

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
“ANÁLISIS DEL DERECHO DE PROPIEDAD VERSUS LA POSESIÓN
INFORMAL Y LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

BACH. CARDENAS BALVIN, LUIS JHONATAN

ASESOR:

Dr. EDWIN AGUSTÍN VEGAS GALLO

ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2566-0115>

DNI N°. 02771235

LIMA-PERÚ

2022

Dedicatoria

Quiero dedicar el presente trabajo a mis señores padres, por cuanto ellos siempre han estado apoyándome a efectos de lograr ver realizadas todas mis metas; en ese sentido y habiendo culminado con éxito éste proyecto, quiero dejar testimonio en estas líneas del enorme sacrificio que realizaron por mí.

Luis Jhonatan Cárdenas Balvín.

Agradecimiento

Quiero presentar mi más profundo agradecimiento a Dios, por cuanto sin él nada se logra, a mis padres y a mis amigos, quienes con sus sabios consejos han sabido orientar mis esfuerzos a efectos de finalmente ver logrado mi anhelo, a mi alma mater y a mis maestros de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Luis Jhonatan Cárdenas Balvín.

Declaración de Autoría

Nombres : Luis Jhonatan

Apellidos : Cárdenas Balvín

Código : 1906000316

DNI : 46721634

Declaro que, soy el autor del trabajo realizado y que es la versión final que he entregado a la oficina del Decanato de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Asimismo, declaro que he citado debidamente las palabras o ideas de otros autores, refiriendo expresamente el nombre de la obra y página o páginas que me sirvieron de fuente.

Jesús María, Abril del 2022.

Luis Jhonatan Cárdenas Balvín.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| Dedicatoria | 2 |
| Agradecimiento | 3 |
| Declaración de Autoría | 4 |
| ÍNDICE | 5 |
| INTRODUCCIÓN | 6 |
| CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional | 8 |
| 1.1. Título y descripción del trabajo | 8 |
| 1.2. Objetivo del presente trabajo | 9 |
| 1.3. Justificación | 9 |
| CAPITULO II.- Marco Teórico | 10 |
| 2.1. La propiedad como derecho..... | 11 |
| 2.2. La publicidad registral | 16 |
| CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas | 20 |
| 3.1. La propiedad versus la posesión informal | 20 |
| 3.2. La Importancia de la publicidad registral | 25 |
| 3.3. De las posesiones informales | 28 |
| CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos | 32 |
| CONCLUSIONES | 34 |
| RECOMENDACIONES | 35 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 36 |
| ANEXOS | 38 |
| Anexo 1.- Evidencia de similitud digital..... | 38 |
| Anexo 2.- Autorización de publicación en repositorio..... | 41 |

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene por objeto estudiar y analizar a la propiedad como derecho y al mismo tiempo analizar las características resaltantes de la propiedad informal y por otro lado resaltar la importancia de la publicidad registral contenida en el artículo 2012° de Código Civil.

En ese sentido nuestro trabajo de suficiencia profesional partirá analizando a la propiedad como un derecho fundamental contenido en nuestra actual Constitución Política, derecho que al mismo tiempo se encuentra protegido en nuestro actual ordenamiento civil; dentro de este mismo orden de ideas, desarrollaremos un breve pero substancial recuento del derecho a la propiedad a lo largo de la historia y la forma en que se ha desarrollado este derecho.

Sin embargo el punto central de nuestra investigación estará orientado en desentrañar la fuerte colisión que existe entre el derecho a la propiedad y la propiedad informal, por cuanto como por todos es sabido, a la fecha son muchos más los peruanos que ostentan una propiedad de tipo informal que una debidamente registrada ya sea por cuestiones del gasto que se origina formalizar a la propiedad y acceder al registro público o porque simplemente han adquirido su estadía en determinado espacio geográfico mediante la condición de poseionarios pretendiendo la evidente regularización de su estadía ya sea por intermedio del organismo encargado de la formalización de la propiedad informal o a través de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio.

En esta línea de pensamiento tenemos que resaltar al mismo tiempo que al margen de regularizar la propiedad informal, es evidente que el Estado tiene que combatir la gran cantidad de mafias organizadas denominadas traficantes de terreno, por cuanto, valiéndose en muchas ocasiones de la ignorancia de alguna

parte de nuestra población y por el desorden de la migración provinciana hacia Lima, vemos como poco a poco estas mafias organizadas han logrado apropiarse hasta de los cerros de la capital de nuestro país a efectos de convertirlos en zonas urbanas, hecho con el que no nos encontramos de acuerdo, por cuanto si bien es cierto existe un grupo de connacionales que necesitan agenciarse de un espacio geográfico para cimentar su vivienda, existe otro grupo de ciudadanos que han hecho de la invasiones urbanas un próspero negocio valiéndose de la necesidad e ignorancia de algunos compatriotas.

En este orden de ideas, consideramos que el Estado debería de jugar un papel mucho más importante que el solo hecho de formalizar la propiedad de aquellos que se encuentran en posesión a través de los organismos de formalización de la propiedad; consideramos que la formalización de la propiedad informal debería de ser entregada para aquellos que no tienen otro inmueble registrado o por registrar, para ello el registro público debería de jugar un papel de mayor importancia a efectos de otorgarle publicidad a la propiedad registrada primero garantizando su seguridad en el tráfico jurídico y al mismo tiempo publicitar preventivamente la propiedad informal que se encuentre en proceso de formalización a efectos de justamente detectar a estas mafias organizadas denunciándolas a efectos de desarticularlas y finalmente otorgarle la formalización de la propiedad a quien verdaderamente la necesita.

CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional

1.1. Título y descripción del trabajo

Título del Trabajo

Nuestro trabajo de suficiencia profesional lo hemos denominado Análisis del derecho de propiedad versus la posesión informal y la importancia de la publicidad registral.

Descripción del Trabajo

Precisamente, tal como hemos referido en la parte introductoria de nuestra investigación, analizaremos y estudiaremos el derecho de propiedad versus la propiedad informal y la importancia de la publicidad registral; en ese sentido, hemos dividido nuestro trabajo de suficiencia profesional en cuatro capítulos, el primero de ellos destinado específicamente a realizar una descripción de nuestro trabajo de suficiencia profesional, el objetivo que nos ha llevado a la realización de nuestro trabajo y la forma en que este se justifica para tener cabida en el ámbito académico.

