

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

**Análisis del derecho inmobiliario desarrollado en la SUNARP,  
Lima, 2021**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**ROJAS ALBERTO, JHON JUNIOR EDGAR**  
(ORCID: 0000-0003-2225-1727)

**ASESOR:**

**Dr. SIALER ÑIQUEN, CARLOS ALBERTO**  
(ORCID: 0000-0003-2965-3497)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ**

**ENERO, 2022**

## Resumen

El presente trabajo de suficiencia, tuvo como objetivo principal el analizar el derecho inmobiliario desarrollado en la Sunarp, Lima, 2021. Es por ello que interpreta la legislación que se impone en nuestro país para reconocer los derechos de los propietarios de un inmueble así como los requisitos que estos deben seguir para lograr la seguridad jurídica de su patrimonio, existen problemas y casos en los que se pone en duda la titularidad de un inmueble, sin embargo, el que este registrado evita que se vea en riesgo lo que le pertenece a la persona, a lo largo del desarrollo de esta investigación, se incluye también jurisprudencia que es relevante en este tema. Las conclusiones y recomendaciones se realizan en base a lo elaborado durante toda la investigación.

**Palabras clave:** Derecho inmobiliario, derechos, propietarios

## **Abstract**

The present work of sufficiency, had as main objective to analyze the real estate law developed in the Sunarp, Lima, 2021. That is why it interprets the legislation that is imposed in our country to recognize the rights of the owners of a property as well as the requirements that these must follow to achieve the legal security of their patrimony, there are problems and cases in which the ownership of a property is questioned, however, the fact that this registered avoids that what belongs to the person is at risk, throughout the development of this research, it is also included jurisprudence that is relevant in this topic. Conclusions and recommendations are made based on what has been elaborated during the whole research.

**Keywords:** Real estate law, rights, property owners

## Tabla de Contenidos

|  |     |
|--|-----|
| <b>Resumen</b> .....                                       | iii |
| <b>Abstract</b> .....                                      | iv  |
| <b>Tabla de Contenidos</b> .....                           | v   |
| <b>I. Introducción</b> .....                               | 1   |
| <b>II. Antecedentes nacionales e internacionales</b> ..... | 2   |
| <b>III. Desarrollo del tema (Bases teóricas)</b> .....     | 7   |
| <b>3.1. Doctrina</b> .....                                 | 7   |
| <b>3.2. Legislación</b> .....                              | 12  |
| <b>3.3. Jurisprudencia</b> .....                           | 14  |
| <b>3.4. Tratados</b> .....                                 | 18  |
| <b>IV. Conclusiones</b> .....                              | 24  |
| <b>V. Aporte de la investigación</b> .....                 | 20  |
| <b>VI. Recomendaciones</b> .....                           | 21  |
| <b>VII. Referencias bibliográficas</b> .....               | 22  |

## **I. Introducción**

Desde hace muchos años, la propiedad de bienes inmuebles influye en la vida de la sociedad, así como en el derecho y el tratamiento que este tiene para adecuarse a las necesidades de todos, es por ello que, debido al avance en todo sentido, se han incluido una serie de reglas que todo grupo social debe cumplir.

Asimismo, existen vacíos legales de los cuales muchas personas se aprovechan para obtener cierto beneficio ilícito, atentando contra la buena fe de las personas y el poco conocimiento que tienen sobre las inscripciones registrales, es así que el Código Civil Peruano regula la transferencia de propiedad inmobiliaria que se encuentra en el artículo 949 este hace mención a que el derecho de propiedad se transmite con el consenso de las partes, sin embargo, no requiere de la entrega física del bien ni tampoco su inscripción en el registro de la propiedad inmueble.

Esto entra en grandes deficiencias legales de las cuales se pueden apoderar y vender reiteradas veces el bien dado que el verdadero propietario no está al tanto de lo ocurrido con su inmueble. El índice de informalidad es alto ya que no se cuenta con la seguridad jurídica que el Estado se encarga de brindar.

Finalmente, debido a los criterios contradictorios y los casos de inseguridad jurídica que se presentan, en este análisis se llegara a conclusiones y recomendaciones que aportaran en el derecho inmobiliario.

## **II. Antecedentes nacionales e internacionales**

### **2.1. Antecedentes Nacionales**

Según el autor Rojas (2018), en su tesis en la cual señala que la propiedad también se ve desde una percepción económica, histórica y sobre todo jurídica dado que permite que exista interrelación de las instituciones para gozar de la libertad que les permita contratar en el mercado, asimismo en este sector se tienen modalidades de fraude en cuanto al procedimiento registral, si estas llegan a realizarse por parte de organizaciones criminales su fin será la usurpación de la propiedad de aquellos inmuebles inscritos es por ello que la Sunarp emplea diversas medidas de regulación aliado a la tecnología para hacer más seguro el procedimiento registral. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo utilizando como técnica el análisis documental tomando en cuenta la función del registro en la propiedad inmueble, la suplantación de identidad vinculada al registro, el fraude a la ley, etc. Llegando así a la conclusión de que el alto nivel de interrelación entre el registro y propiedad inmobiliaria tiene efectos que genera la información cierta y confiable para los ciudadanos.

