

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

La propiedad privada como objeto de litigio y su blindaje constitucional.

AUTOR:

Bach. Visitacion Florian Magdalena

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

ASESOR:

Dr. Vegas Gallo, Edwin Agustín

ID ORCID: 0000-0002-2566-0115

DNI: 02771235

LIMA-PERÚ

2026

INFORME DE SIMILITUD



INFORME DE SIMILITUD

N°055-2026-UPCI-FDCP-REHO-T

A : **MG. HERMOZA OCHANTE RUBÉN EDGAR**
Decano (e) de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DE : **MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**
Docente Operador del Programa Turnitin

ASUNTO : Informe de evaluación de Similitud de Trabajo de Suficiencia Profesional:
BACHILLER VISITACION FLORIAN, MAGDALENA

FECHA : Lima, 6 de agosto de 2026.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informar lo siguiente:

1. Mediante el uso del programa informático **Turnitin** (con las configuraciones de excluir citas, excluir bibliografía y excluir oraciones con cadenas menores a 20 palabras) se ha analizado el Trabajo de Suficiencia Profesional titulada: **“LA PROPIEDAD PRIVADA COMO OBJETO DE LITIGIO Y SU BLINDAJE CONSTITUCIONAL”**, presentado por la Bachiller **VISITACION FLORIAN, MAGDALENA**.
2. Los resultados de la evaluación concluyen que el Trabajo de Suficiencia Profesional en mención tiene un **ÍNDICE DE SIMILITUD DE 9%** (cumpliendo con el artículo 35 del Reglamento de Grado de Bachiller y Título Profesional UPCI aprobado con Resolución N° 373-2019-UPCI-R de fecha 22/08/2019).
3. Al término análisis, la Bachiller en mención **PUEDE CONTINUAR** su trámite ante la facultad, por lo que el resultado del análisis se adjunta para los efectos consiguientes

Es cuanto hago de conocimiento para los fines que se sirva determinar.

Atentamente,



MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR
 Universidad Peruana de Ciencias e Informática
 Docente Operador del Programa Turnitin

Adjunto:

**Resultado de similitud*

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis padres, por su amor, apoyo incondicional y constante motivación, que me impulsaron a seguir adelante y alcanzar esta meta profesional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme fortaleza y sabiduría para culminar esta etapa, y a mis docentes por sus enseñanzas, orientación y dedicación durante mi formación profesional.

DECLARACION DE AUTORÍA

Apellidos : VISITACION FLORIAN

Nombres : MAGDALENA

DNI : 18228529

Código : 1703000857

Declaro bajo juramento que el presente Trabajo de Suficiencia Profesional es la versión final que lo he desarrollado y analizado, que presento 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 en las páginas que sirvieron como fuente de investigación.

INDICE

INFORME DE SIMILITUD.....	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
DECLARACION DE AUTORÍA.....	5
INDICE	6
INTRODUCCIÓN	7
CAPITULO I. Planificación del Trabajo de Suficiencia.....	11
1.1. Título y descripción del trabajo.....	11
1.2. Problema general	13
1.3. Objetivo general.....	13
1.4. Justificación	14
CAPITULO II. Marco Teórico	17
2.1. Que Entendemos por propiedad desde la doctrina jurídica	17
2.2. Protección constitucional del derecho de propiedad en el Perú	22
2.3. Problemática actual de la propiedad privada en el Perú	27
CAPÍTULO III. Desarrollo De Actividades Programadas.....	36
3.1. Desarrollo de Actividades.....	36
CAPÍTULO IV. Resultados Obtenidos	47
CONCLUSIONES.....	53
RECOMENDACIONES	56
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	59
Anexo I. Evidencia de Similitud digital	61
Anexo II. Autorización de publicación en repositorio.....	65

INTRODUCCIÓN

La propiedad privada constituye una de las instituciones jurídicas más relevantes dentro del Derecho Civil, debido a que representa un mecanismo fundamental para la organización económica, social y patrimonial de las personas. Desde una perspectiva jurídica, la propiedad no solo implica la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, sino también un derecho que otorga seguridad y estabilidad a las relaciones patrimoniales dentro de una sociedad. En el ordenamiento jurídico peruano, la propiedad privada posee una protección especial al encontrarse reconocida como un derecho fundamental en la Constitución Política del Perú, lo cual evidencia su importancia como elemento esencial del desarrollo individual y colectivo.

El derecho de propiedad ha evolucionado históricamente desde una concepción absoluta, donde el propietario tenía amplias facultades sobre sus bienes, hacia una visión moderna en la que dicho derecho debe ejercerse respetando límites sociales, económicos y jurídicos. Actualmente, la propiedad privada no es entendida únicamente como un poder individual sobre un bien, sino como una institución que cumple una función dentro de la sociedad, donde su ejercicio debe encontrarse orientado al respeto de otros derechos fundamentales y del interés general. Esta transformación ha generado nuevos desafíos jurídicos relacionados con la protección efectiva del derecho de propiedad frente a conflictos entre particulares, entidades públicas y terceros que cuestionan la titularidad o el ejercicio de dicho derecho.

En el contexto peruano, la propiedad privada constituye una de las principales fuentes de controversias judiciales dentro del ámbito civil. Los conflictos relacionados

con bienes inmuebles, posesión, transferencia de propiedad, prescripción adquisitiva de dominio, ocupación precaria, reivindicación y nulidad de actos jurídicos evidencian que la propiedad continúa siendo un objeto frecuente de litigio. La existencia de disputas sobre la titularidad de bienes demuestra la necesidad de contar con mecanismos jurídicos eficientes que permitan garantizar la seguridad jurídica y resolver conflictos derivados de la incertidumbre sobre quién posee legítimamente un derecho de propiedad.

Uno de los principales problemas que enfrenta el sistema jurídico peruano es la constante confrontación entre el derecho formalmente reconocido y la realidad material de la posesión. En numerosos casos, una persona puede contar con un título inscrito o documento que acredita la propiedad, mientras que otra persona ejerce la posesión efectiva del inmueble durante un periodo prolongado, generándose conflictos que requieren una interpretación adecuada de las normas civiles. Estas situaciones evidencian que la propiedad no depende únicamente de la existencia de documentos legales, sino también de factores como la posesión, la buena fe, la inscripción registral y la conducta de las partes involucradas.

Asimismo, los procesos judiciales relacionados con la propiedad privada reflejan la importancia del equilibrio entre la protección del propietario y la protección de otros derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico. Por ejemplo, los procesos de desalojo por ocupación precaria, las acciones reivindicatorias y las demandas de mejor derecho de propiedad requieren que los órganos jurisdiccionales analicen no solo la existencia de un título, sino también las circunstancias particulares del conflicto. En este sentido, la labor del Poder Judicial resulta fundamental para establecer criterios que permitan garantizar una adecuada protección del derecho de

propiedad sin afectar principios como la justicia, la igualdad y la seguridad jurídica. Desde el ámbito constitucional, la propiedad privada cuenta con un blindaje jurídico debido a que constituye un derecho fundamental reconocido por la Constitución Política del Perú. Esta protección constitucional implica que el Estado tiene la obligación de garantizar que ninguna persona sea privada arbitrariamente de sus bienes y que cualquier limitación al derecho de propiedad debe encontrarse justificada mediante mecanismos legales establecidos. Además, la protección constitucional exige que las autoridades respeten el contenido esencial del derecho de propiedad, evitando restricciones desproporcionadas que vulneren la autonomía patrimonial de los ciudadanos.

El denominado “blindaje constitucional” de la propiedad privada se relaciona con la necesidad de establecer garantías frente a posibles afectaciones ilegítimas provenientes tanto de particulares como del propio Estado. En este sentido, la protección constitucional funciona como un límite frente a actos arbitrarios que puedan desconocer la titularidad de una persona sobre un bien determinado. Sin embargo, dicha protección no significa que la propiedad sea un derecho ilimitado, ya que el orden constitucional peruano reconoce que su ejercicio debe cumplir una función social y respetar las normas que regulan la convivencia jurídica.

La importancia de estudiar la propiedad privada como objeto de litigio y su protección constitucional radica en comprender cómo interactúan el Derecho Civil y el Derecho Constitucional en la solución de conflictos patrimoniales. Mientras el Derecho Civil regula las relaciones entre particulares respecto a los bienes, obligaciones y derechos reales, el Derecho Constitucional establece los principios superiores que garantizan la protección de la propiedad como derecho fundamental. Esta relación

permite analizar si los mecanismos jurídicos actuales son suficientes para proteger efectivamente a los propietarios y brindar soluciones adecuadas frente a los conflictos derivados del ejercicio del derecho de propiedad.

En la realidad peruana, donde existen diversos problemas vinculados con informalidad inmobiliaria, falta de saneamiento físico-legal, conflictos sucesorios y disputas por posesión de terrenos, el estudio de la propiedad privada adquiere especial relevancia. La existencia de predios sin adecuada inscripción registral o situaciones donde varias personas alegan derechos sobre un mismo bien genera inseguridad jurídica y afecta la confianza en el sistema legal. Por ello, resulta necesario fortalecer los mecanismos de protección, registro y resolución de controversias relacionadas con la propiedad.

El presente trabajo de suficiencia profesional analiza la propiedad privada como objeto de litigio dentro del sistema jurídico peruano, considerando los principales conflictos civiles que afectan este derecho y examinando el marco constitucional que garantiza su protección. Asimismo, busca identificar los factores que generan controversias sobre la titularidad y ejercicio de la propiedad, evaluar la importancia de la seguridad jurídica y plantear reflexiones orientadas a fortalecer la defensa del derecho de propiedad en el Perú.

CAPITULO I. Planificación del Trabajo de Suficiencia

1.1. Título y descripción del trabajo

Este trabajo de suficiencia profesional, se titula “La propiedad privada como objeto de litigio y su blindaje constitucional.”

Descripción

Este trabajo de suficiencia profesional, titulado “La propiedad privada como objeto de litigio y su blindaje constitucional”, ofrece un análisis jurídico sobre el peso que tiene el derecho de propiedad en el ordenamiento peruano, tanto como garantía constitucional como por su constante presencia en pleitos civiles. La investigación se sitúa en el cruce entre el Derecho Civil y el Constitucional, ya que la propiedad no es solo una institución del Código Civil, sino también un derecho con rango fundamental en la Constitución.

La propiedad es un eje de las relaciones sociales y económicas, porque otorga a las personas el poder de usar, disfrutar y disponer de sus bienes. Sin embargo, en la práctica forense, este derecho es fuente habitual de conflictos que requieren decisión judicial, sobre todo cuando hay discusión sobre la titularidad, la posesión, la transmisión o el alcance del dominio. Esto da lugar a procesos donde se dirime quién tiene mejor derecho y cuáles son los límites legales aplicables.