El segundo capítulo de nuestra investigación está dado por el marco teórico que le dará forma a todo nuestro trabajo, en este capítulo desarrollaremos los apartados referidos a la propiedad como derecho propiamente dicho y la publicidad registral; posteriormente y siguiendo la línea de pensamiento de nuestra investigación y ya dentro del capítulo tercero, desarrollaremos tres apartados, los mismo que hemos denominado la propiedad versus la

posesión informal, la importancia de la publicidad registral y las posesiones informales.

Posteriormente y dentro del capítulo cuarto de nuestra investigación estableceremos los resultados que hemos obtenido como consecuencia de nuestro trabajo de suficiencia profesional, estableceremos algunas conclusiones sobre nuestro estudio y plantearemos finalmente algunas recomendaciones de orden académico a efectos de ser tenidas en cuenta por la comunidad académica.

1.2. Objetivo del presente trabajo

El objetivo de nuestro trabajo de suficiencia profesional conforme a la línea de pensamiento y planificación de nuestra investigación, radica en resaltar la importancia que debe de jugar la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no solamente en el ámbito de publicitar la propiedad que a la fecha se encuentra debidamente registrada con la finalidad de otorgarle seguridad a su propietario dentro del tráfico jurídico; sino que además la Superintendencia debería de actuar también como órgano rector en lo referido a la formalización de la propiedad informal, por cuanto el registro debería de actuar anotando preventivamente la posesión de aquellos ciudadanos que han logrado adquirir cierta formalidad dentro de su informalidad y que consecuentemente su posesión se encuentre expedita para ser registrada a efectos de convertirlos en propietarios.

1.3. Justificación

Concordádamente con lo expuesto en el ítem 1.2., respecto del objetivo de nuestro trabajo de suficiencia profesional, tenemos que nuestra investigación

se encuentra plenamente justificada por cuanto hoy en día es evidente que existen connacionales que necesitan de un espacio geográfico dentro de la república a efectos de cimentar sus respectivos hogares; sin embargo no podemos dejar de pensar ni pasar por alto las gran cantidad de mafias organizadas que existen en nuestro país dedicadas al tráfico de tierras y que han hecho de esa ilícita actividad un forma de vida aprovechándose no solamente de la ignorancia de alguna parte de la ciudadanía sino también de la actitud impávida de nuestras autoridades.

En este orden de ideas y tal como referimos anteladamente, nuestro trabajo de suficiencia profesional se encuentra plenamente justificado por cuanto consideramos que la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos debería de jugar un papel de mayor relevancia dentro del tráfico jurídico inmobiliario, así como en el empadronamiento concordado con el órgano encargado de la formalización de la propiedad informal anotación preventivamente los predios que se encuentren en posesión a efectos de evidenciar las operaciones de las mafias dedicadas al tráfico de terrenos, denunciándolas coadyuvando en su desarticulación y finalmente otorgando la propiedad a los ciudadanos que realmente la necesitan.

CAPITULO II.- Marco Teórico

Dentro del presente capítulo de nuestro trabajo de suficiencia profesional, estableceremos dos conceptos fundamentales para los efectos de nuestra investigación, por un lado desarrollaremos lo que debemos entender por propiedad como derecho propiamente dicho y al mismo tiempo definiremos lo que debe de significarnos la publicidad registral; en ese sentido, partiremos precisando que el hombre antes de ser propietario fue poseedor o posesionario y

consecuentemente como tal para definir su posesión en propiedad a lo largo de la historia el hombre ha tenido que luchar por su tierra a efectos de satisfacer sus necesidades y las de sus familias y al mismo tiempo transmitir finalmente su propiedad a sus sucesores.

2.1. La propiedad como derecho

Desde un punto de vista constitucional.-

Conforme a la planificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional, empezaremos desarrollando lo que debemos de entender por la propiedad como derecho, en ese sentido y partiendo desde un punto de vista constitucional, vale decir, como un derecho fundamental de la persona, el derecho de propiedad se encuentra consagrado en el artículo 2° inciso 16) de nuestra vigente Constitución Política; en ese sentido, debemos de partir precisando que la propiedad está garantizada como un derecho de toda persona, consecuentemente cuando nuestra Constitución reviste a la propiedad como un derecho fundamental también le otorga una protección jurídica especial, vale decir, de conformidad con las precisiones previstas en el artículo 200° de nuestra Constitución Política, se puede recurrir en vía jurisdiccional mediante proceso de amparo en el supuesto de que cualquier persona se vea afectada con respecto a su derecho de propiedad; sin embargo, esto no solamente queda allí, por cuanto debemos de precisar también que la propiedad es el derecho real más completo e importante, por cuanto la propiedad, dice el Código Civil, es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar de un bien de conformidad a la formalidades previstas en el artículo 923° de nuestro actual Código Civil;

dentro de este orden de ideas y visto el derecho a la propiedad desde un punto de vista netamente constitucional, tenemos que usar la propiedad es la facultad que le permite a su propietario a servirse del bien, en ese sentido tenemos que entender que no hay un aprovechamiento económico directo pero si un aprovechamiento indirecto por cuanto el propietario que vive en su casa, obtiene un beneficio económico al evitar tener que pagar el alquiler de una casa de igual forma sucede con el dueño del carro que lo usa para ir a su trabajo; bajo esa línea de pensamiento tenemos que disfrutar del bien es apropiarse de los frutos que éste produce, por cuanto este derivaría en un atributo que ostenta el propietario otorgándole sin lugar a dudas una ventaja económica; entendiendo a la propiedad dentro de este mismo contexto tenemos que los frutos que el bien produzca son para el derecho los provechos económicos que éste genera y esto ya de conformidad con la formalidades plasmadas en el artículo 890° de nuestro vigente Código Civil; consecuentemente, tenemos que los frutos son los excedentes o rentas que producen los bienes o conjuntos de bienes; y concordadamente con lo expresado tenemos que disponer del bien, es el derecho que tiene el propietario para acabar o terminar con su propiedad, en ese sentido debemos de precisar que existen actos de disposición material y disposición jurídica, debiendo entender que la disposición material está referida específicamente a consumir o destruir una cosa extinguiendo el propietario su derecho de propiedad, mientras que la disposición jurídica se orienta cuando el propietario vende o dona el bien de su propiedad, precisando que

en este tipo de disposición la propiedad también fenece para su propietario, pero el derecho sigue para quien lo ha adquirido.¹