Según el autor Vega (2018), en su tesis en la cual precisa que la inscripción registral no es un procedimiento obligatorio sin embargo es una garantía de que la persona sea propietario del bien con todas las de la ley. La seguridad jurídica tiene mayor relación con la publicidad que brinda la instancia registral, para evitar conflictos y garantizar la compraventa de las propiedades inmuebles tomando en cuenta los requisitos que este posee para poder inscribirse, es por eso que se cuenta con el sistema de inscripción registral constitutivo, al finalizar la inscripción, esta brinda una mayor seguridad jurídica reconociendo el derecho a la persona que inscribió la propiedad. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo utilizando como técnica la entrevista con una muestra de 5 abogados especialistas en derecho registral y civil y 5 abogados y trabajadores

de notarías de Lima, obteniendo como resultado que el conocer la situación legal del inmueble tiene cargas o gravámenes siendo idóneo en la legitimidad y publicidad, llegando así a la conclusión de que las inscripciones registrales constitutivas garantizan la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles.

Según la autora Hidalgo (2019), en su tesis donde busca explicar la labor que tienen los registros públicos, como el ser garante de la seguridad jurídica de una propiedad, se centra en garantizar y proteger el derecho para evitar perjuicios en casos de actos jurídicos fraudulentos que es muy común que se lleve a cabo, especialmente en las zonas rurales donde la información sobre la manera de adquirir una propiedad no llega por lo cual no saben si se trata de algo malo para ellos porque lo ven como una oportunidad mientras son personas que se quieren aprovechar de ellas para obtener un beneficio de manera ilícita. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo utilizando como técnica la encuesta con una muestra de 70 casos y abogados especialistas en estos temas, obteniendo como resultado que más del 90% de los encuestados considera que debe haber una mayor coordinación entre las notarías y registros públicos para garantizar la seguridad jurídica de estos actos, llegando así a la conclusión de que la precariedad se da debido a que la formalización de propiedad inmueble no llega a todos es por ello que existe la desigualdad social y económica.

Según las autoras Hernandez y Ramos (2018), en su tesis donde precisan que los registros tienen características en las cuales las transferencias de la propiedad tienen un mayor nivel de seguridad, sin embargo, se requiere de un derecho real, es decir, la titularidad del inmueble para evitar que se trafique con su propiedad, colocándose dentro del sistema jurídico, siendo así que en la administración pública buscan dar merito a la inscripción para facilitar el registro y dar privilegios a los dueños. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo utilizando

como técnica la entrevista con una muestra de abogados, notarios y expedientes, obteniendo como resultado que, a pesar del sistema de seguridad, el fraude inmobiliario va en aumento en un 50%, llegando así a la conclusión de que los documentos que se exigen para la inscripción de un inmueble son fáciles de traspasar, cualquiera puede vulnerar ello y cometer fraude, por lo cual, debe ser más rígido este sistema.

Según la autora Montejo (2020), en su tesis en la cual explica que el problema radica en la pérdida del dominio sobre el bien que tiene la persona, asimismo, existe un gran crecimiento de la población por lo cual son más inmobiliarias las que empiezan a aparecer y construir, sin embargo, los cambios afectan a la mayoría de la población porque se complica el que puedan acceder a una propiedad debido a los vacíos de la legislación peruana respecto a este tema. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo utilizando como técnica la entrevista con una muestra de magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada de la ciudad de Tarapoto, obteniendo como resultado que existen mayoría de casos en los cuales se trafica con los contratos de compraventa, llegando así a la conclusión de que el artículo 949° del Código Civil ya no resulta favorable, es por ello que existe incoherencia y genera desventajas en el propietario del inmueble.

## **2.2. Antecedentes Internacionales**

Según el autor Carranza (2017), en su tesis donde señala que la importancia de la construcción radica en la economía dado que su demanda va dirigida hacia diversos sectores como los comerciales, el sector vivienda, hospitales, educación, etc. Uno de los problemas es la escasez de vivienda, lo cual se contradice según lo que señala Código de Ecuador donde los derechos de obras creadas son por parte del Estado, si se trata de instituciones públicas como las mencionadas anteriormente, sin embargo, también constituye un derecho fundamental el tener una vivienda, el cual no se cumple ya que hay muchos ciudadanos que se encuentran sin un techo propio. Su

investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo utilizando como técnica el análisis documental tomando en cuenta el sector inmobiliario en Latinoamérica, el acceso a la vivienda, el aporte tributario, los proyectos, entre otros, llegando así a la conclusión de que son varios los ciudadanos que solicitan préstamos para poder construir o adquirir una propiedad.