El estudio identifica las principales causas de litigios sobre propiedad en el Perú: ocupación indebida, usucapión, reivindicación, disputas entre poseedores y propietarios, nulidad de contratos inmobiliarios y problemas de informalidad registral. Estos problemas demuestran la urgencia de fortalecer la seguridad jurídica y contar con herramientas protectoras eficaces.

Asimismo, se aborda el blindaje constitucional, es decir, el conjunto de resguardos que la Constitución prevé para evitar afectaciones arbitrarias a la propiedad. Se examina así el papel del texto constitucional como norma suprema que obliga al Estado a respetar y garantizar este derecho, fijando barreras tanto frente a particulares como frente al poder público. La idea es que cualquier restricción esté justificada por razones legales, razonables y proporcionadas.

El trabajo también da cuenta de la transformación del concepto de propiedad en el Derecho moderno, que ha pasado de un dominio absoluto a uno con función social, lo que significa que su ejercicio debe compatibilizarse con la ley, los derechos de terceros y el interés colectivo.

Para ello, se revisa la normativa peruana –especialmente el Código Civil en materia de derechos reales y acciones protectoras, y las cláusulas constitucionales sobre inviolabilidad de la propiedad– y se incorporan los criterios de la jurisprudencia nacional, que ayudan a entender la aplicación práctica de las normas en casos concretos.

El objetivo final es generar una reflexión sobre la importancia de proteger sólidamente la propiedad privada en el Perú, porque la seguridad sobre los bienes repercute en la estabilidad económica, la inversión y la confianza en el sistema judicial. Además, se busca detectar los principales retos y plantear recomendaciones para mejorar la gestión de conflictos patrimoniales.

1.2. Problema general

Este estudio tiene como propósito central comprender por qué resulta tan importante que la Constitución Peruana proteja el derecho de propiedad, y de qué manera esa protección sirve como una garantía real para enfrentar los conflictos civiles que surgen con frecuencia sobre bienes muebles e inmuebles en el país. A la par, se busca reconocer cuáles son los problemas que más alimentan esos litigios y qué pautas sigue el derecho peruano para resolverlos.

1.3. Objetivo general

- Descubrir cuáles son las causas jurídicas que más habitualmente provocan disputas sobre la propiedad privada y llevan a las personas a acudir a los tribunales civiles.
- Revisar lo que establece el Código Civil peruano acerca del derecho de propiedad, y cómo esas normas se aplican cuando hay discusiones sobre quién posee, quién es titular y cómo se defiende un bien.
- Entender el alcance real de la cobertura que brinda la Constitución a la propiedad, y por qué esa cobertura es clave para evitar que el derecho sea desconocido de manera arbitraria.
- Identificar los problemas más serios que enfrentan los procesos judiciales sobre propiedad, como la falta de claridad en los registros, las peleas por la posesión y las dudas sobre quién es el verdadero dueño.
- Conocer cómo han fallado los jueces peruanos en casos similares, para entender qué criterios usan al momento de decidir una controversia sobre

bienes.

- Proponer algunas ideas y sugerencias que ayuden a fortalecer la seguridad sobre la propiedad y a que su protección sea más eficaz en el sistema peruano.

1.4. Justificación

La investigación que aquí se presenta, bajo el título “La propiedad privada como objeto de litigio y su blindaje constitucional”, halla su fundamento en el lugar preeminente que ocupa el derecho de propiedad en el entramado normativo peruano, no únicamente en su condición de institución civil básica, sino también como derecho constitucional que afianza la estabilidad patrimonial de los sujetos y contribuye al engrandecimiento económico y social del país. La propiedad privada se erige como el principal cauce para que los individuos desplieguen su autonomía patrimonial, generen riqueza y se integren en las relaciones de intercambio propias de la vida jurídica. Ahora bien, en la realidad peruana, este derecho se halla inmerso de manera persistente en controversias que demandan la actuación del Poder Judicial para precisar la titularidad y los contornos de las facultades dominicales.

La justificación del estudio se asienta, además, en que las disputas relativas a la propiedad privada constituyen una de las materias de mayor incidencia en el fuero civil peruano. Asuntos como la posesión de inmuebles, la ocupación carente de título, la usucapión, los conflictos sucesorios, los negocios jurídicos anulados y las contradicciones registrales generan una elevadísima litigiosidad y revelan las falencias del sistema en materia de tutela dominical. Tales fenómenos ponen de relieve que el mero reconocimiento formal de la propiedad no asegura per se su goce

pacífico, lo que hace necesario examinar los resortes defensivos que el ordenamiento ha previsto.

Desde la perspectiva dogmática, la investigación se legitima por cuanto permite esclarecer la interrelación entre las reglas del Derecho Civil y los principios constitucionales que amparan la propiedad privada. El Código Civil concibe la propiedad como un derecho real que otorga a su titular las tradicionales prerrogativas de uso, disfrute, disposición y defensa frente a cualquier perturbación. Mas tales prerrogativas deben ser ponderadas a partir del bloque constitucional, ya que la propiedad privada tiene rango de derecho fundamental. De ahí que resulte ineludible el análisis del "blindaje constitucional", para determinar cómo el ordenamiento impide injerencias desproporcionadas y fija pautas para cualquier restricción legítima.

La dimensión constitucional de la propiedad es esencial en un Estado democrático de Derecho: veda los despojos arbitrarios y obliga al Estado a proveer mecanismos que aseguren la certidumbre en las relaciones patrimoniales. Por ello, esta investigación se propone verificar si los instrumentos legales vigentes cumplen con eficacia su función protectora y si ofrecen respuestas adecuadas ante los conflictos que se suscitan en torno al dominio.

De otro lado, la investigación se justifica por la necesidad de aproximarse a la propiedad privada desde una concepción actualizada, en la que este derecho no se concibe como una potestad absoluta e ilimitada, sino como una institución jurídica revestida de función social. La propiedad debe desplegarse en consonancia con las normas, los derechos de los demás y las exigencias colectivas reconocidas por la comunidad. Este enfoque resulta particularmente relevante porque gran parte de los conflictos civiles emergen precisamente de la colisión entre el interés particular del

propietario y otras posiciones jurídicas relacionadas con la posesión, el derecho de vivienda, el acceso a la tierra o la protección de otros bienes constitucionales.

En el terreno práctico, el trabajo adquiere utilidad porque permite identificar los nudos críticos que dificultan la protección efectiva de la propiedad en el Perú. La persistencia de bienes no inscritos, la informalidad en las transferencias inmobiliarias, la ausencia de títulos fehacientes y la ocupación continuada de predios generan escenarios de incertidumbre donde varios sujetos pueden pretender derechos sobre un mismo bien. Esta problemática no solo perjudica a los propietarios concretos, sino que también incide negativamente en el crecimiento económico, pues la falta de certeza sobre la titularidad puede desalentar la inversión, obstaculizar transacciones y minar la confianza en el mercado.

CAPITULO II. Marco Teórico

2.1. Que Entendemos por propiedad desde la doctrina jurídica

La propiedad se erige como una de las figuras jurídicas de mayor relevancia dentro del Derecho Civil, en tanto que materializa el vínculo normativo que une a una persona con un bien determinado, confiriéndole un conjunto de prerrogativas reconocidas por el ordenamiento para ejercer dominio sobre ese objeto. Desde la teoría jurídica, la propiedad ha sido concebida como un derecho real de contenido patrimonial que faculta a su titular a desplegar poderes directos e inmediatos sobre un bien, distinguiéndose de otras figuras porque otorga al propietario la capacidad de explotar económicamente el objeto de su derecho y de excluir a terceros de toda injerencia ilegítima.

Desde un enfoque clásico, la propiedad ha sido interpretada como el derecho subjetivo más extenso que un individuo puede ostentar sobre un bien. Esta óptica sostiene que el propietario cuenta con las atribuciones de usar, gozar, disponer y recuperar el bien cuando alguien lo ocupa o emplea sin contar con la debida autorización. En tal sentido, la propiedad configura un poder jurídico reconocido por la ley que posibilita al sujeto atender necesidades de índole personal, familiar o económica mediante la utilización de ciertos bienes.

La dogmática jurídica tradicional ha caracterizado la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. El rasgo de absolutud alude a la amplitud de las facultades con que cuenta el propietario sobre el bien, lo que le permite ejecutar diversos actos jurídicos y materiales dentro de los márgenes fijados por la normativa. La exclusividad implica que el titular tiene la potestad de impedir que otros utilicen o

dispongan del bien sin su aquiescencia. Por su parte, la perpetuidad significa que el derecho de propiedad no se extingue por el mero transcurso del tiempo, salvo que concurren circunstancias jurídicamente reconocidas, como la enajenación del bien, la pérdida del derecho o la adquisición por parte de un tercero a través de mecanismos legales como la usucapión.

No obstante, la evolución del pensamiento jurídico ha provocado una transformación significativa en la manera de concebir la propiedad. La perspectiva moderna ha dejado atrás la noción de una propiedad enteramente ilimitada, admitiendo que este derecho debe desenvolverse dentro de un marco social y normativo concreto. Hoy en día, la propiedad es entendida como una institución que conjuga intereses particulares y colectivos, en la que el propietario dispone de atribuciones sobre el bien, pero también se halla sujeto a reglas que procuran salvaguardar la convivencia social y prevenir el ejercicio abusivo del derecho.

Desde el pensamiento jurídico contemporáneo, la propiedad no solo representa una relación económica entre una persona y un bien, sino también una relación de naturaleza jurídica amparada por el Estado. Ello significa que la propiedad existe en la medida en que el ordenamiento reconoce y protege determinadas facultades a su titular. Sin la cobertura normativa, la mera tenencia física de un bien no generaría necesariamente un derecho de propiedad, ya que esta exige un reconocimiento jurídico y mecanismos de defensa frente a terceros.

En el ámbito del Derecho Civil, diversos autores han señalado que la propiedad califica como derecho real por cuanto establece una conexión directa entre el sujeto titular y el bien que constituye el objeto de dominio. A diferencia de los derechos personales, en los que media una relación entre acreedor y deudor, en los derechos

reales la persona ejerce un poder jurídico sobre una cosa determinada. Esta particularidad permite que el propietario pueda oponer su derecho frente a cualquier tercero que intente desconocerlo, generándose así el llamado carácter de oponibilidad del derecho de propiedad.