Entonces, siguiendo nuestro análisis del derecho de propiedad desde una óptica netamente constitucional tenemos que este derecho no debe entenderse de forma o circunscrita simplemente al ámbito de las cosas particulares como la establece nuestro vigente Código Civil en su artículo 923° que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; sin embargo desde el punto de vista constitucional tenemos que el derecho de propiedad debe de entenderse en un sentido mucho más amplio o general vinculándolo ya con la noción de patrimonio; en ese sentido debemos de precisar que lo que la Constitución ampara es la propiedad que recae sobre la masa patrimonial, vale decir todos los activos que una persona posee y merecen amparo constitucional contra cualquier acto u omisión que vulnere la integridad patrimonial de una persona protegiéndola con el mecanismo previsto dentro de la misma constitución mediante proceso de amparo conforme a las formalidades dispuesta en su artículo 200°, inciso 2).²

Antecedentes históricos.-

Conforme a numerosos estudios, tenemos que el derecho de propiedad en el antiguo derecho romano Antejustineano o arcaico, tenemos que todos los derechos sobre las cosas conducían necesariamente a la propiedad; no

¹ La constitución comentada – Gaceta Jurídica tomo I, Pág. 201.

² La constitución comentada – Gaceta Jurídica tomo I, Pág. 202.

se concebía una figura distinta, en ese sentido podemos establecer que en sus inicios, los romanos no contaron con un término para designar este derecho limitándose a utilizar el término *res mea est* o la cosa es mía, sin embargo, conforme esto fue evolucionando se vinieron dando nuevos términos como el *mancipium* que hace referencia a lo que fue adquirido mediante la aprehensión por la fuerza; posteriormente aparece el término *dominium*, que hacía referencia al poder que uno tiene sobre su casa; y finalmente aparece el término *domus*, que hacía referencia a la casa u hogar; convirtiéndose en el primer término técnico que implica el dominio; éste aparece en la época de la jurisprudencia clásica; en este orden de ideas, debemos de precisar que en la antigua roma existieron varios tipos de propiedad, como por ejemplo la *Quiritaria*, la misma que correspondía a los ciudadanos romanos y era la única que tenía validez; por otro lado tenemos a la *Bonitaria* o pretoriana, que fue reconocida por el *ius honorarium* y protegida por medios procesales a través de la intervención del pretor; también existió la propiedad Provincial, en donde el estado romano era el propietario del suelo y que se concedía su utilización o disfrute mediante el pago de impuestos anual, y finalmente la *Peregrina*, y este tipo de propiedad correspondía a los extranjeros en roma la misma que se regulada por el derecho de gentes.³

Por otro lado no podemos pasar por alto que la posesión en roma tiene su origen en dos troncos, el primero lo encontramos referido en la Ley de las XII tablas; denominándosele conforme a lo encontrado en el derecho romano antiguo como *habere*; posteriormente en la concesión de tierras

³ Enrique Varsi Rospigliosi – Tratado de Derechos Reales, Pág. 134.

agrícolas del Estado; en este mismo orden de ideas, el sistema posesorio en el derecho germánico y la figura de la Gewere que quería decir vestidura, o investidura, representó lo que era la posesión en roma; por otro lado tenemos que la posesión en el derecho canónico contribuyó sobremanera al desarrollo y perfeccionamiento de la posesión.⁴

El derecho de propiedad visto desde nuestro Código Civil.-

Nuestro vigente Código Civil, consagra el derecho de propiedad en su artículo 923°; al respecto debemos de precisar que el referido artículo establece en su parte final que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; en ese sentido debemos de realizar algunas precisiones por cuanto el referido artículo se refiere al interés social entendiéndose que cuando se promulgó el actual Código se encontraba vigente la carta magna de 1979, la misma que establecía en su artículo 124° que la propiedad obligaba a usar los bienes en armonía con el interés social; sin embargo nuestra actual Constitución hace referencia a ello en su artículo 70° dándole la connotación de bien común; en ese orden de ideas, tenemos que el artículo 923° del Código Civil debería de entenderse en los que respecta al bien común y no interés social; por otro lado, tenemos que precisar que existe una gran diferencia entre lo que se debería entender por bien común e interés social, dado que el bien común es el bien general y el interés social es el que puede tener un grupo social determinado; asimismo, en esa línea de pensamiento tenemos que el ejercicio de la propiedad puede ceder ante un programa de vivienda para personas de

⁴ Enrique Varsi Rospigliosi – Tratado de Derechos Reales, Pág. 24.

escasos recursos, lo cual ciertamente no se daría cuando está de por medio el bien común, por otro lado tenemos que la ley puede imponer válidamente límites a la propiedad, hecho que puede palpase en la imposibilidad de la disposición total de sus bienes que se impone a un testador que tiene herederos forzosos, entonces podemos establecer que la propiedad es un derecho absoluto y al mismo tiempo presenta limitaciones o restricciones, pensamiento con el que no concordamos por cuanto consideramos que el derecho de propiedad es absoluto del cual se desprenden ciertas obligaciones y derechos como la obligación establecida respecto de los herederos.⁵

2.2. La publicidad registral

Dentro del segundo punto conforme a la planificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional nos toca desarrollar lo que debemos de entender por publicidad registral, en ese sentido, debemos de partir precisando que la publicidad registral tal y como la conocemos hoy en día nace como respuesta a los intereses de los acreedores hipotecarios a efectos de no verse defraudados en la satisfacción de su crédito respecto del valor del bien atendiendo básicamente a que éste no tenga o posea otras cargas e hipotecas que pongan en riesgo su crédito; entonces, bajo este orden de ideas, tenemos que la publicidad registral y por ende inmobiliaria, es de raíces germánicas dado que era propio de estos sistemas el exigir