Según la autora Alterini (2017), en su tesis donde precisa que la transmisión de derechos reales inmobiliarios tiene derechos que derivan de dicha transmisión sin embargo el título y modo en el que se obtuvo dicha propiedad es suficiente para saber quién es el propietario, asimismo, el derecho real constituye un derecho subjetivo patrimonial dado que tiene eficacia y es conocido por todos, por ende, no es posible que otra persona quiera adquirir o recibir el título de la propiedad, ya que protegen los títulos de los propietarios con interés legítimo. Su investigación se desarrolló bajo un método analítico-sintético tomando en cuenta el derecho comparado, llegando así a la conclusión de que es conveniente que se mantenga la legislación respecto al derecho de propiedad ya que contribuye al bienestar de cada persona y a la paz social.

Según la autora Rosell (2015), en su tesis donde busca explicar la importancia de dicho derecho y la evolución que esta ha tenido, la actividad inmobiliaria aporta en el sector económico, jurídico y social porque son los ciudadanos quienes adquieren propiedades o se encuentran en busca de ellas, siendo así que los derechos reales son de carácter patrimonial para reconocer al titular y la obligación o requisitos que este debe cumplir para registrar su propiedad, existen elementos y ventajas que se obtienen al ejercer este derecho así como también tiene su clasificación que se estipulan en el Código Civil de Guatemala, son los derechos reales de goce y disposición, los derechos reales de goce y los derechos reales de garantía. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo utilizando como técnica la entrevista a diversos profesionales del derecho, obteniendo como resultado que el derecho inmobiliario surge cuando se reconoce el derecho real,

para lo cual debe existir un vínculo entre la persona y la cosa, en este caso un bien inmueble; llegando así a la conclusión de que existen limitaciones en la ley que explican los vacíos legales que aún persisten.

Según el autor Roig (2015), en su tesis en la cual señala que existe un aumento de interés por parte de los ciudadanos y empresarios que quieren invertir en el sector inmobiliario y estar presentes en el mercado financiero, es por ello que incluso se cobra la seguridad de los derechos de propiedad ya que las personas que adquieren un inmueble poseen derechos reales, derechos de superficie también, así como el participar en el derecho de la gestión de su propiedad. Su investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo utilizando como técnica el análisis documental tomando en cuenta diversos factores como los riesgos, las limitaciones en las regulaciones, la manera de adquirir el inmueble, etc. Llegando así a la conclusión de que la financiación de la actividad inmobiliaria era dada a mediano plazo lo cual no permitía las regulaciones iniciales ya que el desarrollo era largo.

### **III. Desarrollo del tema (Bases teóricas)**

#### **3.1. Doctrina**

##### **❖ Concepto de Derecho Inmobiliario**

El derecho inmobiliario está compuesto por normas y leyes las cuales amparan las acciones de inscripción, transferencias o eliminación de los derechos que se posee por la adquisición de un inmueble en el registro público. Así mismo dentro de las normas y leyes que se tiene asignado en el derecho inmobiliario, existe instituciones las cuales brindan seguridad en los bienes, también en las acciones de transferencias brinda confianza y transparencia en los procesos, lo cual beneficia a los dueños y compradores (Villaba, 2017).

Por otro lado, el derecho inmobiliario permite que el consumidor que posea menor nivel de protección pueda ser protegida mediante el derecho a la protección del consumidor inmobiliario, además este también será protegido por normas las cuales están destinadas a áreas específicas del mercado. También se observa que las acciones de protección en algunas áreas requieren de modificaciones en el desarrollo, siendo así que ponen en cuestión el accionar (Fernández, 2019).

Entre los temas en materia inmobiliaria que se analiza en Sunarp tenemos los siguientes:

- **Derechos reales Inmobiliarios**

El derecho inmobiliario está constituido por el derecho a la propiedad, posesión, usufructo servidumbre e hipoteca.

El derecho a la propiedad uno de los más completos ya que este posee todos los derechos reales que debe contener una familia.

El derecho de posesión solamente brinda la protección de manera momentánea al que posea la tenencia del inmueble de manera legal.

El derecho de usufructo está constituido por tener la capacidad de poder disfrutar de los beneficios que genera un inmueble, sin importar si se tiene la posesión de este.

El derecho de servidumbre, es la potestad que tiene el propietario para poder prestar el inmueble con el objetivo de que se pague por ello.

Por último, el derecho de hipoteca permite que el dueño pueda presentar como garantía ante una necesidad contractual (Alcalde, 2020).

- **Registro de Inmuebles**

El registro de inmueble está constituido por el proceso administrativo en el cual una persona registra de manera legal un inmueble, con el objetivo que se identifique el dueño del predio. Así mismo, se puede añadir características en el cual señale obligaciones cargas, que posea el inmueble (Latino, 2016).

