



UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

ESCUELA DE POSTGRADO

TESIS

**LOS DERECHOS REALES Y TERCERO REGISTRAL
EN LA PROVINCIA DE FERREÑAFE.**

Autor:

Sánchez Saldaña Carlos Antonio

Asesor:

Mg. Vásquez Barrio de Mendoza Robinson

Chiclayo – Perú

2016

DEDICATORIA

Con muchísimo cariño y amor eterno, dedico el presente trabajo de investigación al recuerdo de mis excelentes y ejemplares padres, Manuel José y Mercedes Genoveva que están en la eternidad junto a Dios.

A mi esposa, compañera de 53 años de matrimonio Hilda Violeta Loaiza de Sánchez.

A mis hijos: Carlos José, Jorge Antonio, Rosa Violeta, Gilberto Salomón, Marco Ernesto Sánchez Loayza y Carlos Manuel y María Eugenia respectivamente.

A Carlos Gilberto y todos mis nietos, y mis tres bisnietos, como un legado de trabajo y ejemplo para sus vidas.

AGRADECIMIENTO

Entre los grandes valores del ser humano es la gratitud, por lo que gracias al apoyo económico de la Universidad de Sipán, al haberme considerado un descuento de las mensualidades para esta maestría, al Sr. Dr. Max Urbina Cárdenas, Director de la Escuela de Maestría de Derecho Notarial y Registral, quien cuando estuvo a cargo de la Dirección, me brindó su sincero, leal apoyo para seguir adelante con mi propósito de superación, al Sr. Coordinador Dr. Marco Carmona Brenis, quien desde el inicio me supo orientar en forma pedagógica y amigable para lograr este objetivo trazado en mi vida profesional, al señor Profesor del Proyecto de Tesis Dr. Manuel Bermúdez Tapia, mi respeto y agradecimiento por la guía en este trabajo de investigación y la sabiduría que supo inculcarnos.

ÍNDICE

PREFACIO	7
PALABRA CLAVE	8
ABSTRACT	9
INTRODUCCIÓN	10
CAPITULO I	14
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	14
1.1.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.2.FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	14
1.3.LIMITACIONES	15
1.4.ANTECEDENTES	15
1.4.1.SOCIALES	16
CAPITULO II	18
II. OBJETIVOS	18
2.1.GENERAL	18
2.2.ESPECÍFICO	18
CAPITULO III	18
III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	18
CAPITULO IV	189
IV. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	19
4.1. MARCO TEÓRICO	19
SUBCAPÍTULO I	22
1. EL DERECHO DE PROPIEDAD	22
1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	22
1.2. ANALIZANDO EN EL SISTEMA NOTARIAL	25
1.3. ANALIZANDO EL SISTEMA REGISTRAL DE SUNARP ZONA	

REGISTRAL II SEDE CHICLAYO	26
SUBCAPÍTULO II	38
2. EL DERECHO REAL EN EL PERÚ	38
2.1. CONFIGURACIÓN DEL DERECHO REAL.....	38
2.2.UTILIDAD PRÁCTICA EN MANTENER LA DISTINCIÓN	41
2.3.LOS DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984	43
2.4.LAS PROPUESTAS DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DE 1984	45
2.5.EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES. LOS BIENES.....	466
2.5.1. EL OBJETO DE	
DERECHO.....	466
2.6.LA TUTELA POSESORIA.....	477
2.6.1.	
CONCEPTO.....	477
2.6.2.FUNDAMENTOS DE LA TUTELA POSESORIA.....	49
2.6.2.1.SEGÚN EL DOCTOR EUGENIO RAMIREZ CRUZ.....	500
2.6.2.2.SEGÚN EL DOCTOR NERIO GONZALES LINARES.....	51
2.6.2.3.SEGÚN EL DOCTOR ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS.....	51
CAPITULO V	511
V. METODOLOGÍA:	511
5.1.HIPÓTESIS:.....	522
5.2.VARIABLES:	55
5.2.1. DEFINICIÓN CONCEPTUAL.....	55
5.2.2. DEFINICIÓN OPERACIONAL	55
5.3. METODOLOGÍA:	555
5.4. POBLACIÓN Y MUESTRA	56
5.5. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	89
5.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	89