⁵ Código Civil comentado – Gaceta Jurídica, Pág. 174.

determinadas formalidades exteriores para la eficacia de las transmisiones de los derechos sobre inmuebles que evidentemente difería con la tradición romana; en ese sentido, tenemos que conforme al pensamiento del tratadista Gordillo Cañas, establece que resulta evidente y necesario organizar un sistema de publicidad en el que sobre todo y tras el acto adquisitivo, se pueda garantizar efectivamente al adquirente la conservación de su derecho con sólo proceder al depósito de su título en la oficina del registro para su transcripción en el mismo a efectos de evitar accidentes posteriores en el tráfico entre los adquirentes sucesivos de un mismo vendedor.⁶

En este orden de ideas tenemos que la publicidad registral responde entonces a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones refiriéndonos específicamente a los derechos de los propietarios a efectos de generar certidumbre y estabilidad en el tráfico jurídico, por ende de imperiosa necesidad en organizar la publicidad con la finalidad de garantizar las más diversas relaciones jurídicas; en ese sentido el estado a través de la superintendencia de los registros públicos se vale para exteriorizar las más diversas situaciones jurídicas, no limitándose a la inmobiliaria, las cuales a través de una previa calificación del acto a través de la rogatoria, se verificará si efectivamente el acto cuenta con los requisitos materiales y formales para acceder al registro; lo que en palabras del maestro José García García conforme lo establecía en su tratado de derecho inmobiliario registral o hipotecario, que la publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para

⁶ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 25 – 26.

producir cognóscibilidad general con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada.⁷

Entonces, dentro de esta línea de pensamiento tenemos que conforme lo establece nuestro vigente Código Civil de acuerdo a lo prescrito en su artículo 2012°, señala que la publicidad registral, vista desde un punto material, debe de presumirse sin admitirse prueba en contrario, consecuentemente toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; entonces bajo esta premisa tenemos que nuestro ordenamiento civil regula de manera restringida este concepto de publicidad material, por cuanto a nuestro entender esto se limita a expresar que se trata de un registro de carácter público al cual tienen acceso todas las personas, lo cual consideramos que podría entrar en colisión con el derecho a la intimidad; sin embargo este concepto ofrecido por nuestro Código Civil, se encuentra reforzado en el reglamento general de los registros públicos al prescribir que el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos; en ese sentido, tenemos que el concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, es decir que éste concepto se extiende también para las anotaciones preventivas; sin embargo, bien se hace en el reglamento de los registros públicos al reforzar el derecho a la intimidad que no ha sido considerado en el Código Civil, en ese sentido tenemos que en el artículo 128° del reglamento, se establece que la persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones; cuando la

⁷ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 27.

información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés conforme a las disposiciones que establezca la superintendencia nacional de los registros públicos.⁸

Dentro de este contexto podemos entonces precisar que el fin de la publicidad jurídica registral consiste en otorgar una completa seguridad jurídica en toda la extensión del concepto, esto quiere decir que se apunta tanto a la seguridad estática como a la seguridad dinámica, entendiéndose por seguridad estática a la referida a que ningún titular de derechos subjetivos puede ser privado de ellos sin su consentimiento, y la seguridad dinámica se encuentra referida a la que posee el adquirente de un derecho subjetivo por cuanto no podría convertirse en ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo; en buena cuenta, la primera se refiere a la tutela de derechos y la segunda a la seguridad del tráfico jurídico; en ese sentido, podemos sentenciar que es evidente que el aspecto material de la publicidad registral tiene que ir acompañado necesariamente de la publicidad formal, es decir, de todos aquellos medios a través de los cuales los usuarios pueden acceder al conocimiento efectivo de las inscripciones.⁹

⁸ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 32 - 33.

⁹ Código Civil comentado – Gaceta Jurídica, Pág. 377.

CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas

En este apartado de nuestro trabajo de suficiencia profesional, entraremos a desarrollar propiamente el derecho de propiedad frente a la posesión informal, en el sentido de que si bien es cierto ambas instituciones generan derecho para sus tenedores, queremos resaltar la importancia de formalizar la propiedad y al mismo tiempo resaltar el importante papel que debe de jugar el registro público a efectos de facilitar el acceso a los poseedores informales con el fin de que se formalicen como propietarios, no sin antes dejar en claro que el registro, al margen de su ser un ente encargado en darle publicidad a la propiedad refiriéndonos en específico al registro de propiedad inmueble, éste necesariamente debería de cumplir la función de empadronador trabajando de la mano con el ente rector de este menester es decir, del organismo encargado de formalizar la propiedad informal, COFOPRI, a efectos de que por un lado se pueda identificar a las mafias organizadas dedicadas al tráfico de tierras con fin de desarticularlas y al mismo tiempo proceder a titular a los connacionales que realmente necesitan un espacio geográfico en donde establecer su vivienda.

3.1. La propiedad versus la posesión informal

De la propiedad.-

Que, conforme a la planificación de nuestro trabajo de suficiencia partiremos precisando que la propiedad es un derecho constitucional consagrado en nuestra carta magna y tutelado por nuestro ordenamiento civil que otorga a todos los ciudadanos de nuestra república la más absoluta potestad de usar, disfrutar, disponer, reivindicar o recuperar un bien con las dividas limitaciones que la ley establece de conformidad con el interés social, todo

ello de conformidad con las disposiciones previstas en el artículo 2° inciso 16) de nuestra Constitución Política y artículo 70° del mismo cuerpo normativo concordadamente con las disposiciones establecidas en el artículo 923° de nuestro vigente Código Civil.¹⁰

En ese sentido tenemos que la propiedad, conforme a nuestra legislación vigente, se puede adquirir mediante la compra venta, por la donación, mediante una permuta, mediante una adjudicación, mediante la sucesión intestada, por testamento, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, por título supletorio y otras modalidades que establezca la Ley; sin embargo debemos de precisar que este derecho también puede perderse por las siguientes modalidades, vale decir, cuando otra persona adquiere la propiedad, por motivo de destrucción o pérdida total del bien, por expropiación o por abandono continuo por más de 20 años del bien, en ese sentido, sería el estado quien adquiriría el dominio del bien; por otro lado y conforme lo precisamos anteladamente, existen limitaciones al derecho de la propiedad conforme lo pasaremos a detallar:

Por razones de vecindad.-

- En este punto es de resaltar que nuestro derecho de propiedad podría encontrar una limitación cuando exista un peligro actual o inminente para las propiedad vecinas, en ese sentido no podremos impedir que dentro de nuestro inmueble se ejecuten actos u obras temporales a efectos de contrarrestar el peligro para con nuestros colindantes, sin embargo

¹⁰ Iván Ortiz Sánchez – Derecho de Propiedad y la Posesión Informal, Pág. 16.

tendremos derecho a una indemnización por daños y perjuicios que pudieren perjudicarnos.