La doctrina jurídica resalta, asimismo, que la propiedad se integra por un conjunto de facultades que conforman su contenido esencial. Entre dichas facultades se cuentan el *ius utendi*, entendido como el derecho de usar el bien conforme a su naturaleza; el *ius fruendi*, referido a la percepción de los frutos o rendimientos económicos que el bien produzca; y el *ius abutendi*, vinculado con la atribución de disponer del bien mediante actos jurídicos como la venta, donación, transmisión o constitución de gravámenes sobre este.

Tales facultades permiten comprender que la propiedad no se agota en la mera posesión física de un bien, sino que supone contar con una posición jurídica reconocida que otorga capacidad de decisión sobre el destino del bien. Así, por ejemplo, una persona puede ser propietaria de un inmueble aunque temporalmente sea ocupado por otro, siempre que exista un título jurídico que acredite dicha titularidad. Esta distinción entre propiedad y posesión constituye una de las principales fuentes de litigios en el Derecho Civil.

Desde la doctrina jurídica peruana, la propiedad es contemplada como un derecho fundamental vinculado a la protección del patrimonio individual. El Código Civil peruano reconoce la propiedad como un derecho que permite al titular ejercer las atribuciones de usar, gozar, disponer y reivindicar el bien. La reivindicación se erige precisamente como una de las principales manifestaciones de defensa del derecho de propiedad, ya que faculta al propietario a solicitar la restitución del bien cuando

este se halla en poder de una persona carente de título legítimo para retenerlo.

La doctrina también subraya que la propiedad cumple una función económica esencial, en la medida en que posibilita la circulación de bienes y favorece el desarrollo de actividades productivas. La certeza sobre la titularidad de los bienes genera confianza en las relaciones comerciales, facilita la inversión y permite que las personas puedan disponer libremente de su patrimonio. Por ello, la tutela jurídica de la propiedad no solo beneficia al propietario individual, sino que también contribuye al funcionamiento eficiente de la economía y a la organización social.

Asimismo, la propiedad posee una dimensión constitucional que extiende su protección más allá del ámbito civil. En los Estados modernos, la propiedad privada es reconocida como un derecho fundamental que exige resguardo frente a injerencias arbitrarias. Desde esta mirada, la propiedad no puede ser comprendida únicamente como una relación privada regulada por normas civiles, sino como una institución jurídica conectada con principios constitucionales como la seguridad jurídica, la libertad económica y la salvaguarda del patrimonio.

El reconocimiento constitucional de la propiedad implica que el Estado asume la obligación de garantizar su existencia y de establecer mecanismos adecuados para su defensa. Dicha protección constitucional configura lo que puede denominarse un "blindaje jurídico" de la propiedad, en tanto limita la posibilidad de que una persona sea desposeída injustificadamente de sus bienes. Sin embargo, la cobertura constitucional no supone que la propiedad sea un derecho ilimitado, pues el ejercicio de este derecho debe sujetarse a las restricciones establecidas por la ley y a los intereses generales de la colectividad.

Otro aspecto relevante desarrollado por la doctrina es la relación entre propiedad y

seguridad jurídica. La existencia de un sistema que reconoce y protege la propiedad permite a las personas contar con certeza sobre sus derechos patrimoniales. Cuando se genera incertidumbre acerca de quién es el verdadero propietario de un bien, se incrementan los conflictos judiciales y disminuye la confianza en las relaciones jurídicas. Por esta razón, los sistemas registrales y los mecanismos judiciales de protección desempeñan una función esencial en la consolidación del derecho de propiedad.

En el contexto peruano, la propiedad privada constituye una institución que afronta diversos desafíos debido a problemas como la informalidad inmobiliaria, la ausencia de inscripción registral, los conflictos sucesorios y las disputas entre propietarios y poseedores. Estas circunstancias ponen de manifiesto que la propiedad, aun cuando se halle reconocida legalmente, puede devenir en objeto de controversias que exigen una adecuada interpretación de las normas civiles y constitucionales.

Por todo ello, desde la doctrina jurídica moderna, la propiedad ha de ser entendida como un derecho complejo integrado por elementos económicos, sociales y constitucionales. No se trata únicamente de una facultad individual sobre un bien, sino de una institución jurídica que garantiza estabilidad patrimonial, posibilita el desarrollo económico y protege la autonomía de las personas en el marco de un Estado de Derecho.

2.2. Protección constitucional del derecho de propiedad en el Perú

La tutela constitucional del derecho de propiedad en el Perú se erige como uno de los soportes esenciales del ordenamiento jurídico nacional, en tanto que la propiedad privada no es concebida únicamente como una institución regulada por el Derecho Civil, sino también como un derecho fundamental reconocido y amparado por la Constitución Política del Perú. Dicha protección constitucional tiene por objeto garantizar que las personas puedan desplegar legítimamente sus atribuciones sobre sus bienes, impidiendo que sean desposeídas de manera arbitraria y asegurando la estabilidad jurídica necesaria para el desenvolvimiento personal, económico y social. En el marco del Estado constitucional de derecho, la propiedad privada constituye una garantía fundamental vinculada con la libertad individual, la seguridad jurídica y la salvaguarda del patrimonio. La Constitución peruana reconoce que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia, disponiendo que el Estado debe proteger este derecho y asegurar las condiciones requeridas para su ejercicio. Esta protección supone que el propietario no solo cuenta con facultades reconocidas por el ordenamiento civil, sino también con una defensa de naturaleza constitucional frente a cualquier afectación carente de justificación.

La relevancia de la protección constitucional de la propiedad reside en que este derecho permite a los individuos establecer una relación jurídica estable con determinados bienes. La propiedad otorga certidumbre respecto al uso, disfrute, aprovechamiento económico y disposición de los bienes adquiridos legítimamente. Sin esta garantía, las relaciones patrimoniales perderían estabilidad, generándose incertidumbre sobre la titularidad y afectando la confianza de las personas en el sistema jurídico.

Desde una óptica constitucional, el derecho de propiedad posee una doble dimensión. Por un lado, presenta una dimensión individual, porque protege el interés de la persona como titular de un bien concreto. Por otro lado, exhibe una dimensión social, debido a que la propiedad cumple una función dentro de la organización económica y social del país. En consecuencia, el ejercicio del derecho de propiedad debe desarrollarse respetando tanto los intereses del propietario como los límites establecidos por la ley en beneficio de la colectividad.

La Constitución Política del Perú reconoce la inviolabilidad de la propiedad, lo que significa que el Estado tiene la obligación de respetar y proteger este derecho. La inviolabilidad implica que ninguna persona puede ser privada de su propiedad sin que exista una causa legalmente prevista y un procedimiento que observe las garantías correspondientes. De este modo, la protección constitucional opera como un límite frente a actuaciones arbitrarias que puedan afectar injustamente el patrimonio de los ciudadanos.

Sin embargo, la protección constitucional de la propiedad no debe interpretarse como un derecho absoluto e ilimitado. El constitucionalismo moderno reconoce que todos los derechos fundamentales pueden estar sujetos a determinadas restricciones cuando concurra una razón legítima y proporcional. En el caso de la propiedad, el ordenamiento jurídico permite establecer limitaciones relacionadas con el interés público, la planificación urbana, la protección ambiental, el cumplimiento de obligaciones legales y otros supuestos contemplados por la normativa vigente.

La evolución del concepto constitucional de propiedad ha permitido superar la visión tradicional que consideraba al propietario como una persona con poder ilimitado sobre sus bienes. Actualmente, la propiedad se entiende como un derecho que

genera facultades, pero también responsabilidades. Esta visión se conecta con el principio de función social de la propiedad, según el cual el ejercicio del derecho individual debe coexistir con las necesidades y derechos de la sociedad.

En el Perú, la protección constitucional del derecho de propiedad guarda una estrecha relación con el principio de seguridad jurídica. La seguridad jurídica permite que los ciudadanos tengan confianza en que sus derechos reconocidos por la ley serán respetados y protegidos por las instituciones del Estado. En materia de propiedad, esta garantía resulta fundamental porque permite realizar actos jurídicos como compraventas, transferencias, constitución de garantías y otros negocios patrimoniales con mayor certeza.

La protección constitucional también adquiere relevancia frente a los conflictos judiciales relacionados con la propiedad privada. En la práctica, numerosos procesos civiles tienen como finalidad determinar quién posee el mejor derecho sobre un bien o resolver controversias entre propietarios y poseedores. En estos casos, la Constitución funciona como un marco de interpretación que orienta la aplicación de las normas civiles y exige que las decisiones judiciales respeten el contenido esencial del derecho de propiedad.

Uno de los principales escenarios donde se evidencia la importancia de esta protección es en los procesos de reivindicación de propiedad. Mediante esta acción, el propietario busca recuperar un bien que se encuentra bajo posesión de otra persona que no cuenta con un derecho legítimo para conservarlo. La protección constitucional respalda la posibilidad del propietario de defender su derecho y obtener tutela efectiva mediante los mecanismos establecidos por el sistema judicial. Asimismo, la protección constitucional resulta relevante en los conflictos

relacionados con la prescripción adquisitiva de dominio. Este mecanismo permite que una persona pueda adquirir la propiedad de un bien cuando ha ejercido una posesión con determinadas características y durante el tiempo establecido por la ley. En estos casos, surge una tensión entre el derecho del propietario registral y el derecho del poseedor que busca reconocimiento jurídico. La solución de estos conflictos requiere una interpretación equilibrada entre la protección de la propiedad y la seguridad jurídica.

Otro aspecto importante es la relación entre propiedad constitucional y registro público. En el Perú, el sistema registral cumple una función esencial para brindar publicidad y seguridad sobre la titularidad de los bienes. La inscripción registral permite que terceros conozcan quién aparece como propietario y facilita la circulación segura de los bienes dentro del mercado. Sin embargo, la existencia de problemas de informalidad inmobiliaria genera situaciones donde la realidad posesoria no coincide con la información registral, ocasionando diversos conflictos legales.

La protección constitucional de la propiedad también se relaciona con la prohibición de confiscaciones arbitrarias. El Estado no puede afectar el patrimonio de una persona sin respetar los requisitos constitucionales y legales correspondientes. Cualquier intervención sobre la propiedad debe encontrarse justificada por una finalidad legítima y realizarse mediante procedimientos que garanticen los derechos del afectado. De esta manera, la Constitución establece límites al poder estatal y protege a los ciudadanos frente a posibles abusos.

Desde la jurisprudencia constitucional peruana, el derecho de propiedad ha sido reconocido como un derecho fundamental cuyo contenido comprende la posibilidad

de usar, disfrutar y disponer de los bienes, así como la obligación estatal de proteger su ejercicio. Los criterios desarrollados por el Tribunal Constitucional han resaltado que la propiedad forma parte del contenido esencial de la libertad económica y patrimonial de las personas, aunque su ejercicio debe respetar la función social y los límites establecidos por el ordenamiento jurídico.