5.7. MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	89
5.8. LIMITACIONES DEL ESTUDIO.....	89
CAPITULO VI	
VI. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS:.....	
6.1. DESCRIPCIÓN:.....	89
6.2. DISCUSIÓN:.....	89
CAPITULO VII	90
VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:.....	90
7.1. CONCLUSIONES:.....	90
7.2. RECOMENDACIONES:	91
CAPITULO VIII.....	93
VIII. MATERIALES DE REFERENCIA:.....	93
8.1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA:.....	93
8.2. ANEXOS:	94

PREFACIO

Este trabajo de investigación está relacionado directamente con la propiedad en la Provincia de Ferreñafe y las distintas clases de propiedad que existen en dicho lugar geográfico, por cuanto está vinculado con los aspectos socioeconómico de su población y la seguridad jurídica documentaria de dicha propiedad, teniendo en cuenta que Ferreñafe es una zona eminentemente agrícola dedicada al cultivo de arroz, maíz, caña de azúcar, esencialmente y que para que haya movimiento económico, los agricultores recurren a las cajas de ahorro y crédito de Trujillo, Piura, Paita, y a los Bancos Comerciales, entre otros, para realizar préstamos y hacer producir sus terrenos. Además también tenemos que ver el aspecto de las tierras comunales que incumpliendo las normas de la Ley de Comunidades Nativas, es motivo de transferencia y a veces se duplica dichas transferencias de un solo lote a dos o más personas, lo que implica problemas de tipo legal y administrativo, entonces es conveniente propender a la titulación con la correspondiente inscripción registral para la seguridad jurídica y para realizar actos de tipo económico financiero, además se ha vislumbrado que existen problemas de tercero registral, que aprovechando la protección de la fe registral realizan trámites de esta índole, y en muchos casos, utilizando documentos fraudulentos, lo que hay que contrarrestar por cuanto nuestra comunidad ferreñafana debe estar amparada verdaderamente por la constitución y la ley y no ser objeto de corrupción y otros vicios procesales que comúnmente se ven. Así mismo se indica que Ferreñafe gráficamente es una primicia ubicada en la Región Nor oriental del Perú, que tiene seis distritos, Ferreñafe, Manuel Antonio Mesones Muro, Pitipo, Pueblo Nuevo en la zona de la Costa y Kañaris, de Incahuasi en la región de la selva.

PALABRA CLAVE

“DERECHOS REALES Y TERCERO REGISTRAL”

ABSTRACT

This research is directly related to the property in the Province of Ferreñafe and different property classes that exist in that geographical place, because it is related to the socioeconomic aspects of its population and the documentary legal certainty of such property, taking into that Ferreñafe is a predominantly agricultural area devoted to rice, corn, sugar cane, essentially and that to have economic movement, farmers turn to savings and credit Trujillo, Piura, Paita, and Commercial Banks , among others, to make loans and to produce their land. In addition we also have to see the look of communal lands that breaking the rules of the Law on Native Communities, is grounds for transfer and sometimes such transfers from one batch to two or more doubles, which involves legal problems and administrative, then it is desirable to tend to the titration with the corresponding registration for legal certainty and to perform acts of financial economic, also is a glimpse that there are problems of registration third, taking advantage of the protection of faith registration perform procedures of this nature, and in many cases, using fraudulent documents, which must be offset because our ferreñafana community must be truly protected by the constitution and the law and not be subject to corruption and other procedural flaws commonly seen.