- Dependiendo de la zonificación que se le haya otorgado al espacio geográfico en donde se encuentra nuestro inmueble, no podremos producir humos, hollines, emanaciones, ruidos y molestias que excedan a la tolerancia que se deben mutuamente los vecinos.
- Por otro lado, nuestro derecho de propiedad también se encuentra limitado en el sentido de que no podremos abrir o cavar pozos que amenacen con causar ruina o desmoronamiento que afecten la propiedad vecina tal como se viene ocasionando con la construcción de edificios a mérito de la actual explosión urbana, sin embargo, en caso de vernos perjudicados, tendremos derecho a la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.
- Por otro lado y de acuerdo también a la zona en la que se encuentre nuestro inmueble, nuestro derecho a la propiedad también se verá limitado para construir hornos, chimeneas, establos, depósitos para agua, explosivos o radioactivos sin observar las distancias y precauciones establecidas en los reglamentos respectivos.

Por razones urbanas.-

- En este punto y concordádamente con lo expuesto líneas arribas, tenemos que nuestro derecho de propiedad también podría verse limitado por cuestiones referidas netamente al plan urbano, a la zonificación, a los procesos de habilitación urbana, a la subdivisión y al reglamento nacional de edificaciones.

Por razones de patrimonio cultural.-

- En este mismo orden de ideas, nuestro derecho de propiedad también podría verse afectado en el sentido de que existen una serie de limitaciones y restricciones establecidas en Ley de patrimonio cultural de la nación, es decir, que en el supuesto que nuestro inmueble colinde con otro que haya adquirido la calidad de patrimonio cultura, no podremos realizar ninguna actividad que afecte a éste.

Por expropiación.-

- En este punto debemos de resaltar que el propietario puede sufrir expropiación por razones de necesidad pública o seguridad nacional declarada por ley, sin embargo esto no exenta al estado que se encuentra en la obligación de pagarnos en mérito de la correspondiente indemnización justipreciada.¹¹

De la posesión informal.-

Conforme a la planificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional, debemos de establecer previamente que la posesión es el poder que una persona ejerce de hecho pero de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa; en ese sentido debemos de precisar que la ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare; en este orden de ideas, tenemos que la posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien, tal es el caso del inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación,

¹¹ Iván Ortiz Sánchez – Derecho de Propiedad y la Posesión Informal, Pág. 18 - 19.

puesto que éste puede usar y disfrutar el bien pero no puede disponer de él, vale decir venderlo, hipotecarlo o reivindicar es decir recuperarlo; en este orden de ideas, debemos de precisar que la posesión se puede adquirir mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo, es decir mediante la tradición; o a través de la adquisición originaria que no emana de la derivación o entrega de otra persona; en ese sentido debemos de precisar que esta adquisición originaria puede darse por aprehensión, es decir tomando o reteniendo una cosa para uno mismo, tal es el caso de los bienes muebles que no tienen dueño y la otra modalidad se presenta mediante la ocupación, es decir la posesión originaria de los bienes inmuebles se adquiere por la ocupación.¹²

Sin embargo, no sólo la propiedad formal se encuentra cobertura de tutela a efectos de ejercitar una efectiva defensa de ella, en ese sentido debemos de precisar que a efectos de defender la posesión podemos ejercer la defensa posesoria extrajudicial y la defensa posesoria judicial; en ese sentido debemos de precisar que la defensa posesoria extrajudicial significa que el poseedor puede emplear la fuerza en defensa de su posesión sin intervalo de tiempo, es decir, en forma inmediata; sin embargo debemos de precisar que la fuerza que empleará el posesionario afectado deberá de tener proporcionalidad con las circunstancias; por otro lado, respecto de las defensas posesorias judiciales, tenemos a las denominadas acciones posesorias, las mismas que serán concedidas a quienes tengan derecho a la posesión, en ese sentido debemos de precisar que lo que el órgano jurisdiccional debatirá, será el mejor derecho a poseer de parte de los

¹² Iván Ortiz Sánchez – Derecho de Propiedad y la Posesión Informal, Pág. 11 - 12.

justiciables; y por otro lado tenemos a los interdictos, los mismo que tienen por finalidad defender al poseedor actual, no interesando la calidad del poseedor, es decir si tiene buena fe o mala fe.¹³

Entonces y finalizando el presente apartado de nuestro trabajo de suficiencia profesional, podemos establecer que la propiedad es el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien mientras que la posesión solamente podemos usar y disfrutar un bien; por otro lado, tenemos que el derecho a la propiedad la podemos ejercer en virtud de un título, mientras que para el caso de la posesión la ejercemos en virtud de la visibilidad de los actos posesorios y finalmente respecto del derecho de propiedad podemos ejercer su defensa mediante la correspondiente acción reivindicatoria; mientras que para el caso de la posesión nuestro ordenamiento nos faculta a ejercer acciones posesorias e interdictos.¹⁴

3.2. La Importancia de la publicidad registral

Que, en esta parte de nuestro trabajo de suficiencia profesional, conforme a la planificación del mismo, presentaremos de la manera más sucinta posible lo que representa la importancia de la publicidad registral, en ese sentido debemos de establecer que en mérito de un correcto desenvolvimiento del tráfico jurídico refiriéndonos en específico a la propiedad inmueble, tenemos que resulta de alta importancia conocer la información respecto a los bienes y el estatus patrimonial de las personas a efectos de contratar con ellas,

¹³ Iván Ortiz Sánchez – Derecho de Propiedad y la Posesión Informal, Pág. 14 - 15.