También el registro de inmueble legal permite que el propietario pueda estar seguro de manera legítima que posee un bien y que nadie puede quitárselo, así mismo mediante el registro, este puede realizar lo que le favorezca, como prestarlo, alquilarlo, venderlo, etc. Así mismo, se requiere para que el registro sea formal el estudio e información transparente al brindar los datos sobre la ubicación geográfica, infraestructura, antecedentes (Alcalde, 2017).

- **Derecho a la propiedad**

El derecho a la propiedad es el poder que posee el dueño ante su inmueble y gestionarlo como él lo indique. Así mismo el ser registrado como propietario de un bien se tiene dominio y

obligaciones con respecto a ello, en el caso que sea un inmueble este deber estar regístralo correctamente en el sector público con las características que le pidan. Así mismo, el inmueble puede ser usado, alquilado, vendido, hipotecado, etc, de acuerdo a la necesidad que tenga el dueño (Silvia, 2019).

También se señala que es el derecho que tiene cada persona para poder disfrutar y gozar sobre su bien inmueble, esto establecido en la Ley. La cual le ampara y es protegida por el Estado, permitiendo erradicar cualquier fastidio o molestia por ciudadanos en caso de que no presente un procedimiento formal (Zouboulakis, 2016).

- **Derecho Notarial**

El derecho notarial son parámetro establecidos en un marco jurídico en el Estado, esto es asignado a un notario público, el cual posee las capacidades y ética como profesional para ejecutar correctamente las normas establecidas con las manifestaciones de las personas. Llevando así por un camino de mediación (Milán et al., 2015).

Así mismo el derecho notarial es un uso corriente y habitual para procesos jurídico o legales, el cual está conformado por normas, principios, permitiendo regular las acciones notariales de los funcionarios públicos ante los casos de las personas. siendo así que la personas es juzgada y regulada por los parámetros establecidos del notario, asa mismo este brinda derechos (González, 2016).

- **Derecho Registral**

Se posee el concepto del derecho registral que está conformado por normas y leyes, las cuales regulan a las instituciones que realizan los procesos de registro mobiliarios; así mismo con respecto a los ciudadanos es la capacidad que tiene sobre poder registrar un bien a nombre del

propietario, siendo éste participe en cumplir con las reglas y requerimientos establecidos para poder inscribir su inmueble (Barea, 2015).

Así mismo, se señala que el derecho registral son normas las cuales permiten la inscripción, modificación, ejecución y traspaso de un inmueble. Lo cual mediante las instituciones brinda seguridad a los dueños de los predios, por otro lado, también genera la transparencia en transacciones de inmuebles (Sánchez, 2016).

- **Bienes muebles**

Los bienes muebles son aquellas propiedades del dueño que pueden ser trasladadas de un lugar a otro con facilidad, ya sea para una finalidad lucrativa o una necesidad del propietario (Fortunat, 2016).

Asimismo, se señala que son elementos tangibles que se pueden trasladar de un lado para el otro, con la finalidad de satisfacer la necesidad del propietario; en el traslado el bien mueble no pierde integridad (Sánchez, 2008).

- **Bienes inmuebles**

Los bienes inmuebles son aquellas propiedades que no pueden ser movidas ya que son parte del suelo, dejando a excepción las aeronaves (Alcalde, 2017).

Por otro lado, se señala que el bien inmueble posee una ubicación fija en el espacio, la cual no puede ser movida, en el caso que esto se realice produciría daños moral y material al dueño o a terceras personas relacionadas a la propiedad (Sánchez, 2008).

Otros términos que se relacionan:

- **Publicidad**

Este principio permite brindar seguridad al inmueble ante toda la población. Señalando, además, que no se puede mencionar y eludir que no se posee conocimiento de los derechos que trae el inmueble sí estuvo correctamente inscrita en los registros (Fernández et al., 2017).

- **Legitimación**

Permite verificar si lo declarado en los documentos para los registros son legítimos y legales, indicando si el inmueble es aceptable o existen irregularidades. Así mismo, se señala que estas ares solo modifican o cancel por los actos administrativos (Luhmann, 2015).

- **Prioridad preferente**

Se otorga mayor prioridad a los derechos de los inmuebles inscritos primeros en los registros legales (Aguilar, 2016).

- **Oponibilidad**

Señala que se puede oponer un derecho ante otro, siempre y cuando el inmueble este registrado legalmente (Brantt, 2015).

- **Fe Pública**

Se entiende por fe pública que asegura los inmuebles obtenidos de buena fe, lo cual es Estado avala para el comprado, ya que identificándose posteriormente que el vendedor no estaba acto para poder transferirlo, esté se queda con la posesión del inmueble (Meneses, 2018).