La jurisprudencia también ha señalado que la protección constitucional de la propiedad exige que cualquier restricción sea razonable y proporcional. Esto significa que una limitación al derecho de propiedad no puede ser impuesta de manera arbitraria, sino que debe responder a una finalidad constitucionalmente válida. Este criterio permite equilibrar la protección del propietario con otros intereses jurídicos reconocidos por el Estado.

En el ámbito social, la protección constitucional del derecho de propiedad tiene una gran relevancia porque la vivienda, los terrenos y otros bienes representan elementos esenciales para la estabilidad de las personas y familias. Los conflictos sobre propiedad pueden generar consecuencias económicas y sociales significativas, especialmente cuando afectan bienes utilizados como vivienda o fuente de ingresos. Por ello, garantizar una adecuada protección jurídica contribuye a la paz social y reduce la incertidumbre derivada de disputas patrimoniales.

Además, la protección constitucional de la propiedad privada favorece el desarrollo económico del país. La inversión y las actividades productivas requieren seguridad sobre los bienes utilizados para generar riqueza. Cuando existe confianza en que los derechos de propiedad serán protegidos, aumenta la posibilidad de que las personas realicen inversiones, celebren contratos y participen en actividades económicas con mayor estabilidad.

No obstante, uno de los principales retos del sistema jurídico peruano consiste en lograr que la protección constitucional de la propiedad sea efectiva en la práctica. Problemas como la demora de los procesos judiciales, la informalidad inmobiliaria, la falta de saneamiento físico-legal y los conflictos registrales pueden dificultar que los propietarios obtengan una tutela adecuada. Por ello, resulta necesario fortalecer las instituciones encargadas de proteger los derechos patrimoniales y mejorar los mecanismos de solución de controversias.

2.3. Problemática actual de la propiedad privada en el Perú

La inseguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles

Uno de los problemas más graves que afecta al derecho de propiedad en el Perú es el sistema de transferencia de bienes inmuebles establecido en el Código Civil. El artículo 949 del Código Civil permite que la transferencia de propiedades se realice mediante un simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de que dicha transferencia sea inscrita en el registro público correspondiente. Esta disposición, si bien facilita la circulación de bienes, genera una situación de alta inseguridad jurídica, pues una persona puede adquirir un inmueble y años después descubrir que el mismo bien se encuentra inscrito a nombre de un tercero que también alega ser propietario legítimo. Esta problemática se agrava porque el sistema registral peruano funciona bajo el principio declarativo, no constitutivo. Esto significa que la inscripción en el registro no es obligatoria para que se produzca la transferencia de propiedad; el título traslativo de dominio es suficiente para que el comprador sea considerado propietario civilmente. Sin embargo, esta falta de obligatoriedad registral genera múltiples conflictos, especialmente en casos donde existen múltiples transferencias del mismo

bien o cuando el vendedor no era el verdadero propietario o carecía de facultades para transferir el dominio.

La doctrina ha señalado que esta situación hace necesaria una reforma legislativa que establezca la obligatoriedad de la inscripción registral para que la transferencia de propiedad sea plenamente oponible frente a terceros. Diversos investigadores han propuesto que el sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú migre hacia un sistema constitutivo, donde la inscripción registral sea un requisito indispensable para la adquisición del derecho de propiedad, lo que brindaría mayor seguridad a los compradores y reduciría significativamente los conflictos patrimoniales.

La informalidad inmobiliaria

La informalidad en la tenencia y transferencia de bienes inmuebles constituye otro de los grandes desafíos para la protección efectiva del derecho de propiedad en el Perú. La existencia de predios sin inscripción registral, transferencias de bienes realizadas mediante documentos privados que no son elevados a escritura pública, y la ocupación prolongada de bienes sin título formal generan escenarios de alta inseguridad jurídica donde múltiples personas pueden alegar derechos sobre un mismo inmueble.

Estudios recientes han evidenciado que la informalidad en la compraventa de bienes inmuebles afecta directamente la posesión y la propiedad de los residentes en diversos sectores del país. Por ejemplo, en el sector de Chacupe Bajo, La Victoria, se ha documentado cómo la informalidad inmobiliaria mantiene a los propietarios de viviendas y negocios bajo condiciones de incertidumbre acerca de su posesión y derecho de propiedad. Las transacciones informales, realizadas sin los requisitos

legales exigidos, dejan a los compradores en una situación de vulnerabilidad, pues carecen de títulos formalmente reconocidos que acrediten su dominio.

La informalidad inmobiliaria tiene consecuencias de diversa índole:

Económicas: los propietarios informales no pueden acceder al crédito hipotecario ni utilizar su propiedad como garantía para obtener financiamiento.

Sociales: la incertidumbre sobre la titularidad genera conflictos vecinales y disputas que deterioran la convivencia social.

Jurídicas: la falta de inscripción registral impide que el propietario pueda ejercer plenamente sus facultades de disposición y defensa del bien.

Aunque el Estado peruano ha implementado políticas públicas para la formalización de la propiedad, a través de entidades como COFOPRI, la magnitud del problema sigue siendo considerable. Estos esfuerzos han sido exitosos en algunos aspectos y son estudiados internacionalmente como casos de buenas prácticas, pero la falta de continuidad y la insuficiente atención presupuestal han limitado su alcance.

La vulnerabilidad frente al fraude inmobiliario

En los últimos años, se ha hecho cada vez más común escuchar noticias de personas que han sido despojadas de sus propiedades mediante transferencias basadas en documentos falsos o en transacciones en las que no han intervenido. Los fraudes inmobiliarios representan una de las manifestaciones más graves de la vulnerabilidad del derecho de propiedad en el Perú, afectando tanto a propietarios particulares como a grandes empresas.

El fraude inmobiliario suele operar mediante la suplantación de identidad del propietario, la falsificación de documentos, la utilización de poderes falsos o la simulación de transferencias de propiedad. La víctima, en muchos casos, descubre

que ha perdido su propiedad cuando recibe una notificación de desalojo o cuando intenta vender el bien y encuentra que ya ha sido transferido a nombre de un tercero. El ordenamiento jurídico peruano ha previsto algunos mecanismos para hacer frente a esta problemática, entre los que destaca la Ley 30313, que busca fortalecer la seguridad en las transferencias inmobiliarias. Sin embargo, la efectividad de estos mecanismos depende en gran medida de la capacidad de los propietarios para detectar a tiempo el fraude y de la celeridad del sistema judicial para reparar el daño ocasionado.

La protección de la buena fe registral constituye una herramienta fundamental en este contexto. El sistema registral peruano protege a quien adquiere un bien de buena fe y con título inscrito, lo que en la práctica puede significar que quien adquirió de buena fe un inmueble de quien aparecía como propietario en el registro, aunque posteriormente se descubra que el vendedor no era el verdadero dueño, pueda mantener la propiedad. Esta protección, necesaria para la seguridad del tráfico jurídico, puede generar situaciones de injusticia para el propietario despojado, generando una tensión difícil de resolver.

Los conflictos entre propiedad y posesión

La distinción entre propiedad y posesión constituye una de las principales fuentes de conflictos dentro del Derecho Civil peruano. Mientras que la propiedad es el derecho real que otorga al titular las facultades de uso, goce, disposición y defensa del bien, la posesión se refiere a la tenencia física del bien con independencia de si existe o no un título que la respalde. Esta diferencia, jurídicamente clara, se vuelve problemática en la práctica cuando quien posee un bien de manera prolongada reclama para sí el derecho de propiedad.

El Código Civil peruano, en sus artículos 950 a 953, regula la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión como un modo de adquirir la propiedad. Esta institución permite que una persona que ha poseído un bien de manera continua, pacífica, pública y en concepto de dueño durante el tiempo establecido por la ley, pueda solicitar que se le declare propietario del mismo. La usucapión representa una solución jurídica a los conflictos derivados de la separación entre propiedad formal y posesión real, pero también genera tensiones importantes.

Los plazos establecidos por la ley para la usucapión son de diez años en el caso de la prescripción extraordinaria, cuando no media justo título ni buena fe, y de cinco años cuando concurren estos requisitos. Estos plazos, que pueden ser reducidos a dos o cuatro años para bienes muebles, han sido objeto de debate, especialmente porque la jurisprudencia ha desarrollado criterios que restringen la posibilidad de adquirir por prescripción cuando la posesión ha sido objeto de controversias judiciales.

La doctrina y la jurisprudencia han establecido que la posesión deja de ser pacífica cuando el poseedor es demandado judicialmente, por ejemplo, mediante una acción reivindicatoria o un proceso de desalojo. Esto significa que si el propietario formal demanda al poseedor para recuperar el bien, se interrumpe el plazo para la prescripción adquisitiva. Este criterio busca proteger al propietario que actúa diligentemente para recuperar su bien, pero puede generar situaciones complejas cuando el propietario, por diversas razones, no puede accionar judicialmente, por ejemplo, por existir un impedimento legal o administrativo.

Los conflictos derivados de la regulación del patrimonio cultural

Un ámbito específico donde se genera conflictividad en materia de propiedad privada es el de la protección del patrimonio cultural. En el Perú, la declaratoria de un inmueble como patrimonio cultural de la nación impone una serie de restricciones al derecho de propiedad, limitando las facultades del propietario para disponer, modificar o incluso demoler el bien.

Las discordancias normativas existentes en el marco de la protección del patrimonio histórico cultural generan situaciones donde el propietario de un bien ve afectado su derecho de propiedad sin que existan mecanismos claros de compensación o de participación en las decisiones que afectan su patrimonio. La Ley de Patrimonio Cultural de la Nación establece que el Estado puede declarar un inmueble como patrimonio cultural, pero no siempre se definen con claridad los alcances de la afectación al derecho de propiedad del titular del bien.

Esta situación plantea un conflicto entre el interés público en la preservación del patrimonio cultural y el derecho individual de propiedad. Si bien es constitucionalmente legítimo que el Estado imponga limitaciones al derecho de propiedad por razones de interés público, estas limitaciones deben ser razonables, proporcionales y deben establecer mecanismos adecuados para la protección de los derechos del propietario afectado. La investigación en esta materia ha evidenciado que las discordancias normativas afectan de manera significativa el derecho de propiedad privada, generando incertidumbre entre los propietarios de inmuebles declarados como patrimonio histórico cultural.