¹⁴ Iván Ortiz Sánchez – Derecho de Propiedad y la Posesión Informal, Pág. 21.

precisamente en esto radica el importante papel que juega el registro público en el tráfico jurídico sobre todo respecto de la información que ésta debería de brindar a los usuarios; en ese sentido tenemos que la publicidad registral brinda seguridad jurídica en las operaciones que se realizan en el tráfico comercial, puesto que tal como se señaló la exposición de motivos de la primera ley hipotecaria española que data del año 1861, al respecto de los defectos del sistema inmobiliario anterior a la creación del Registro, tenemos que esas operaciones estaban condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercían saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales; en ese sentido podemos establecer que la publicidad registral busca exteriorizar las situaciones que los particulares han depositado en los archivos del estado para proteger su patrimonio y a su vez contratar con seguridad jurídica.¹⁵

En ese sentido, tenemos que el registro puede y debe ser considerado como una fuente de información, es decir representa a un difusor de datos relevantes que permite a sus usuarios tomar conocimiento de actos de tipo jurídico esenciales para el funcionamiento de la seguridad jurídica; en ese sentido, tenemos que el registro está en la prerrogativa de facilitar la adquisición de información, el libre acceso al mismo y la posibilidad de acudir libremente a conocerla debe ser ampliamente facilitada, porque ello no

¹⁵ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 35.

supone otra cosa que un ejercicio legítimo de la libertad constitucional de recibir libremente información veraz; en esta línea de pensamiento tenemos que el registro a través de la información que mantiene almacenada sirve a la verdad y a la seguridad del tráfico jurídico; consecuentemente y siguiendo esta línea de pensamiento, tenemos que los usuarios del registro tienen derecho a que se les informe no solamente sobre la mecánica registral que han de seguir los documentos que en él se registren, sino también sobre los posibles defectos que adolezcan, la forma de resolverlos, así como también aquello que estando ya inscrito pudiera afectar a sus derechos.¹⁶

Por otro lado y profundizando en la importancia que representa la publicidad registral, tenemos que otorgar información contenida en el registro puede significar un ataque a la intimidad de las personas, en ese sentido debemos de precisar hasta qué punto los datos contenidos en un registro público y con una finalidad publicitaria pueden significar un ataque a la intimidad; pues si la libertad de información es un derecho y una libertad constitucional, el derecho a la intimidad también configura como tal, consecuentemente no puede sacrificarse uno a otro sin un estudio detenido y sin una cuidadosa valoración de los intereses que permitan su revelación; entonces tenemos que la libertad de informar y de recibir información ha existido siempre, y siempre se ha reivindicado con especial énfasis, pues en todos los tiempos y en todos los sistemas políticos, la tentación de imponerle limitaciones y restricciones ha sido una constante; entonces la limitación al derecho a la libertad de información no puede efectuarse mediante la anulación de otros derechos

¹⁶ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 36.

sustanciales, concretamente el derecho que todos tenemos de conservar una parte de nosotros mismos cerrada a las intromisiones de los demás, vale decir, nuestra intimidad; en ese sentido debemos de establecer que existen ciertos temas o datos que se encuentran en el registro y que concentran situaciones cuya exposición al público de modo indiscriminado atentan contra el derecho a la intimidad; entonces, esta determinación se tornará casuística, enfocando a un nuevo protagonista como garante de la protección de la intimidad personal, es decir jugará un papel trascendental el registrador o abogado certificador.¹⁷

En este orden de ideas y atendiendo básicamente a cuestiones de doctrina jurisprudencial y atendiendo a las circunstancias del caso concreto, el registrador debe decidir sobre la forma de manifestación, teniendo en cuenta las demás normas legales y reglamentarias; consecuentemente el criterio debe seguir siendo el carácter excepcional de la copia certificada sin perjuicio de lo cual admitirá tal consulta directa con relación a las personas a las que se presume calificado su interés, siempre que con ello no se dé acceso a datos sensibles ni se obstaculice el funcionamiento del registro a efectos de no violentar el derecho a la intimidad de los usuarios.¹⁸

3.3. De las posesiones informales

Finalmente, en este punto de nuestro trabajo de suficiencia profesional tocaremos el punto referido a las denominadas posesiones informales, en ese sentido debemos de partir estableciendo que nuestro país dentro de su

¹⁷ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 38.

¹⁸ Daniel Edward Tarrillo Monteza – Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, Pág. 39.

ordenamiento normativo ha establecido los mecanismos necesarios para establecer, reconocer y dar estabilidad a los derechos de propiedad; sin embargo debemos de precisar que la protección de esta andamiaje normativo solamente ha podido llegar a una parte de nuestra población garantizando su derecho a la propiedad y por ende su protección en el tráfico jurídico, dejando de lado las propiedades de grandes sectores que no han sido legalmente definidas, reconocidas y que no gozan de estabilidad jurídica por cuanto al año 2000, teníamos que el 50% de los titulares de viviendas urbanas y el 80% de los titulares de predios rurales en el Perú enfrentaban el problema para acreditar su condición como propietarios ya que carecían de títulos de propiedad que los respalden, en este orden de ideas entonces podemos concluir que los propietarios informales hasta el siglo pasado eran mayoría por ende sus viviendas representaban un gran capital muerto para el mercado; entonces bajo esta línea de pensamiento tenemos que el gran crecimiento de la propiedad o posesión informal en nuestro país, se debió en gran parte a la expansión demográfica, éste hecho se convirtió en el acelerador de los factores causales que explican la presencia de la economía informal en el país; por otro lado tenemos que el proceso de urbanización de Lima y otras ciudades ha sido un evento significativo para la economía con la creación de pueblos jóvenes, asentamientos humanos, asociaciones, cooperativas de viviendas y barriadas, que a su vez crecieron de forma acelerada y generaron la demanda de servicios y obras públicas para atender las necesidades de la población y requerimientos de infraestructura urbana.¹⁹

¹⁹ Sujey Nataly Monrroy Cieza - La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la ciudad de Arequipa para el año 2017, Pág. 25 – 26.