Asimismo, la fe pública consta en la eficacia que se le otorga al jurado con relación a los documentos establecidos, la cual mediante ello se establece la autenticidad del caso y aceptar los hechos verdaderos (Abella, 2015).

### 3.2. Legislación

Referente a la Constitución Política del Perú:

- **Artículo 19**

Las instituciones educativas e institutos superiores que fueron establecidos según las normas del Estado pueden pedir que se le anule el pago de impuesto directo o indirecto, las cuales podrían perjudicar actividades, bienes y servicios que se le brinda a la institución (Congreso de la República, 2021).

- **Artículo 70**

Se señala que mediante el Estado el derecho a la propiedad de las personas es venerado, promoviendo la función de las leyes que lo protejan. Así mismo, indica que a ninguna persona se le puede prohibir el ingreso a su inmueble, sea el caso que exista un peligro, seguridad pública y una necesidad del estado, en el cual este será remunerado por las acciones tomadas (Congreso de la República, 2021).

- **Artículo 71**

Con relación a la adquisición de propiedades, los extranjeros naturales o jurídicos poseen la misma capacidad de adquirir un inmueble como los peruanos (Congreso de la República, 2021).

- **Artículo 72**

El estado mediante la Ley puede imponer restricciones y prohibiciones en los trasposos, aprovechamiento, posesión en algunos bienes, esto es realizado por seguridad nacional (Congreso de la República, 2021).

- **Artículo 73**

Los bienes inmuebles públicos son identificados de forma inalienables e imprescriptibles, siendo así que los bienes públicos pueden ser transferidos de manera particularmente, lo cual genera un aprovechamiento económico (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2018).

- **Artículo 193**

Posesiones de bienes y rentas que tiene el gobierno regional (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2018).

1. Posee propiedades muebles e inmuebles de su dominio
2. Transferencias que son asignadas por la Ley Anual de Presupuesto
3. Los impuestos y contribuciones creadas en la ley a su favor
4. Las ganancias económicas que genera la privatizaciones, concesión y servicios que se brinda establecido por la Ley.

- **Artículo 196**

Bienes y rentas pertenecientes de la municipalidad (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2018).

1. Los bienes muebles e inmuebles de su propiedad.
2. Los tributos creados por ley a su favor.
3. Las contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos creados por Ordenanzas Municipales, conforme a ley.
4. Los derechos económicos que generen por las privatizaciones, concesiones y servicios que otorguen, conforme a ley.

5. Los recursos asignados del Fondo de Compensación Municipal, que tiene carácter redistributivo, conforme a ley.

### **3.3. Jurisprudencia**

- **SENTENCIA N° 281-2020 LIMA**

#### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Materia: Total inmuebles SRL y otros

#### **ASUNTO**

Se interpone el recurso de agravio constitucional por Total Inmuebles S.R.L, F y F Maquinarias y Servicios SAC e Inmobiliaria Gesmold S.R.L, contra la Resolución 24, revocando la sentencia de primera instancia y que declaró improcedente la demanda de autos.

#### **ANTECEDENTES**

Con respecto a la sentencia, se señaló que Total Inmuebles S.R.L y F Maquinarias y Servicios SAC e Inmobiliaria Gesmold S.R.L de fecha 17 de diciembre de 2015, interpone demanda de amparo a la Municipalidad de San Antonio.

Además, se señaló que cuando se dio la reposición del ejercicio de su derecho a la propiedad, es necesario que dejen sin efecto que provocan el despojo del inmueble que se encontraba en el distrito de Carabayllo, inscritas en el registro de la propiedad inmueble de Lima.

Finalmente, se pidió que se dejen sin efectos a los actos administrativos de la Municipalidad Distrital de San Antonio, ya que tomaron en posesión la propiedad de manera irregular afectando a Total Inmuebles S.R.L y F Maquinarias y Servicios SAC e Inmobiliaria Gesmold S.R.L con la pérdida del inmueble ubicado en el distrito de Carabayllo.

**FUNDAMENTO**

Con respecto a la sentencia se señaló los hechos que sucedieron lo cual señala una afectación al derecho de la propiedad del distrito de Carabayllo, inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Asimismo, se señaló que existe una controversia entre la Municipalidad Distrital de Carabayllo y la Municipalidad Distrital de San Antonio - Huarochirí, la misma que debe resolverse para acreditar su derecho de propiedad sobre los bienes en disputa.

**DECISION**

Se declara fundada en parte la demanda en la medida que se ha acreditado la vulneración del derecho fundamental de la propiedad de los demandantes.

- **SENTENCIA N° 821-98 LIMA**

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Materia: Vulneración y amenaza al derecho inmobiliario

**ASUNTO**

Se interpone el recurso extraordinario interpuesto por Reneé Buendía Toledo de Ecurra contra la Resolución expedida por la Primera Sala Superior de Justicia del Cono Norte de Lima, que declaró improcedente la Acción de Amparo.