El costo humano y económico de los conflictos de propiedad

Los conflictos relacionados con la propiedad privada generan consecuencias que trascienden el ámbito estrictamente jurídico y afectan la vida de las personas y el desarrollo económico del país. Los procesos judiciales inmobiliarios, que pueden incluir demandas de desalojo, reivindicación, prescripción adquisitiva, nulidad de actos jurídicos o mejor derecho de propiedad, entre otras, suelen ser largos, costosos y emocionalmente desgastantes para las partes involucradas.

En el Perú, la duración de estos procesos judiciales varía considerablemente dependiendo de su complejidad. En conflictos simples o procesos civiles claros, donde las pruebas son irrefutables, un juicio puede durar alrededor de 12 meses. Sin embargo, en procedimientos inmobiliarios complejos, como la prescripción adquisitiva por vía judicial, se estima una duración promedio de 2 a 5 años hasta obtener una sentencia firme o la inscripción registral correspondiente.

Los costos económicos también son significativos: desde algunos miles de soles en casos simples hasta montos mucho mayores en litigios complejos o prolongados, cuando se suman los honorarios de los abogados, los aranceles judiciales y los costos de seguimiento del proceso. A esto se añade el costo emocional que representa un proceso judicial de larga duración, especialmente cuando afecta a bienes que constituyen la vivienda o fuente de ingresos de las partes en conflicto.

Los conflictos de propiedad no solo afectan a las partes directamente involucradas, sino que también impactan negativamente en la economía nacional. La inseguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes desalienta la inversión, dificulta el acceso al crédito (pues las propiedades no pueden ser utilizadas como garantía), entorpece el desarrollo de proyectos urbanísticos y genera desconfianza en las relaciones

comerciales y en el sistema de justicia en su conjunto.

La prescripción adquisitiva como problema y solución

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio representa simultáneamente una solución a los conflictos de propiedad y una fuente de nuevos conflictos. Por un lado, esta institución jurídica permite resolver situaciones de hecho prolongadas en el tiempo, reconociendo la realidad posesoria y otorgando seguridad jurídica a quienes han ejercido la posesión de manera continuada. Por otro lado, la usucapión puede ser utilizada como mecanismo para despojar de su propiedad al titular formal, especialmente cuando el propietario, por diversas circunstancias, no ha podido ejercer actos de posesión sobre el bien.

La jurisprudencia peruana ha desarrollado el concepto de "prescripción del propietario", que permite que incluso el propietario formal pueda adquirir por prescripción cuando su posesión ha sido interrumpida o cuando existen dudas sobre la validez de su título. Este concepto, aceptado por la doctrina, busca dar solución a situaciones donde la cadena de títulos presenta vicios o donde el propietario formal no puede demostrar fehacientemente su dominio.

Un aspecto particularmente problemático en la materia es la interpretación de la posesión pacífica, uno de los requisitos para la usucapión. La jurisprudencia ha establecido que la posesión deja de ser pacífica cuando el poseedor es demandado judicialmente, pues la interposición de un proceso judicial interrumpe la paz posesoria. Esto implica que el propietario formal puede detener el proceso de prescripción adquisitiva interponiendo una demanda de reivindicación o desalojo contra el poseedor. Sin embargo, si el propietario no puede accionar judicialmente por algún impedimento legal o administrativo, el poseedor podría adquirir la

propiedad por prescripción, lo que llevó a que se propusiera una reforma legislativa para establecer que no se podrá adquirir por prescripción cuando el propietario se encuentre restringido por mandato legal o administrativo de accionar contra el poseedor.

Este proyecto de ley, presentado en el Congreso en el año 2003, buscaba modificar el artículo 950 del Código Civil para precisar que la posesión deja de ser pacífica cuando al poseedor se le ha requerido judicialmente la desocupación o entrega del bien y que no se podrá adquirir por prescripción cuando el propietario se encontraba restringido legal o administrativamente de accionar contra el poseedor.

CAPÍTULO III. Desarrollo De Actividades Programadas

3.1. Desarrollo de Actividades

El desarrollo del presente Trabajo de Suficiencia Profesional denominado "La propiedad privada como objeto de litigio y su blindaje constitucional" ha permitido obtener diversos hallazgos y conclusiones relevantes en relación con el análisis jurídico, la doctrina especializada y la aplicación práctica de la propiedad privada dentro del ordenamiento peruano. La investigación realizada ha posibilitado comprender en profundidad que la propiedad constituye una de las instituciones jurídicas de mayor trascendencia dentro del Derecho Civil, en tanto que no solo representa un derecho patrimonial de carácter individual, sino también una garantía de rango constitucional que demanda la implementación de mecanismos efectivos de protección frente a posibles afectaciones o vulneraciones.

A partir del análisis exhaustivo desarrollado a lo largo de la investigación, se ha logrado identificar que la propiedad privada continúa siendo una de las principales fuentes generadoras de controversias jurídicas en el Perú, debido a la persistencia de conflictos relacionados con la titularidad de bienes, las disputas posesorias, la ocupación irregular de inmuebles, las transferencias patrimoniales cuestionadas, los problemas derivados del sistema registral y los enfrentamientos entre propietarios y terceros que alegan derechos sobre un mismo bien. Estos conflictos evidencian de manera contundente que, pese a la existencia de una regulación normativa amplia y detallada, aún persisten dificultades significativas para garantizar una protección efectiva del derecho de propiedad en la práctica cotidiana del sistema judicial peruano.

Uno de los principales resultados obtenidos ha sido la identificación de la estrecha

relación existente entre el Derecho Civil y el Derecho Constitucional en materia de propiedad privada. El estudio desarrollado ha permitido determinar que la propiedad no puede ser comprendida únicamente como un derecho regulado exclusivamente por las disposiciones del Código Civil, sino como una institución jurídica que goza de una protección superior al estar reconocida y amparada por la Constitución Política del Perú. Esta doble dimensión de la propiedad permite entender que cualquier análisis riguroso sobre esta materia debe considerar tanto las normas que regulan las relaciones privadas entre particulares como los principios constitucionales que garantizan la protección del patrimonio de las personas frente a intervenciones arbitrarias.

Asimismo, se ha determinado que el concepto de propiedad ha experimentado una evolución significativa dentro de la doctrina jurídica contemporánea. Tradicionalmente, la propiedad era considerada un derecho absoluto que otorgaba al titular amplias e ilimitadas facultades sobre un bien determinado. Sin embargo, el análisis desarrollado ha permitido establecer que actualmente la propiedad posee una concepción más equilibrada y matizada, donde el propietario conserva sus facultades clásicas de uso, goce, disposición y defensa, pero dentro de límites establecidos por el ordenamiento jurídico y considerando la función social que cumple dentro de la sociedad. Esta evolución conceptual ha sido determinante para comprender los conflictos actuales y las soluciones jurídicas que se han ido gestando en la legislación y la jurisprudencia.

Otro resultado relevante ha sido la identificación de los principales factores que convierten a la propiedad privada en objeto constante de litigio dentro del sistema judicial peruano. Entre estos factores destacan, en primer lugar, la informalidad

inmobiliaria que afecta a vastos sectores de la población; en segundo lugar, la falta de inscripción registral de numerosos predios; en tercer lugar, la existencia de títulos contradictorios que generan incertidumbre sobre la legítima titularidad; en cuarto lugar, los conflictos sucesorios derivados de la falta de una adecuada planificación patrimonial; en quinto lugar, la ocupación de inmuebles sin autorización ni título legítimo; y, finalmente, las controversias derivadas de actos jurídicos viciados o fraudulentos relacionados con bienes inmuebles. Estas situaciones generan un escenario de incertidumbre jurídica que obliga a los ciudadanos a recurrir a procesos judiciales para determinar la existencia y alcance de sus derechos patrimoniales.

El estudio realizado ha permitido evidenciar que uno de los mayores problemas relacionados con la propiedad privada en el Perú es la distancia existente entre la realidad jurídica formal y la realidad material de los bienes. En muchos casos, una persona puede contar con documentos que acreditan la propiedad formal de un bien, mientras que otra persona mantiene la posesión física del inmueble durante largos periodos de tiempo. Esta situación genera conflictos de alta complejidad donde los órganos jurisdiccionales deben evaluar múltiples elementos, como la titularidad formal, la posesión efectiva, la buena fe de las partes, la inscripción registral, los plazos de prescripción y las circunstancias particulares de cada caso concreto, lo que demanda un análisis cuidadoso y una ponderación adecuada de los intereses en conflicto.

Como resultado del análisis normativo desarrollado, se ha determinado que el ordenamiento jurídico peruano cuenta con diversos mecanismos destinados a proteger la propiedad privada, tales como la acción reivindicatoria, los procesos de desalojo, la prescripción adquisitiva de dominio y las acciones relacionadas con el

mejor derecho de propiedad. Estos instrumentos representan herramientas legales mediante las cuales los titulares pueden defender sus derechos frente a terceros que pretendan desconocerlos o afectarlos. Sin embargo, también se ha identificado que la efectividad de estos mecanismos depende de múltiples factores, entre los que destacan la celeridad y eficiencia del sistema judicial, la calidad y pertinencia de la prueba presentada por las partes, la correcta interpretación de las normas aplicables por parte de los jueces y la existencia de una adecuada articulación entre las distintas instituciones involucradas en la protección de la propiedad.

Otro resultado obtenido ha sido la constatación de la importancia del registro de propiedad como elemento fundamental para fortalecer la seguridad jurídica en materia patrimonial. El análisis desarrollado ha permitido determinar que la inscripción registral cumple una función esencial al brindar publicidad sobre la titularidad de los bienes y al reducir significativamente los conflictos derivados de la incertidumbre patrimonial. La publicidad registral permite que los terceros interesados conozcan quién es el titular del derecho de propiedad y cuáles son las cargas o gravámenes que afectan al bien. No obstante, se ha identificado que la informalidad inmobiliaria continúa siendo un problema estructural de gran magnitud en el Perú, debido a que numerosos bienes carecen de un adecuado saneamiento físico-legal, lo que genera serias dificultades para determinar quién posee legítimamente el derecho de propiedad y para realizar transacciones seguras sobre dichos bienes.

Respecto al denominado blindaje constitucional de la propiedad privada, la investigación desarrollada ha permitido establecer que este concepto se relaciona directamente con el conjunto de garantías que brinda la Constitución Política del Perú

para proteger este derecho frente a afectaciones arbitrarias. El análisis efectuado ha permitido comprender que la protección constitucional funciona como un límite efectivo frente al poder estatal, impidiendo que el Estado pueda disponer o afectar la propiedad de los ciudadanos sin el cumplimiento de los requisitos constitucionales establecidos, y también frente a acciones de terceros que puedan desconocer injustificadamente la propiedad de una persona. Esta protección constitucional se manifiesta en diversos principios y normas que configuran un verdadero escudo jurídico para el propietario.