Por otro lado tenemos que los ocupantes de los terrenos constituidos por asentamientos humanos o pueblos jóvenes, así como la mayoría de los proyectos o programas de vivienda o lotes de vivienda de todo tipo, no contaban con derechos de propiedad sobre los terrenos y las viviendas construidas sobre ellos, esto se debía a que el acceso a dichos terrenos y el destino urbano otorgado a ellos, no se realizó cumpliendo lo establecido en los marcos legales por cuanto dichas áreas geográficas fueron invadidas sin contemplar su condición estatal o privada, riesgosa o arqueológica; en otros casos, los terrenos fueron comprados y ocupados sin seguir los procedimientos que obligaban a cambiar su uso rural a urbano, consecuentemente los ocupantes de los terrenos no pudieron contar con derechos de propiedad reflejados en títulos de propiedad que pudieran ser inscritos en registros de la propiedad y garantizarán su condición de derechos exclusivos, oponibles a terceros y legítimos; siendo ello tenemos que el gobierno consideró fundamental el desarrollo de sistemas para formalizar la propiedad informal, así puso en práctica reformas preliminares entre 1990 y 1993, promovió la ejecución de programas pilotos destinados a poner en funcionamiento el registro predial con el apoyo financiero del Banco Mundial lo que permitió incorporar al registro predial la inscripción de 110,000 predios de asentamientos humanos, sin embargo sólo se identificaron e inscribieron 17,000 propietarios individuales.

En ese sentido y teniendo en consideración la experiencia del registro predial y el proyecto piloto, en diciembre de 1985 se aprobó la Ley N° 26557 con el fin de trasladar las competencias relacionadas con la formalización de la propiedad promulgándose en marzo de 1996 el Decreto Legislativo N° 803,

que creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), y contempló un marco institucional mucho más completo para el desarrollo de un programa de formalización de la propiedad a nivel nacional.²⁰

En este orden de ideas entonces podemos concluir en que el hecho más significativo en el proceso de urbanización de Lima y de las principales ciudades de nuestro país ha sido el desarrollo explosivo de las barriadas, pueblos jóvenes o asentamientos humanos; en ese sentido podemos establecer que en las últimas cuatro décadas el espacio urbano de Lima ha crecido aproximadamente un 1200%; precisando que ese enorme crecimiento ha sido fundamentalmente informal y las causas se deben a las migraciones, la centralización en las ciudades de la costa y principalmente en Lima, la ausencia de una política estatal de promoción de la vivienda para sectores populares, las desigualdades y la pobreza.

²⁰ Sujey Nataly Monrroy Cieza - La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la ciudad de Arequipa para el año 2017, Pág. 25 – 26.

CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos

1. Habiendo concluido nuestro trabajo de suficiencia profesional, tenemos que partir precisando entonces que el derecho de propiedad se encuentra consagrado en el artículo 2° inciso 16) de nuestra vigente Constitución Política; en ese sentido, debemos de partir precisando que la propiedad está garantizada como un derecho de toda persona, consecuentemente goza también de protección jurídica especial de conformidad con las formalidades previstas en el artículo 200° de nuestra Constitución Política.
2. Que, en caso de que nuestro derecho a la propiedad se vea violentado, se puede recurrir en vía jurisdiccional mediante proceso de amparo; sin embargo, esto no solamente queda allí, por cuanto la propiedad, dice el Código Civil, es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar de un bien de conformidad a la formalidades previstas en el artículo 923° de nuestro actual Código Civil, consecuentemente nuestro ordenamiento Civil, también le otorga protección a la propiedad.
3. Que, conforme al desarrollo de nuestra investigación, tenemos que la publicidad registral y por ende inmobiliaria, hemos observado que es de raíces germánicas dado que era propio de estos sistemas el exigir determinadas formalidades exteriores para la eficacia de las transmisiones de los derechos sobre inmuebles que evidentemente diferían de la traditio romana.
4. Por otro lado, hemos establecido que la publicidad registral responde a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones refiriéndonos específicamente a los derechos de los propietarios a efectos de generar

certidumbre y estabilidad en el tráfico jurídico, por ende de imperiosa necesidad en organizar la publicidad con la finalidad de garantizar las más diversas relaciones jurídicas.

5. Asimismo, hemos podido establecer que la propiedad es el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien mientras que con la posesión solamente podemos usar y disfrutar un bien; por otro lado, tenemos que el derecho a la propiedad la podemos ejercer en virtud de un título, mientras que para el caso de la posesión la ejercemos en virtud de la visibilidad de los actos posesorios y finalmente respecto del derecho de propiedad podemos ejercer su defensa mediante la correspondiente acción reivindicatoria; mientras que para el caso de la posesión nuestro ordenamiento nos faculta a ejercer acciones posesorias e interdictos.
6. Respecto de la importancia de la publicidad registral, tenemos que esta resulta de alta importancia por cuanto permite conocer la información respecto a los bienes y el estatus patrimonial de las personas a efectos de contratar con ellas, otorgando la debida seguridad en el tráfico jurídico sobre todo respecto de la información que éste debería de brindar a los usuarios.
7. Por otro lado y respecto de la posesión informal en nuestro país, tenemos que el gran crecimiento de la propiedad o posesión informal se debió en gran parte a la expansión demográfica, éste hecho se convirtió en el acelerador de los factores causales que explican la presencia de la economía informal en el país.

CONCLUSIONES

1. Que, dentro del análisis de nuestro trabajo de suficiencia profesional hemos podido definir y establecer que el derecho a la propiedad se encuentra consagrado constitucionalmente, consecuentemente es un derecho fundamental de la persona, por ende, goza de protección constitucional pero al mismo tiempo nuestro ordenamiento civil también le otorga reconocimiento y por ende tutela jurisdiccional.
2. La publicidad registral, en función de mantener el correcto desenvolvimiento del tráfico jurídico en nuestra sociedad, resulta una herramienta de mucha importancia, por ello, el órgano rector encargado de organizar toda la información relacionada al registro de propiedades entre otros, es el registro público, quien debe de mantener un orden especial sobre la información que en él se almacena justamente para garantizar la idoneidad de los actos jurídicos respecto de inmuebles en los que se refiere al registro de propiedad inmueble.
3. Por otro lado tenemos que la propiedad y la posesión ambas encuentran cobertura dentro de nuestro ordenamiento jurídico, sin embargo, resulta de suma importancia que la posesión sea formalizada a efectos de mejor garantizar el tráfico jurídico inmobiliario, para ello el estado debe de controlar mejor el desborde de la migración provinciana a Lima.