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio de Investigación es necesario precisar que Ferreñafe es una población en su mayor parte conformada por Agricultores, en la cual los propietarios están dedicados a la siembra de arroz, caña de azúcar, maíz, yuca, frijol en la zona de la costa, hay otros cultivos de pan llevar en la zona de la Sierra, el estudio que se aborda, es determinar los derechos reales, es decir la propiedad como está distribuida en la provincia de Ferreñafe, la cual presenta fundos grandes mayores de 15 hectáreas de terreno, algunos de ellos dedicados al cultivo de caña, como ocurre en el caserío de Mamape, distrito de Mesones Muro, los fundos ubicados en el distrito de Pitipo, dedicados en su mayor parte al cultivo de maíz y un porcentaje menor al cultivo de caña de azúcar, esto corresponde a la región de la costa, también en esta zona geográfica tenemos, los pequeños agricultores que fluctúan entre las cinco a diez hectáreas, ubicados en los distritos de Ferreñafe, Pueblo Nuevo, Mesones Muro, que se dedican en un 90% al cultivo de arroz, es decir se considera a la provincia de Ferreñafe, como una zona arrocera, donde produce un arroz muy apreciado en el mercado, por su sabor y calidad, producto del clima y de la tierra siendo la costumbre ancestral de los agricultores, éstos derechos reales de propiedad están titulados en menos de un cincuenta por ciento en la zona de la costa de igual forma en los distritos de la sierra de la provincia como son el distrito de Incahuasi y Kañaris donde la propiedad también está titulada hasta el porcentaje menor del cinco por ciento, cuyos terrenos están dedicados al cultivo de pan llevar y se propende en toda la provincia al minifundio debido al problema de la sucesión, es decir que el propietario fallece y los hijos se reparten la propiedad en partes, es necesario tener presente que esta informalidad proviene desde fechas pasadas, ya que la propiedad ha tenido variantes, primeramente con la Reforma Agraria, del gobierno del presidente Fernando Belaunde Terry año 1,963, y

posteriormente con la radical reforma Agraria del General Juan Velasco Alvarado año 1,969, que parcela las grandes haciendas costeñas y serranas, convirtiéndolo las grandes haciendas costeñas en cooperativas, como son la cooperativa “San Roque”, “Cooperativa Fala”, “Cooperativa Javier Heraud”, “Cooperativa San Isidro”, cuyas cooperativas posteriormente se han parcelado entre sus socios, habiendo dividido el terreno y a cada uno de ellos en la cantidad de hectáreas que han acordado para cada socio, mediante escrituras públicas.

También es conveniente resaltar que existen en la provincia propiedades estatales como son el museo Sicán, Santuario del Bosque de Pómac, las Huacas del Oro, las ventanas, 30 huacas, y otras en el distrito de Pitipo, la Reserva de Laquipampa en el distrito de Incahuasi, entre otras, las tierras comunales que ocupan grandes extensiones de terreno y que se han mantenido a través del curso de la historia republicana, como son la Comunidad Campesina Santa Lucía de Ferreñafe, inscrita en la **Partida Registral N° 11011168** con una extensión superficial de 71,3426.50 Hás que abarca el área geográfica entre Mesones Muro y Pitipo, la Comunidad Campesina Manuel Arévalo Cáceres con una extensión superficial de 5,054.2788 Hás independizada en la partida electrónica N° **02291691**, también tenemos la Comunidad Campesina San Antonio de Laquipampa en el distrito de Incahuasi y la Comunidad Campesina San Pablo del distrito de Kañaris.

De acuerdo a lo expuesto existen distintos tipos de propiedad en la provincia de Ferreñafe que han generado informalidad en la trasferencia de tierras afectando el tráfico comercial de las mismas, tal es así que ocurre que de los pequeños agricultores al fallecer dejan cinco o seis hectáreas y esposa y varios hijos y se reparten dichas tierras de buena fe sin realizar en muchos casos la sucesión intestada, es decir lo hacen en la vía de hecho y al amparo de esas reparticiones realizadas muchos de ellos empiezan a extender documentos de compraventa