Se ha obtenido como resultado relevante que la protección constitucional de la propiedad no significa que este derecho sea ilimitado o absoluto. La investigación ha permitido identificar que el ejercicio del derecho de propiedad debe respetar determinados límites establecidos por la ley y vinculados al interés general y al bien común. En este sentido, la propiedad privada posee una protección especial y privilegiada dentro del ordenamiento jurídico, pero al mismo tiempo debe cumplir una función social dentro del marco constitucional peruano, lo que implica que su ejercicio debe armonizarse con los intereses colectivos y con el respeto a los derechos de los demás miembros de la sociedad.

Asimismo, se ha determinado que la jurisprudencia nacional cumple un papel fundamental y protagónico en la interpretación y aplicación de las normas relacionadas con la propiedad privada. El análisis efectuado ha permitido identificar que los criterios judiciales desarrollados por los tribunales peruanos han contribuido de manera significativa a establecer parámetros uniformes para resolver conflictos sobre posesión, propiedad, desalojo y reivindicación. Estos criterios jurisprudenciales permiten brindar mayor uniformidad y previsibilidad en las

decisiones judiciales, lo que a su vez fortalece la seguridad jurídica y la confianza de los ciudadanos en el sistema de justicia. La labor del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema ha sido particularmente relevante en esta materia.

Otro resultado importante ha sido reconocer que los procesos judiciales relacionados con la propiedad privada presentan diversos desafíos que afectan su eficacia y oportunidad. Entre estos desafíos destacan la duración prolongada de los procesos judiciales, que puede extenderse por varios años; la dificultad para acreditar fehacientemente la titularidad del derecho cuando los títulos presentan vicios o deficiencias; la existencia de documentos contradictorios que generan incertidumbre sobre la realidad del derecho; y la complejidad creciente de los conflictos donde intervienen múltiples partes con intereses contrapuestos. Estas dificultades afectan de manera directa la tutela efectiva del derecho de propiedad y evidencian la urgente necesidad de implementar mejoras en los mecanismos de resolución de controversias patrimoniales.

Desde una perspectiva social, el trabajo desarrollado ha permitido identificar que la protección adecuada de la propiedad privada genera efectos positivos de gran alcance en la estabilidad de las personas y en el desarrollo económico del país. La propiedad representa un elemento fundamental para la seguridad familiar, ya que la vivienda propia constituye uno de los pilares básicos para el bienestar de las personas; para la generación de patrimonio, pues permite a las familias acumular riqueza a lo largo del tiempo; y para la realización de actividades económicas, ya que la propiedad de bienes productivos es condición necesaria para el ejercicio de diversas actividades empresariales y comerciales. Por ello, garantizar su protección contribuye de manera decisiva al fortalecimiento de la confianza ciudadana en el

sistema jurídico y en las instituciones del Estado.

En el ámbito profesional, el desarrollo del presente trabajo ha permitido fortalecer significativamente la capacidad de análisis jurídico mediante la revisión exhaustiva de normas, doctrina especializada y criterios jurisprudenciales relacionados con la propiedad privada. Asimismo, ha permitido comprender la importancia de aplicar un enfoque integral que considere tanto los aspectos propios del Derecho Civil como los principios y garantías del Derecho Constitucional en la solución de problemas relacionados con derechos reales. Esta perspectiva integral resulta especialmente valiosa para el ejercicio profesional en un contexto donde los problemas jurídicos suelen trascender las fronteras de una única rama del derecho.

Otro resultado obtenido ha sido la identificación de la necesidad de promover una mayor cultura jurídica relacionada con la formalización de bienes y la importancia de contar con documentos adecuados que acrediten fehacientemente la titularidad de los mismos. Muchas controversias sobre propiedad surgen precisamente debido a la falta de prevención jurídica y al desconocimiento de los procedimientos legales para formalizar adecuadamente la propiedad. Por ello, resulta fundamental promover el conocimiento de los procedimientos de inscripción, transferencia y protección patrimonial, así como concienciar a la ciudadanía sobre los riesgos de mantener situaciones de informalidad o de realizar transacciones sin el debido respaldo documental y registral.

Adicionalmente, la investigación ha permitido identificar que los conflictos de propiedad no solo afectan a las partes directamente involucradas, sino que generan externalidades negativas que repercuten en el conjunto de la sociedad. La incertidumbre sobre la titularidad de los bienes desalienta la inversión, dificulta el

acceso al crédito bancario, limita las posibilidades de desarrollo de proyectos urbanísticos, genera un clima de desconfianza en las relaciones comerciales y erosiona la legitimidad del sistema de justicia. Por ello, la solución de estos problemas requiere un enfoque sistémico que involucre a diversas instituciones y que aborde las causas estructurales de la inseguridad jurídica.

También se ha podido constatar que el fortalecimiento del derecho de propiedad en el Perú requiere no solo de reformas normativas, sino también de una mejora sustancial en la calidad de los servicios judiciales y registrales. La modernización del sistema judicial, la implementación de tecnologías de la información, la especialización de los órganos jurisdiccionales en materia inmobiliaria y la capacitación continua de los operadores jurídicos son elementos indispensables para lograr una protección efectiva del derecho de propiedad. Asimismo, resulta fundamental fortalecer la autonomía y eficiencia de los registros públicos, que constituyen el pilar básico de la seguridad jurídica en materia patrimonial.

Por otro lado, la investigación ha permitido advertir que la protección de la propiedad privada en el Perú enfrenta tensiones con otros bienes jurídicos constitucionalmente protegidos, como el derecho a la vivienda, el derecho a un medio ambiente adecuado o el derecho a la participación en los beneficios del patrimonio cultural. La solución de estas tensiones requiere de una adecuada ponderación de los intereses en conflicto y de la búsqueda de soluciones equilibradas que permitan armonizar la protección de la propiedad individual con la satisfacción de necesidades colectivas legítimas.

Finalmente, el estudio realizado ha permitido establecer que la propiedad privada constituye una institución jurídica esencial dentro del sistema jurídico peruano y que

su adecuada protección requiere una interacción efectiva y coordinada entre las normas de naturaleza civil, las disposiciones constitucionales y las reglas del sistema registral. La investigación demuestra de manera concluyente que el fortalecimiento del derecho de propiedad no depende únicamente del reconocimiento legal formal, sino también de la existencia de mecanismos eficientes que permitan garantizar su ejercicio real y resolver oportunamente los conflictos que puedan surgir en la práctica. Solo a través de un enfoque integral y coordinado será posible avanzar hacia un sistema que garantice de manera efectiva la seguridad jurídica sobre los bienes y contribuya al desarrollo económico y social del país.

1. La dimensión cuantitativa de los conflictos de propiedad

La investigación ha permitido constatar que los conflictos relacionados con la propiedad privada representan un porcentaje significativo de la carga procesal de los juzgados civiles en el Perú. Estudios estadísticos del Poder Judicial indican que los procesos de desalojo, reivindicación, prescripción adquisitiva y otros vinculados a derechos reales constituyen una parte sustancial de los expedientes ingresados anualmente en los juzgados especializados en lo civil. Esta alta litigiosidad evidencia la magnitud del problema y la necesidad de implementar políticas públicas orientadas a reducir la conflictividad en esta materia.

2. El impacto de la pandemia en la conflictividad patrimonial

La investigación también ha considerado el impacto de la pandemia de COVID-19 en la conflictividad relacionada con la propiedad privada. La crisis sanitaria generó un incremento en los conflictos de arrendamiento y ocupación de inmuebles, así como dificultades para el cumplimiento de obligaciones contractuales vinculadas a

bienes inmuebles. Asimismo, la paralización de actividades judiciales durante ciertos periodos afectó la tramitación de procesos patrimoniales, generando acumulación de expedientes y demoras adicionales en la resolución de controversias.

3. La propiedad rural y los conflictos de tierras

Un aspecto específico que ha sido abordado en la investigación es la problemática de la propiedad rural y los conflictos de tierras en el Perú. La existencia de comunidades campesinas y nativas, la superposición de títulos, la presencia de cultivos ilegales, la minería informal y la deforestación generan conflictos complejos que requieren soluciones especializadas y sensibles a las particularidades de cada región. La investigación ha permitido identificar que estos conflictos requieren un enfoque diferenciado que considere las características culturales, económicas y geográficas de cada zona del país.

4. La inversión extranjera y la seguridad de la propiedad

La investigación también ha abordado la relación entre la protección de la propiedad privada y la atracción de inversión extranjera. La seguridad jurídica sobre los bienes constituye un factor determinante para la decisión de inversionistas de destinar recursos al Perú. La existencia de un sistema que garantice la protección de la propiedad y la resolución eficiente de controversias patrimoniales genera confianza en los inversionistas y contribuye al desarrollo económico del país. Esta dimensión económica de la protección de la propiedad resulta particularmente relevante en un contexto de globalización y competencia internacional por la atracción de capitales.

5. La necesidad de una política de Estado en materia de propiedad

Finalmente, la investigación ha permitido concluir que la problemática de la propiedad privada en el Perú requiere de una política de Estado que trascienda los

cambios de gobierno y que aborde el problema de manera integral y sostenida en el tiempo. La formalización de la propiedad, la mejora del sistema registral, la modernización de la justicia civil y la educación de la ciudadanía en materia patrimonial son componentes de una política pública que debe ser implementada con continuidad y con la participación de los diversos actores involucrados, incluyendo al Poder Judicial, al Ejecutivo, a los registros públicos, a los colegios profesionales y a la sociedad civil organizada.

CAPÍTULO IV. Resultados Obtenidos

Se estableció que la propiedad privada en el Perú ostenta una doble naturaleza jurídica que la caracteriza de manera especial dentro del ordenamiento nacional, en tanto que se encuentra regulada por el Derecho Civil como un derecho real que confiere al titular un conjunto de facultades sobre un bien determinado, y al mismo tiempo se halla protegida por la Constitución Política como un derecho fundamental de rango superior. Esta doble protección evidencia de manera inequívoca que la propiedad no puede ser objeto de análisis únicamente desde una perspectiva patrimonial o económica, sino que necesariamente debe ser abordada también desde una dimensión constitucional orientada a garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos y la protección efectiva del patrimonio de las personas frente a cualquier tipo de afectación arbitraria o injustificada.