RECOMENDACIONES

1. Que, dentro del contexto del desarrollo de nuestro trabajo de suficiencia profesional tenemos la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no solamente debería de desarrollarse en el ámbito de publicitar la propiedad entre otras tareas propias de su función conforme a su reglamento, sino que además el registro debería de actuar también como órgano rector en lo referido a la formalización de la propiedad informal trabajando de manera coordinada con el cofopri; en ese sentido, consideramos que el registro necesariamente deberá de anotando preventivamente la posesión de aquellos ciudadanos que han logrado adquirir cierta formalidad dentro de su informalidad y que consecuentemente su posesión se encuentre expedita para ser registrada a efectos de convertirlos en propietarios.
2. Que, concordádamente con lo expresado en el considerando precedente, tenemos que efectivamente, la labor del registro no solamente se debería de limitar a publicitar la información en el registrada, sino que además debería de participar activamente conjuntamente con el cofopri a efectos de identificar, denunciar y desarticular a las mafias organizadas que existen en nuestro país y que se dedican al tráfico de tierras; en buena cuenta, consideramos que la labor del registro debería de ser más activa en lo que respecta a combatir el tráfico de tierras en nuestro país.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Gaceta Jurídica. (2005). *La Constitución Comentada Tomo N° I Primera Edición*, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho en el de depósito legal de la Biblioteca Nacional del Perú, 2005-8625 LEY N° 26905/ D.S. N° 017-98-ED ISBN OBRA COMPLETA: 9972-208-26-5 ISBN TOMO 1: 9972-208-27-3 ISBN TOMO 11: 9972-208-28-1.

Enrique Varsi Rospigliosi. (Abril 2019). *Tratado de Derechos Reales*, Primera Edición Digital, Fondo editorial de la Universidad de Lima, digitalizado y distribuido por Saxo.com Perú S. A. C.

Gaceta Jurídica. (Setiembre 2010). *Código Civil Comentado Tomo V, Tercera Edición*, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho en el de depósito legal de la Biblioteca Nacional del Perú, 2010-12569, ISBN OBRA COMPLETA: 978-612-4081-03-3 ISB TOMO V 978-612-4081-08-8.

Daniel Edward Tarrillo Monteza. (Agosto 2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad*. Tesis para optar el grado de Magister de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Gaceta Jurídica. (Setiembre 2010). *Código Civil Comentado Tomo X, Tercera Edición*, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho en el de depósito legal de la Biblioteca Nacional del Perú, 2010-12569, ISBN OBRA COMPLETA: 978-612-4081-03-3 ISB TOMO V 978-612-4081-08-8.

Iván Ortiz Sánchez. (Noviembre 2010). *Derecho de Propiedad y la Posesión Informal*. Fondo Concursable para docentes de la Pontificia Universidad Católica del Perú Primera Edición. Impreso por Solvima Graf SAC. Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú.

Sujey Nataly Monrroy Cieza. (2017). *La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la ciudad de Arequipa para el año 2017*. Tesis para optar el grado de economista de la Universidad Nacional San Agustín.

ANEXOS

Anexo 1.- Evidencia de similitud digital

ANALISIS DEL DERECHO DE PROPIEDAD VERSUS LA POSESION INFORMAL Y LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

por Luis Jhonatan Cardenas Balvin

Fecha de entrega: 19-may-2022 10:45p.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1705870999

Nombre del archivo: JO_DE_SUFICIENCIA_PROFESIONAL_CARDENAS_BALVIN_LUIS_JHONATAN.docx (86.46K)

Total de palabras: 7985

Total de caracteres: 43750

ANALISIS DEL DERECHO DE PROPIEDAD VERSUS LA POSESION INFORMAL Y LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

| | | |
|---|--|----|
| 1 | repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet | 3% |
| 2 | repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet | 3% |
| 3 | idoc.pub Fuente de Internet | 2% |
| 4 | repositorio.unsa.edu.pe Fuente de Internet | 2% |
| 5 | www.scribd.com Fuente de Internet | 2% |
| 6 | www.slideshare.net Fuente de Internet | 2% |
| 7 | 1library.co Fuente de Internet | 1% |
| 8 | revistas.uap.edu.pe Fuente de Internet | 1% |
| 9 | repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet | |

| | | |
|----|--|------|
| | | 1 % |
| 10 | www.abogacia.pe Fuente de Internet | <1 % |
| 11 | docobook.com Fuente de Internet | <1 % |
| 12 | www.pebalsj.org Fuente de Internet | <1 % |
| 13 | repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet | <1 % |
| 14 | qdoc.tips Fuente de Internet | <1 % |
| 15 | Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante | <1 % |
| 16 | scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet | <1 % |
| 17 | works.bepress.com Fuente de Internet | <1 % |

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Anexo 2.- Autorización de publicación en repositorio

 UNIVERSIDAD
PERUANA DE
CIENCIAS E
INFORMÁTICA
La Universidad del futuro, hoy

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA
PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE
INVESTIGACIÓN O TESIS
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: CARDENAS BALVIN LUIS JHONATAN

DNI: 46721634 Correo electrónico: luis.cardenas.balvin@gmail.com

Domicilio: Jirón Huancavelica N° 411 Oficina N° 305 – Cercado de Lima.

Teléfono fijo: ----- Teléfono celular: 902766107

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: Derecho y Ciencias Políticas Tipo:

Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis (x)

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

ANALISIS DEL DERECHO DE PROPIEDAD VERSUS LA POSESION INFORMAL Y LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

3.- OBTENER:

Bachiller () Título (x) Mg. () Dr. () PhD. ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):

() Sí, autorizo el depósito y publicación total.

(x) No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los
17 días del mes de agosto de 2021.


Firma