**ANTECEDENTES**

Se menciona que la señora Reneé Buendía Toledo de Ecurra, tiene el cargo de presidenta de la Asociación de Moradores Las Dalias en el distrito de San Martín de Porres, interpone Acción de Amparo contra el señor Kananshiro Ywamoto, y contra el jefe de la Oficina Nacional de los Registros Públicos de Lima. Esto debido a que los señores vulneraron el derecho de propiedad de la demandante. Cabe resaltar que los encargados de la Inmobiliaria Constructora Servicios

Generales San Juan de Dios se encargan de la venta de terrenos que son propiedad del Estado y deben ser administrados por el Ministerio de Agricultura. Además, la demandante señala que no se cumplió con la función de administrar el predio por lo tanto fue motivo de estafa por parte de la inmobiliaria al vender terrenos que no les pertenecía y les pertenece al Ministerio de Agricultura. Finalmente, se mencionó que por parte de la Oficina Nacional de Registros Públicos hubo una mala administración y corrupción por parte de ellos ya que inscribieron la propiedad en registros públicos cuando esta ya se encontraba inscrita por el Ministerio de Agricultura.

### **FUNDAMENTO**

Se señaló que la demanda de amparo tiene la función de cesar la violación y amenaza que ocurre en agravio del derecho de propiedad porque los demandados están vendiendo predios que son propiedad del Estado. Por otro lado, la demandante mencionó que no se acreditó como representante o fundadora lo cual es un requisito indispensable.

Por otro lado, es importante que tanto la demandante y los demandados presenten todos los medios probatorios que estipulen la fecha de la venta del predio.

### **DECISION**

Se declara fundada en parte la Resolución expedida por la Primera Sala Superior del Cono Norte de Lima, revocando la apelada que declaró IMPROCEDENTE la Acción de Amparo.

- **EXP. N.º 03258-2010-PA/TC**

### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Materia: Derecho inmobiliario

**ASUNTO**

Se interpone el recurso de agravio constitucional interpuesto por el señor Conrado Mori Tuesta, en su calidad de abogado de don Tito Jabier Fernández Rodríguez, contra la resolución de fecha 13 de agosto de 2010, que declaró improcedente la demanda de amparo de autos.

**ANTECEDENTES**

Con respecto a la sentencia, se señaló que se interpone demanda de amparo contra el señor Fredy Vela con el fin de que deje sin sustento el proyecto de las Quebradas Shasquila y Caliche, en la parte que atraviesa el predio de su propiedad denominado La Rinconada. Además, se mencionó que el propietario del inmueble ha realizado diversas modificaciones y que el demandando consiguió de manera inmediata la aprobación de la propiedad y su financiamiento en un periodo de 2 semanas.

Cabe resalta que la propiedad en mención se encuentra afectando una comunidad donde no tienen los recursos necesarios para vivir por ejemplo agua o luz. Además, dichos proyectos no tienen ninguna ayuda o beneficio de la localidad. El demandado menciona que su propiedad no amenaza ni vulnera a la localidad por lo que no daña a sus animales ni a las personas, la mayoría de pobladores menciona que para inscribir una propiedad en registros públicos demora mas de dos meses y no se explican como el demandando lo hizo en un periodo corto.

Finalmente, el Procurador Público Regional de Amazonas se apersona al proceso y contesta la demanda manifestando que no existen ni se presentaron pruebas concretas que respalden a los pobladores de la localidad por lo que no se debe tomar en consideración la demanda presentada.

## **FUNDAMENTO**

De acuerdo con la demanda presentada se menciona que se deje sin efecto el Proyecto de encauzamiento de las quebradas Shaquila y Caliche, en la parte que atraviesa el predio agrícola de su propiedad denominado La Rinconada. Esto con el fin de no perjudicar a los pobladores de la comunidad de Amazonas ya que se esta disponiendo de sus recursos para vivir en tranquilidad.

Además, involucra la vulneración del derecho de la propiedad, ya que se viene afectando a la comunidad, a los recursos de agua que tienen en su comunidad y también afectando sus terrenos con las excavaciones que se vienen realizando constantemente.

## **DECISION**

Se declara fundada la demanda de amparo, por haberse comprado la violación del derecho de propiedad de los demandados hacia los pobladores de la comunidad del Amazonas.

### **3.4. Tratados**

En la actualidad en el Perú no existen tratados o convenios con otras naciones a nivel mundial en relación al derecho inmobiliario, es importante que se pueda tomar en consideración para poder generar un plan de acción o medidas que se puedan imponer tanto en nuestro país como en otros países, esto con el fin de informar sobre la importancia que tiene el derecho inmobiliario en la sociedad con respecto a los bienes inmuebles que se puede adquirir en el futuro.