privados, cuya informalidad trae como consecuencia en muchos casos procesos judiciales, generando demandas civiles y a veces denuncias penales por cuanto se hacen dos o más ventas de éste modo informal, esto es con referencia a las propiedades parceladas de las haciendas y grandes fundos que con la Reforma Agraria fueron convertidas en cooperativas y posteriormente se independizaron otorgándole escritura pública a los socios cooperativistas. También es necesario indicar que de acuerdo al estatuto de las comunidades campesinas y a los acuerdos de las asambleas generales algunas de ellas decidieron otorgarles escrituras públicas a sus socios, para cuyo efecto hicieron la independización por intermedio de COFOPRI rural con la debida inscripción de las parcelas en un porcentaje del 40% en la SUNARP Zona Registral II Sede Chiclayo y también se ha presentado bastante informalidad en éstos actos jurídicos de compraventa, en algunos casos se han hecho escrituras con precios ínfimos para cantidades de 70 y/o más de 100 hectáreas, escrituras que se han tramitado por la vía notarial y también algunos procesos judiciales, lo que demuestra también bastante informalidad y como éstas comunidades campesinas tienen gran cantidad de tierras se han producido negociados en ciertos periodos por parte de algún dirigente, con terceros o simplemente por prevendas de tipo económico, por cuyo interés se han realizado diversos actos irregulares por la lucha del poder con asambleas que contravenían los estatutos para poder continuar con dichos actos irregulares, lo cual también conlleva a la informalidad, teniendo en cuenta todo lo expresado, es necesario impulsar tomando medidas legales para que se regularice la informalidad mediante **la titulación, el control estatal y la sanción a los infractores** de la ley de acuerdo a lo analizado y las causas principales para la deficiente transferencia de tierras en lo que se refiere a los actos jurídicos señalados por ley, tenemos como ya habíamos citado, la informalidad en el tráfico jurídico, el deseo de ganar dinero con éstos actos y la trafa que se dá en personas carentes de valores que buscan solamente objetivos lucrativos, al tomar éstas acciones y también hay casos del tercero registral un poco aislados

están en trámite judicial; pero que no han sentado todavía jurisprudencia pero que también muchas personas conocen que una de las formas de protegerse y asegurar la propiedad es declararse como tercero registral, por lo que la investigación propone que debe corregirse la informalidad en la transferencia de las tierras en la provincia de Ferreñafe, de igual manera determinar si el tercero registral es de buena fé o de mala fé por cuanto hay que proteger la propiedad que es inalienable de acuerdo al Artículo 70 de la constitución del estado y también debe ser protegida de conformidad con el derecho civil y debe regularizarse el control de la propiedad y la posesión en las comunidades campesinas, con un dispositivo en el cual intervenga el estado y se evite el tráfico ilegal de terrenos.

LOS DERECHOS REALES Y TERCERO REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE FERREÑAFAE.

CAPITULO I

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN:

1.1. Planteamiento del problema:

Existe informalidad en los Derechos Reales de Propiedad en la provincia de Ferreñafe el 45.2%, posee título de propiedad y el 55.8% carece de título de propiedad y si hay algunos casos de Tercero Registral.

1.2. Formulación del problema:

Con esta investigación relacionada con los Derechos Reales y el Tercero Registral en la Provincia de Ferreñafe, se determina que existe demasiada informalidad en la propiedad y en los actos jurídicos relacionados con la misma, se determinan éstas causas para propender a la titulación de estos Derechos Reales o propiedades y así conseguir un mejoramiento socioeconómico de la población de Ferreñafe con préstamos a bajo interés por una Entidad Pública que puede ser el Estado, de tal manera que obtengan ingresos al final de sus cosechas de arroz o caña que puedan mejorar su situación económica para el sustento familiar, la educación de sus hijos y cubrir sus necesidades de otros gastos para él y para sus familiares, ya que actualmente son objeto de una explotación económica con los préstamos que consiguen de los intermediarios que son los que se aprovechan de su trabajo. Y también analizar el Tercero Registral en la Provincia de Ferreñafe para proteger al verdadero propietario

para que no sea despojado de su propiedad.

1.3. Limitaciones:

Existen también limitaciones para ejercer el derecho de propiedad relacionado con su patrimonio, que también refleja en ello el grado de instrucción y cultura para poder defender sus derechos, los que son avasallados por personas de mayor poder económico como son molinos, y otro tipo de intermediarios crediticios que cuando hay incumplimiento llegan al aspecto judicial y a veces rematan las propiedades de los prestatarios.