Asimismo, se ha logrado identificar con claridad que la propiedad privada continúa siendo uno de los principales motivos generadores de litigios dentro del ámbito civil peruano, constituyendo una de las materias con mayor incidencia en la carga procesal de los juzgados especializados en lo civil. Los conflictos que se presentan con mayor frecuencia están relacionados con problemas de titularidad de bienes, disputas posesorias, ocupación irregular de inmuebles, procesos de prescripción adquisitiva de dominio, desalojo por ocupación precaria, acciones reivindicatorias y controversias derivadas de actos jurídicos celebrados sobre bienes muebles e inmuebles. Estos conflictos reflejan de manera elocuente la existencia de dificultades prácticas significativas para garantizar una protección efectiva del derecho de propiedad en la realidad cotidiana del sistema judicial peruano.

Otro resultado relevante obtenido a lo largo de la investigación fue determinar que

una de las principales causas generadoras de conflictos sobre propiedad en el Perú es la existencia de una marcada diferencia entre la propiedad formal, acreditada mediante títulos inscritos en los registros públicos, y la posesión material del bien, ejercida de hecho por una persona que puede o no contar con un título que respalde su tenencia. En diversos casos, una persona cuenta con documentos que acreditan la titularidad registral del bien, mientras que otra ejerce la posesión directa y efectiva del inmueble durante periodos prolongados de tiempo, generando disputas que requieren una valoración jurídica minuciosa de los títulos presentados, la buena fe de las partes intervinientes, el tiempo de posesión ejercido y las circunstancias particulares que rodean cada caso concreto, lo que demanda un análisis cuidadoso y una ponderación adecuada de los intereses en conflicto.

Se identificó también que la informalidad inmobiliaria constituye uno de los factores estructurales que afectan de manera más grave la seguridad jurídica de la propiedad privada en el Perú. La falta de inscripción registral de numerosos predios, la ausencia de documentos adecuados que acrediten la titularidad, la realización de transferencias informales sin el cumplimiento de los requisitos legales exigidos y los problemas de saneamiento físico-legal de los inmuebles generan un escenario de incertidumbre generalizada sobre la verdadera titularidad de los bienes. Esta situación incrementa de manera considerable la posibilidad de que surjan conflictos judiciales y dificulta que los propietarios puedan ejercer plenamente sus derechos sobre sus bienes, limitando sus posibilidades de disposición, gravamen y defensa patrimonial.

Como resultado del análisis normativo exhaustivo realizado, se determinó que el ordenamiento jurídico peruano cuenta con diversos mecanismos de protección de la

propiedad privada que buscan garantizar la tutela efectiva de este derecho fundamental. Entre estos mecanismos destacan la acción reivindicatoria, que permite al propietario recuperar la posesión de su bien cuando se encuentra en poder de un tercero sin título legítimo; los procesos de desalojo, orientados a recuperar la posesión de inmuebles ocupados de manera precaria; la prescripción adquisitiva de dominio, que permite regularizar situaciones posesorias prolongadas en el tiempo; y las acciones destinadas a determinar el mejor derecho de propiedad, que resuelven controversias cuando múltiples personas alegan ser titulares del mismo bien. Estos mecanismos representan herramientas jurídicas fundamentales destinadas a resolver controversias y garantizar la tutela efectiva del derecho patrimonial.

Otro resultado importante fue establecer que el denominado blindaje constitucional de la propiedad privada constituye una garantía esencial frente a posibles afectaciones arbitrarias que puedan provenir tanto del Estado como de particulares. La protección constitucional implica que el Estado debe respetar y proteger el derecho de propiedad en todas sus manifestaciones, evitando restricciones injustificadas que no se encuentren debidamente motivadas y asegurando que cualquier limitación que se imponga a este derecho se encuentre basada en criterios legales, razonables y proporcionales que justifiquen la intervención en el ámbito patrimonial del ciudadano.

Además, se determinó que la protección constitucional de la propiedad no implica en modo alguno que este derecho sea absoluto o ilimitado en su ejercicio. El estudio realizado permitió comprender que la propiedad debe ejercerse respetando los límites establecidos por la ley y considerando su función social dentro del marco jurídico peruano. Esto significa que el propietario posee amplias facultades sobre el

bien, pero dichas facultades deben desarrollarse sin afectar los derechos de terceros ni los intereses colectivos reconocidos jurídicamente, lo que implica un ejercicio responsable y socialmente consciente del derecho de propiedad.

Otro resultado obtenido fue reconocer la importancia fundamental del sistema registral como instrumento de seguridad jurídica en materia de propiedad privada. La inscripción de los bienes en los registros públicos permite otorgar publicidad sobre la titularidad de los mismos y facilita la confianza en las relaciones patrimoniales, ya que los terceros pueden conocer con certeza quién es el propietario y cuáles son las cargas o gravámenes que afectan al bien. Sin embargo, se identificó que los problemas derivados de la falta de formalización registral continúan representando un desafío estructural para la protección efectiva de la propiedad privada en el Perú, siendo necesario implementar políticas públicas que promuevan la regularización de la propiedad y reduzcan los niveles de informalidad existentes.

Asimismo, el análisis desarrollado permitió determinar que la jurisprudencia peruana cumple una función fundamental en la interpretación y aplicación de las normas relacionadas con los conflictos de propiedad. Los criterios desarrollados por los órganos jurisdiccionales, especialmente por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de Justicia, permiten establecer parámetros uniformes para resolver controversias sobre posesión, propiedad, ocupación y defensa del dominio. La jurisprudencia contribuye de manera significativa a generar mayor predictibilidad jurídica y a orientar la correcta aplicación de las normas civiles y constitucionales en materia de derechos reales.

Se obtuvo también como resultado que los procesos judiciales relacionados con la propiedad presentan diversas dificultades que afectan su eficacia y oportunidad,

entre las que destacan la demora procesal que puede extenderse por varios años, la complejidad probatoria que demanda la presentación de múltiples documentos y pruebas, y la existencia de conflictos entre diversos derechos que requieren una ponderación cuidadosa por parte del juzgador. Estas limitaciones pueden afectar la eficacia de la tutela jurisdiccional y generar situaciones prolongadas de incertidumbre sobre la titularidad de los bienes, lo que perjudica tanto a los propietarios como a los poseedores y a la sociedad en su conjunto.

Desde una perspectiva social, el trabajo desarrollado permitió identificar que la protección adecuada de la propiedad privada tiene una relación directa y determinante con la estabilidad económica y familiar de las personas. Los bienes inmuebles y patrimoniales representan recursos de gran importancia para la seguridad y el desarrollo de los ciudadanos, ya que constituyen la base de su patrimonio familiar y el sustento de muchas actividades económicas. Por ello, garantizar su protección fortalece la confianza en el sistema jurídico y contribuye a la paz social y al desarrollo armónico de la sociedad.

En el ámbito profesional, el desarrollo de la investigación permitió fortalecer de manera significativa la capacidad de análisis jurídico mediante la interpretación de normas civiles y constitucionales aplicadas a situaciones reales y concretas. Asimismo, permitió comprender la importancia de utilizar un enfoque integral para resolver conflictos relacionados con derechos reales, considerando de manera conjunta los aspectos normativos, sociales, económicos y jurisprudenciales que inciden en la problemática de la propiedad privada en el Perú.

Adicionalmente, se pudo constatar que los conflictos de propiedad no solo afectan a las partes directamente involucradas en el litigio, sino que generan externalidades

negativas que repercuten en el conjunto de la sociedad. La incertidumbre sobre la titularidad de los bienes desalienta la inversión, dificulta el acceso al crédito, limita las posibilidades de desarrollo urbano, genera desconfianza en las relaciones comerciales y erosiona la legitimidad del sistema de justicia, lo que evidencia la necesidad de abordar esta problemática desde una perspectiva integral y sistémica. La investigación también permitió advertir que la protección de la propiedad privada en el Perú enfrenta tensiones con otros bienes jurídicos constitucionalmente protegidos, como el derecho a la vivienda, el derecho a un medio ambiente adecuado o el derecho a la participación en los beneficios del patrimonio cultural. La solución de estas tensiones requiere de una adecuada ponderación de los intereses en conflicto y de la búsqueda de soluciones equilibradas que permitan armonizar la protección de la propiedad individual con la satisfacción de necesidades colectivas legítimas.

Finalmente, se obtuvo como resultado general que la propiedad privada requiere una protección integral basada en la combinación armónica de normas civiles, garantías constitucionales y mecanismos eficientes de solución de controversias. La investigación evidencia de manera concluyente que el mero reconocimiento legal de la propiedad debe estar acompañado de herramientas efectivas que permitan proteger al propietario, reducir los conflictos jurídicos y fortalecer la seguridad jurídica dentro del sistema peruano. Solo a través de esta protección integral será posible avanzar hacia un sistema que garantice de manera efectiva el derecho de propiedad y contribuya al desarrollo económico y social del país.

CONCLUSIONES

1. Se establece que la propiedad privada en el Perú posee una doble naturaleza jurídica que la distingue y caracteriza dentro del ordenamiento nacional, en tanto que es regulada por el Derecho Civil como un derecho real que confiere facultades patrimoniales al titular, y al mismo tiempo es protegida por la Constitución Política como un derecho fundamental de rango superior, lo que refuerza de manera significativa su importancia y relevancia dentro del sistema jurídico peruano, otorgándole una protección especial que trasciende el ámbito meramente patrimonial.
2. Se ha determinado con claridad que la propiedad privada constituye una de las principales fuentes generadoras de litigios en el ámbito civil peruano, debido a la persistencia de conflictos relacionados con la posesión de bienes, la determinación de la titularidad, los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, las acciones de desalojo por ocupación precaria y los procedimientos de reivindicación de bienes, lo que evidencia la alta conflictividad existente en esta materia y la necesidad de implementar mecanismos eficaces para su abordaje y resolución oportuna.
3. Se concluye de manera categórica que la informalidad inmobiliaria y la falta de saneamiento físico-legal de los bienes constituyen factores determinantes en la generación de conflictos sobre propiedad en el Perú, afectando de manera directa la seguridad jurídica de los ciudadanos y limitando la posibilidad de que los propietarios puedan ejercer plenamente sus derechos sobre sus bienes, lo que genera un escenario de incertidumbre que repercute negativamente en el desarrollo económico y social del país.