## **IV. Conclusiones**

Como primera conclusión, se señala que el derecho inmobiliario es el conjunto de normas y leyes que tienen la función de regular todas las transacciones inmobiliarias, esto abarca la forma de crear, transmitir, modificar que posee una persona sobre un inmueble o también la gestión de los inmuebles como licencias urbanas y todo lo relacionado a la propiedad.

Por otro lado, es importante que, por parte de la SUNARP al momento de inscribir una propiedad en Registros Públicos, se deben cumplir con todos los requisitos estipulados por la ley para su validez, además, es necesario que se cuente con una verificación de la propiedad y se debe presentar los documentos necesarios para corroborar la inscripción de la propiedad.

Finalmente, existe una escasez de información en cuanto al derecho inmobiliario, es necesario que todos los ciudadanos se informen sobre la adquisición de una propiedad y la importancia de inscribirla en registros públicos SUNARP a fin de evitar un fraude inmobiliario a futuro.

## **V. Aporte de la investigación**

**La justificación desde el aspecto práctico,** la investigación se enfocará en dar a conocer con mayor profundidad el derecho inmobiliario desarrollado en la Sunarp, Lima, 2021, con el fin de poder identificar que tipo de leyes y penas son las que se dan dentro de esta variable, por lo que esta investigación va a poder servir para concientizar y enseñar este tipo de concepto para que pueda emplearse y así pueda generar soluciones como también tener otro punto de vista, ante posibles estafas o aprovechamiento de desconocimiento de las personas.

**Desde el punto de vista teórico,** el presente trabajo tiene un aporte significativo ya que busca el brindar una correcta información acerca del derecho inmobiliario, por lo que se presentó información actualizada no menor a 5 años de antigüedad, recolectado a través de investigaciones tanto internacionales como nacionales, que van a servir como aporte gracias a los autores revisados, que va a permitir enriquecer el conocimiento aportando significativamente información dentro de la variable de estudio, por lo que se intentó revisar en profundidad las leyes y normas como sentencias que están relacionadas con el área inmobiliaria dentro del derecho Peruano.

## **VI. Recomendaciones**

Como primera recomendación, se señala que los derechos inmobiliarios deben estar regulados correctamente mediante funcionarios de Estado, los cuales posean las capacidades y características óptimas para el empleo de las leyes y normas establecidas para las áreas inmobiliarias.

Así mismo, el Estado debe brindar mayor seguridad a los propietarios de los inmuebles, los cuales no deban poseer ningún tipo de reclamo o inconvenientes; en caso sea de seguridad nacional estos deben estar de acuerdo que se ingresaran a su vivienda y posiblemente se perjudique algún bien material de los propietarios. Por otro lado, en donde el derecho al registro con relación a los funcionarios sea transparente en dicha acción, generándole menor problemas a los ciudadanos y empleando las normas establecidas correctamente.

Por último, se recomienda que los procesos legales con los notarios de registros públicos sean efectivos y eficaces, así mismo que generen mayor confianza en el proceso de registro, permitiendo que se realice de manera rápida en las transferencias, registro de nuevo propietario, etc. Además, que puedan dar a conocer que los nuevos propietarios los derechos que posee su inmueble y las obligaciones que se tiene para éste bien.

## VII. Referencias bibliográficas

Abella, A. (2015). Instrumentos públicos en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

*IUS. Revista de Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C.*

<https://www.redalyc.org/pdf/2932/293244044015.pdf>

Aguilar Cavallo, G. (2016). Principios de interpretación de los derechos fundamentales a la luz de

la jurisprudencia Chilena e Internacional. *Revista Jurídicas de la UNAM.*

<http://www.scielo.org.mx/pdf/bmdc/v49n146/2448-4873-bmdc-49-146-00013.pdf>

Alcalde Silva, J. (2017). De los Bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista Chilena de*

*Derecho Privado.* <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n28/0718-8072-rchdp-28-0333.pdf>

Alcalde Silva, J. (2020). Bienes y derechos reales. *Revista Chilena de Derecho Privado.*

<https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n34/0718-8072-rchdp-34-0315.pdf>

Alterini, I. (2017). *La tradición de inmuebles y la paz social.* [Tesis de doctorado, Universidad

Austral de Argentina ]

<http://rii.austral.edu.ar/bitstream/handle/123456789/657/ALTERINI%2C%20IGNACIO>

[%20-%20Tesis.pdf?sequence=1](http://rii.austral.edu.ar/bitstream/handle/123456789/657/ALTERINI%2C%20IGNACIO%20-%20Tesis.pdf?sequence=1)

Barea Medrano, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral

inmobiliaria. *Ciencia y Cultura.*

[http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35\\_a02.pdf](http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35_a02.pdf)

Brantt Zumarán, M. (2015). La inoponibilidad como mecanismo de protección de los terceros en

la regulación patrimonial del matrimonio en el derecho Chileno. *Revista Chilena de*

*Derecho Privado.* <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n24/art02.pdf>