1.4. Antecedentes:

Este tema no ha sido tratado anteriormente por otras personas, pero si se basa en la doctrina general de los Derechos Reales y el Tercero Registral, y refiriéndonos a los antecedentes de los derechos reales en la provincia de Ferreñafe, proviene desde el tiempo de la conquista, ya que los españoles que fijaron domicilio en esta provincia tuvieron grandes extensiones de terrenos, de acuerdo al poder político y económico que tenía, y los peruanos autóctonos que vivían en esta zona eran los que trabajaban estas tierras sin salario, sin ninguna recompensa lo que atentó contra su salud y la vida de dichas personas y de sus familiares que murieron presas de múltiples enfermedades, lo que diezmo la población indígena, posteriormente en la época republicana dichos derechos reales por herencia pasó a ser propiedad privada constituyéndose en grandes haciendas, es decir la propiedad estaba concentrada en pocas familias que después fueron separándose primeramente en grandes fundos, lo que duró muchos años.

1.4.1. Sociales:

En cuanto a estos antecedentes sociales de los Derechos Reales en la Provincia de Ferreñafe, están relacionados mayormente con la propiedad de los predios rústicos, los cuales han evolucionado de la propiedad de los grandes fundos, durante el primer gobierno del arquitecto Fernando Belaunde Terry. Se implantó en el Perú la Reforma Agraria, es decir empezar por darle a los campesinos tierras que eran afectadas por Reforma Agraria en pequeñas parcelas, pero esta Reforma no afectó los grandes latifundios azucareros de la costa, pero posteriormente la junta militar de gobierno presidida por el general Juan Velasco Alvarado, dio una Reforma Agraria Radical, donde afectó a las haciendas grandes de la costa peruana, que las convirtió en Cooperativas, también clasificó las tierras para que cumplan un fin social, a los grandes fundos en todo el país lo expropió, y con el lema de la tierra es para quien la trabaja, muchos fundos que estaban arrendados se le adjudicó la tierra a los arrendatarios, pero se mantuvo las tierras de las comunidades campesinas y a la fecha se pueda apreciar, que los derechos reales de propiedad tienen las siguientes variantes:

- a) Que en nuestro país no existen haciendas, por cuanto fueron parceladas y que en su mayor parte existen los pequeños propietarios que fueron titulados por la Reforma Agraria, pero que también en un buen porcentaje de estas tierras, han sido transferidas a terceros, mediante escrituras públicas y en algunos casos con documentos privados de lo que ha generado un alto índice de informalidad.

- b)** También es necesario comentar que las comunidades campesinas en la provincia de Ferreñafe, actualmente tienen grandes cantidades de tierras, como son en primer lugar la Comunidad Campesina Santa Lucía de Ferreñafe, que por acuerdo de Asamblea General decidieron hacer propietarios a sus comuneros, efectivamente han extendido escrituras públicas a un 20 %, pues en esta tramitación han tenido algunos problemas, ya que mayormente el interés ha sido de tipo económico, que han mantenido la informalidad, que en un 80% siguen como comuneros posesionarios con certificado de posesión, pero que también hacen transferencia y en algunos casos alejados de la ley, lo que genera problemas múltiples y como en un elevado porcentaje prima el interés económico, existe también numerosos procesos judiciales, entre comuneros, directivos por la captura del poder con fines económicos, para lo cual no cumplen con su estatuto y hasta existe falsificación de documentos sobre Asambleas, inscripciones Registrales, lo que produce una elevadísima informalidad.
- c)** También existen Derechos Reales referentes a los propietarios inscritos en de Comisiones de Regantes, a los propietarios de los bienes públicos del Estado y municipales.

CAPITULO II

II. OBJETIVOS:

2.1. General:

Esta investigación está orientada a buscar el mejoramiento personal, económico y social de los agricultores evitando que sean sorprendidos en el derecho que les asiste, como propietarios y/o como productores de sus parcelas de terreno en Ferreñafe.