4. Se evidencia de manera fehaciente que existe una frecuente y preocupante discrepancia entre la propiedad registral, acreditada mediante títulos inscritos en los registros públicos, y la posesión material de los bienes, ejercida de hecho por personas que pueden o no contar con un título que respalde su tenencia, lo que genera controversias complejas que requieren ser resueltas judicialmente mediante un análisis cuidadoso de los elementos probatorios y las circunstancias particulares de cada caso concreto.
5. Se concluye que el ordenamiento jurídico peruano cuenta con mecanismos adecuados de defensa de la propiedad, entre los que destacan la acción reivindicatoria para recuperar la posesión del bien, el proceso de desalojo para recuperar la posesión de inmuebles ocupados de manera precaria, y la prescripción adquisitiva de dominio para regularizar situaciones posesorias prolongadas en el tiempo, aunque la eficacia de estos mecanismos depende de manera crucial de la correcta aplicación judicial y de la celeridad con que se tramiten los procesos correspondientes.
6. Se ha determinado que la protección constitucional del derecho de propiedad actúa como un verdadero "blindaje jurídico" frente a afectaciones arbitrarias que puedan provenir tanto del Estado como de particulares, garantizando la seguridad patrimonial de los ciudadanos y estableciendo límites claros a las intervenciones que puedan limitar o restringir el ejercicio de este derecho fundamental sin una justificación legal, razonable y proporcional.
7. Se concluye de manera fundamentada que el derecho de propiedad no es absoluto ni ilimitado en su ejercicio, sino que se encuentra sujeto a límites establecidos por la ley, encontrándose condicionado por su función social dentro del marco jurídico peruano y por el necesario respeto a los derechos de terceros y al interés general de la sociedad,

lo que implica un ejercicio responsable y socialmente consciente de las facultades dominicales.

8. Se evidencia que la jurisprudencia peruana, especialmente la desarrollada por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de Justicia, cumple un papel fundamental en la interpretación y resolución de conflictos sobre propiedad, contribuyendo de manera significativa a la uniformidad de criterios judiciales y a la generación de predictibilidad jurídica que orienta la correcta aplicación de las normas civiles y constitucionales en materia de derechos reales.
9. Se concluye que los procesos judiciales sobre propiedad suelen ser complejos y prolongados en el tiempo, lo que afecta la tutela efectiva del derecho y genera situaciones prolongadas de incertidumbre jurídica para las partes involucradas, evidenciando la necesidad de implementar reformas procesales que agilicen la tramitación de estos procedimientos y garanticen una resolución oportuna de las controversias patrimoniales.
10. Finalmente, se concluye de manera integral que la protección efectiva de la propiedad privada en el Perú requiere la articulación armónica y coordinada entre las normas de naturaleza civil que regulan los derechos reales, las disposiciones constitucionales que garantizan la protección fundamental de la propiedad, y las reglas del sistema registral que brindan publicidad y seguridad sobre la titularidad de los bienes, todo ello con el objetivo de garantizar una adecuada seguridad jurídica que permita a los ciudadanos ejercer plenamente sus derechos patrimoniales y contribuir al desarrollo económico y social del país.

RECOMENDACIONES

1. Se sugiere de manera prioritaria mejorar el sistema registral peruano, garantizando una mayor eficiencia en la tramitación de los procedimientos registrales, una actualización permanente de la información contenida en los registros públicos y una adecuada publicidad de los derechos de propiedad, de modo que los ciudadanos y terceros interesados puedan conocer con certeza y oportunidad la situación jurídica de los bienes inmuebles.
2. Se recomienda promover campañas de educación jurídica dirigidas a la ciudadanía en general, con el objeto de que la población conozca la importancia de la inscripción registral y la formalización de la propiedad, comprendiendo los beneficios que ello conlleva en términos de seguridad jurídica, acceso al crédito y protección patrimonial, así como los riesgos asociados a mantener situaciones de informalidad en la tenencia y transferencia de bienes.
3. Se sugiere fortalecer la celeridad de los procesos judiciales en materia de propiedad, implementando medidas que permitan agilizar la tramitación de los procedimientos relacionados con derechos reales, a fin de garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y oportuna que evite la prolongación innecesaria de los litigios y la generación de incertidumbre jurídica para las partes involucradas.
4. Se recomienda fomentar la uniformización de criterios jurisprudenciales en materia de propiedad, promoviendo mecanismos que permitan evitar decisiones contradictorias en casos similares, lo que contribuirá a generar mayor predictibilidad jurídica y a fortalecer la confianza de los ciudadanos en el sistema de justicia y en la correcta aplicación de las normas civiles y constitucionales.

5. Se sugiere promover activamente el uso de mecanismos alternativos de solución de conflictos, como la conciliación y el arbitraje, en controversias relacionadas con bienes patrimoniales, con el objeto de descongestionar la carga procesal de los juzgados civiles y brindar a las partes soluciones más rápidas, flexibles y menos costosas que las que ofrece el proceso judicial tradicional.
6. Se recomienda fortalecer la capacitación continua de los operadores jurídicos, incluyendo jueces, fiscales, abogados y funcionarios del sistema registral, en materia de derechos reales y propiedad constitucional, de modo que cuenten con las herramientas teóricas y prácticas necesarias para abordar de manera adecuada y especializada los complejos conflictos que se presentan en esta materia.
7. Se sugiere implementar políticas públicas integrales y sostenidas en el tiempo, orientadas a reducir la informalidad inmobiliaria en el Perú, abordando las causas estructurales que la generan y promoviendo la regularización de la propiedad en zonas urbano-marginales y rurales, con la participación activa de los gobiernos locales y regionales.
8. Se recomienda reforzar la protección constitucional del derecho de propiedad mediante la aplicación de criterios de proporcionalidad en las limitaciones que el Estado pueda imponer sobre este derecho, asegurando que cualquier restricción se encuentre debidamente justificada por una finalidad legítima y que no resulte desproporcionada en relación con el objetivo perseguido.
9. Se sugiere promover una mayor y más efectiva articulación entre el Derecho Civil y el Derecho Constitucional en el tratamiento de la propiedad privada, reconociendo su doble naturaleza y garantizando una protección integral y efectiva que considere tanto los aspectos patrimoniales como los fundamentales del derecho de propiedad en el

Perú, con el objetivo de fortalecer la seguridad jurídica y contribuir al desarrollo económico y social del país.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

1. Constitución Política del Perú. (1993). Diario Oficial El Peruano.
2. Código Civil peruano. (1984). Decreto Legislativo N.° 295. Diario Oficial El Peruano.
3. Tribunal Constitucional del Perú. (s.f.). Jurisprudencia sobre derecho de propiedad.
<https://www.tc.gob.pe>
4. Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (s.f.). Jurisprudencia civil relevante.
<https://www.pj.gob.pe>
5. Gonzales Barrón, G. (2018). *Derechos reales*. Lima: Jurista Editores.
6. Torres Vásquez, A. (2019). *Derecho civil: derechos reales*. Lima: Instituto Pacífico.
7. Avendaño Valdez, J. (2017). *Derecho de propiedad y derechos reales en el Perú*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
8. Fernández Sessarego, C. (2016). *Derecho de las personas y teoría del derecho*. Lima: Grijley.
9. Ariano Deho, E. (2020). *Procesos civiles y tutela jurisdiccional efectiva*. Lima: Gaceta Jurídica.
10. De la Puente y Lavalle, M. (2015). *El acto jurídico*. Lima: Palestra Editores.
11. Lama More, H. (2018). *La posesión y la propiedad en el Derecho Civil peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.
12. Rioja Bermúdez, A. (2019). *Comentarios al Código Civil peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.
13. Landa Arroyo, C. (2013). *Los derechos fundamentales en la Constitución peruana*. Lima: Palestra Editores.
14. Rubio Correa, M. (2011). *Para conocer la Constitución de 1993*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
15. Espinoza Espinoza, J. (2017). *Derecho de las obligaciones y responsabilidad civil*. Lima:

Rodhas.

16. Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2016). *Tratado de las obligaciones*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
17. Bullard González, A. (2018). *Análisis económico del derecho de propiedad*. Lima: PUCP.
18. Hinojosa Minguez, A. (2020). *Procesos civiles y derechos reales*. Lima: Gaceta Jurídica.
19. Priori Posada, G. (2017). *Derecho procesal civil peruano*. Lima: Palestra Editores.
20. Peirano Facio, J. (2014). *Derechos reales y teoría de la propiedad*. Lima: Temis.

ANEXOS:

Anexo I. Evidencia de Similitud digital



Página 1 de 69 - Portada

Identificador de la entrega trn:oid:::1:3602963455

Magdalena Visitacion Florian

La propiedad privada como objeto de litigio y su blindaje constitucional.



Títulos



REVISION 2026



Universidad Peruana de Ciencias e Informatica

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid:::1:3602963455

Fecha de entrega

28 jun 2026, 11:16 a.m. GMT-5

Fecha de descarga

26 ago 2026, 6:27 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

TSP_VISITACION_FLORIAN_MAGDALENA.docx

Tamaño del archivo

93.9 KB

65 páginas

13.234 palabras

77.968 caracteres



Página 1 de 69 - Portada

Identificador de la entrega trn:oid:::1:3602963455

9% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado

Fuentes principales

- 8%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 4%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.



Fuentes principales

8%	Fuentes de Internet
2%	Publicaciones
4%	Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	repositorio.upci.edu.pe	3%
2	Internet	repositorio.unp.edu.pe	<1%
3	Trabajos del estudiante	Universidad Peruana de Ciencias e Informatica	<1%
4	Internet	revistas.uss.edu.pe	<1%
5	Internet	senisseabogados.com	<1%
6	Internet	es.scribd.com	<1%
7	Trabajos del estudiante	Universidad Peruana Los Andes	<1%
8	Internet	www.themisdata.net	<1%
9	Internet	www.informatica-juridica.com	<1%
10	Internet	Inweb18.worldbank.org	<1%
11	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%





12	Internet	colegioprocet.com	<1%
13	Internet	tr-ex.me	<1%
14	Trabajos del estudiante	Universidad Continental	<1%
15	Trabajos del estudiante	Universidad Nacional Federico Villarreal	<1%
16	Trabajos del estudiante	Universidad Católica de Santa María	<1%
17	Internet	www.asocmagistra.org.ar	<1%
18	Internet	www.contaduria.gov.co	<1%
19	Internet	issuu.com	<1%
20	Internet	repositorio.ucv.edu.pe	<1%



Anexo II. Autorización de publicación en repositorio



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

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: Visiñan Flóran Magdalena
 DNI: 18228529 Correo electrónico: magdalenaVF2022@gmail.com
 Domicilio: Av. Argentina 2550 Opto 505 cond. Pajaro del Callao
 Teléfono fijo: — Teléfono celular: 998969339

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL O TESIS

Facultad / Carrera: Derecho

Tipo: Trabajo de Suficiencia Profesional (X) Tesis ()

Título del Trabajo de Suficiencia Profesional / Tesis:

La Propiedad Privada como objeto de litigio y
su blindaje constitucional.

3.- OBTENER:

Título Profesional (X)

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):

(X) Sí, autorizo el depósito y publicación total.

() No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los

14 días del mes de Julio de 2022.


 FIRMA



HUELLA