- Carranza Moran, D. J. (2017). *Análisis del sector inmobiliario en Los Cantones Guayaquil y Daule, Periodo 2010-2016*. [Tesis de maestría, Universidad de Guayaquil]  
<http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/22292/1/TESIS%20DIEGO%20JAZMANY%20CARRANZA%20MORAN..pdf>
- Congreso de la República. (2021). Constitución política del Perú 1993.  
<http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per127779.pdf>
- Fernández Martínez, M. (2019). Comentario a las formas de propiedad como estatuto jurídico regulado en el artículo 22 constitucional. *Universidad de La Habana*.  
<http://scielo.sld.cu/pdf/uh/n289/0253-9276-uh-289-71.pdf>
- Fernández Rincón, A., Trindade, E., & Hellín Ortuño, P. (2017). Comprender la burbuja inmobiliaria en España: Una visión mediatizada desde la publicidad. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*.  
<https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/vjGSNvMSYJx7nW3cmkpqxsM/?lang=es>
- Fortunat Stagl, J. (2016). La transferencia de la propiedad en la compraventa de bienes muebles en el derecho privado Europeo (DCFR y CESL). *Revista Chilena de Derecho Privado*.  
<https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n26/art06.pdf>
- González Castillo, J. (2016). Las instrucciones notariales. *Revista de Derecho (Valdivia)*.  
<https://www.redalyc.org/pdf/1737/173749299004.pdf>
- Hernandez Loayza, P. M., & Ramos Ramos, M. A. (2018). *El Fraude inmobiliario en los Registros Públicos*. [Tesis de título, Universidad Autónoma del Perú]  
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/461/TESIS%20%20%28HERNANDEZ%20Y%20RAMOS%20%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Hidalgo Olivares, P. M. (2019). *Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años*. [Tesis de título, Universidad Nacional Alcides Carrion].  
[http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026\\_71743156\\_T%20.pdf](http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf)
- Latino, J. A. (2016). La influencia del derecho registral Español en Argentina a la luz del Bicentenario. *Revista de Historia del Derecho*.  
<http://www.scielo.org.ar/pdf/rhd/n52/n52a03.pdf>
- Luhmann, N. (2015). El origen de la propiedad y su legitimación: Un recuredo historico. *Revista Mad. Revista del Magister en Análisis Sistemático Aplicado a la Sociedad*.  
<https://www.redalyc.org/pdf/3112/311241654002.pdf>
- Meneses Pacheco, C. (2018). Significacdo de la Fe pública en el prueba por medio de documentos públicos. *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*.  
<https://www.scielo.cl/pdf/rducn/v25n1/0718-9753-rducn-25-01-00181.pdf>
- Milán Morales, N., Ordelin Font, J., & Vega Cardona, R. (2015). La intervención notarial en la mediación. Consideraciones de "lege ferenda" en la prevención/ resolución de conflictos en el ordenamiento jurídico cubano. *Revista de Derecho Privado*.  
<http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n28/n28a12.pdf>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2018). Constitución Política del Perú.  
[https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2019/05/Constitucion-Politica-del-Peru-marzo-2019\\_WEB.pdf](https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2019/05/Constitucion-Politica-del-Peru-marzo-2019_WEB.pdf)

- Montejo Ruiz, R. I. (2020). *El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, periodo 2016*. [Tesis de título, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. <http://repositorio.unsm.edu.pe/bitstream/handle/11458/3724/DERECHO%20%20Rosa%20Isabel%20Montejo%20Ru%C3%ADz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Roig Hernando, J. (2015). *Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual*. [Tesis de doctorado, Universidad Politécnica de Catalunya]. <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/288316/TJRH1de1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rojas Alvarez, J. A. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro. Tesis para optar el grado de magister en derecho registral y notarial*. [Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres]. [https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas\\_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Rosell Garcia, H. Y. (2015). *El derecho inmobiliario y su regulación guatemalteca*. Recursos Biblio. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Rosell-Helia.pdf>
- Sánchez Cebrián, J. (2008). *La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España*. *Revista de Derecho*. <https://www.redalyc.org/pdf/851/85112306002.pdf>
- Sánchez López, L. (2016). *Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa*. *Revista Oficial del Poder Judicial*. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/241>

- Silvia Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: Un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*.  
<http://www.scielo.org.co/pdf/eleut/v20/2011-4532-eleut-20-00135.pdf>
- Vega Solis, B. G. (2018). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017*. [Tesis de título, Universidad César Vallejo ]  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/33558/Vega\\_SBG.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/33558/Vega_SBG.pdf?sequence=4&isAllowed=y)
- Villaba Cuéllar, J. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*.  
<http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n32/0123-4366-rdp-32-00279.pdf>
- Zouboulakis, M. (2016). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos. *Revista de Economía Institucional*. <https://www.redalyc.org/pdf/419/41945855002.pdf>