2.2. Específico:

El objetivo específico de ésta investigación, está dirigido a mostrar la informalidad en cuanto se refiere a la propiedad y también advertir sobre los riesgos que se corren con las personas que utilizando la fe pública registral, se convierte en Tercero resguardados por SUNARP, aun cuando anteriormente hayan errores o ilícitos que no fueran conocidos por dicho Tercero Registral en el ámbito de Ferreñafe

CAPITULO III

III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN:

El Estudio de la investigación analiza los derechos reales de propiedad en la provincia de Ferreñafe, que incluye sus distritos, cuatro de ellos en la región Costa, Ferreñafe, Manuel Antonio Mesones Muro, Pueblo Nuevo, Pitipo y en la región de la Sierra dos en el distrito de Incahuasi y el distrito de Kañaris, en todos ellos, existen derechos reales de propiedad que presentan gran informalidad, es decir que la mayor parte de pobladores carecen de título de propiedad o escritura pública, y amparan su

derecho de propiedad en documentos privados, solamente firmados por ellos, otros extendidos ante el Juez de Paz, minutas, documentos de transferencia realizadas ante el Teniente Gobernador, que es una autoridad política que nada tiene que hacer en la contratación. Es notoria esta informalidad mayormente en los distritos de la Sierra, así en el distrito de Incahuasi, de una población de 15,643 habitantes, solamente figuran 85 propietarios inscritos en la oficina de Rentas de la Municipalidad distrital de Incahuasi, y de igual manera en el distrito de Kañaris, de 14,633 habitantes, solamente figuran 80 pobladores inscritos que ni siquiera figuran el impuesto predial, notándose un elevado nivel de informalidad, asimismo se ha detectado en el Juzgado Civil de Ferreñafe, dos casos de tercero registral, que han utilizado el artículo 2014 del Código Civil que protege al tercero de buena fé, ya que a los casos de terceros registrales han tenido conocimiento por los antecedentes que las propiedades que han inscrito, toman propuestas que no habían inscrito en Sunarp sus derechos, por cuya razón se realiza este estudio de investigación para formalizar la propiedad y evitar el despojo de la propiedad por personas de mala Fe.

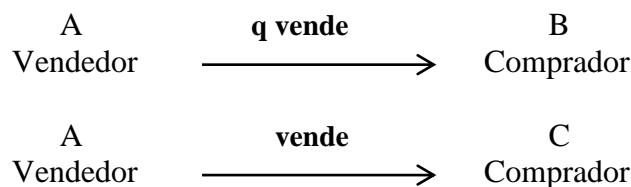
CAPITULO IV

IV. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA:

4.1. MARCO TEÓRICO:

El marco teórico de la investigación del problema existe informalidad en los derechos reales en la provincia de Ferreñafe, debemos analizar el criterio universal doctrinario de que los derechos reales, son el poder que tienen las personas sobre los bienes o propiedad, es decir con la potestad que tiene la persona de tener algo suyo como una necesidad, para alcanzar un estado económico que respalde su futuro y de cuya propiedad pueda disponer como mejor convenga a un derecho estos derechos reales en nuestra legislación están contemplados en el libro cuarto del Código Civil de

1936 y en el libro V de los derechos reales del código de 1984, figurando entre ellos, la propiedad, el usufructo, superficie, es decir en estos derechos reales prima la voluntad de ejercer el poder sobre la propiedad mueble o inmueble, urbana y/o rustica y algunos tratadistas establecen la diferencia entre los derechos reales y los obligacionales que se refiere al acuerdo de voluntades, es decir en el caso de los créditos que establezca la propiedad como garantía – no se han pronunciado – preciso autor de libros. Dr. Gunther Gonzales Barrón quien manifiesta que los derechos reales permite un haz de facultades sobre la propiedad y también era haz de obligaciones sobre la norma, el Dr. Eugenio Ramírez Cruz, expresa que a tenor de los derechos reales la persona busca formar un patrimonio, el Dr. Alberto Vásquez Ríos, que manifiesta los derechos reales como el poder sobre la propiedad, cuyos estudios coinciden en este valor con entera universal, aplicable específicamente también a la provincia de Ferreñafe, se han detectado asimismo dos casos de tercero registral es decir el típico caso de la doble venta.



El Comprador B no inscribe su derecho y el Comprador C inscribe su derecho y se convierte en tercero registral, amparado por el artículo 2414 del Código Civil, el comprador B ha quedado despojado de su propiedad, contraviniendo al artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que dice que la prosperidad es inviolable y solo puede ser afectada por seguridad nacional o por necesidad y utilidad pública mediante una ley. Con referencia a la informalidad de los derechos reales en la provincia de Ferreñafe es notoria, existe gran cantidad de propietarios que garantizan su derecho con documentos privados y algunos de ellos, con documentos extendidos ante los gobernadores, o tenientes gobernadores, que son autoridades políticas y que no tienen ninguna

competencia para extender documentos de transferencia de propiedad, también se ha determinado este grado de informalidad extremo en los distritos de la Sierra de la provincia de Ferreñafe como son el distrito de Incahuasi, donde una población distinta de 15,643 habitantes, solamente figuran inscritos en la Municipalidad distrital de Incahuasi 85 propietarios, quienes no pagan sus tributos ni la Municipalidad les cobra lo que demuestra el elevadísimo grado de informalidad, de igual manera en el distrito de Kañaris de una población total de 14,333 habitantes, solamente figuran inscritos en la Municipalidad distrital de Kañaris 80 propietarios que tampoco tributan, ya que no están concientizados a cumplir con obligaciones legales de tributar conforme lo establece la ley de Municipalidades y la Constitución Política del Perú, es así como se debe propender a a solucionar entre tipo de problema.

- a) Habiéndose expuesto la tenencia de la propiedad de la tierra de los derechos reales en la provincia de Ferreñafe en el campo rural se tiene que buscar soluciones que mejoren económicamente a los propietarios de éstos derechos reales.
- b) Es necesario también analizar los derechos reales en las zonas urbanas y entonces tenemos que ver que en dichas propiedades existen las viviendas de las familias que también están tituladas en un 45.2% titulados y el otro 54.8% es informal porque están amparadas en contratos privados, minutas, documentos extendidos por el Juez de Paz y en algunos casos de los distritos de la Sierra por constancias del Gobernador, lo cual también induce a buscar soluciones a éste aspecto de la propiedad en los pueblos de la provincia. ¹

¹ Ricardo J. Papaño. Claudio M. Kiper. Gregorio A. Dillon.
Jorge R. Canse – Derecho Civil Derechos Reales Tomo I Pag. 158 2da Edición 2004 Editorial Astrea

SUBCAPÍTULO I:

1. EL DERECHO DE PROPIEDAD

1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

Como es histórico la propiedad inmueble ha sido uno de los factores de la riqueza desde las culturas antiguas, y entre ellas Roma, cuna del derecho civil, el Derecho real, estaba basado principalmente en la propiedad inmueble y ya se legislaba con referencia a la propiedad, de igual manera en otras legislaciones como la Francesa, la Alemana, la española, que ha sido el andamiaje con la ley hipotecaria para nuestra legislación.

En el Perú, primeramente con los Registros Públicos, o sea SUNARP, a nivel nacional, es necesario partir del presupuesto del derecho real que es el que está basado en la propiedad inmueble, es decir casas, terrenos, edificaciones, especialmente y en los actos jurídicos que sobre ellos se precisan, tales como la compraventa, permuta, dación en pago es decir los de título oneroso, se ha tomado el análisis de los derechos reales, puesto que están circunscritos al Derecho Inmobiliario los actos de compraventa, actos jurídicos, amparados en el derecho civil como la manifestación de voluntad de las partes, que es típicamente consensual, porque basta con el consentimiento de las partes contratantes, inclusive es verbal con la suficiencia de que así lo establecen las partes contratantes y es amparado por nuestro Código civil.

También puede hacerse por documento privado donde contenga la voluntad de las partes contratantes, simple o con firmas legalizadas por notario, y/o por instrumento público, escritura de compraventa, lo que constituye la formalización de la minuta que es el cuerpo de la escritura pública, a la cual se junta la introducción, los anexos y la conclusión.²

² Gonzales Barrón Gunther Hernán – Derechos Reales, Pág. 275 – Ediciones Legales.

Al referirnos a la propiedad inmueble, es necesario recurrir al artículo 70 de la constitución del Estado, la cual legisla que la propiedad, es un bien inalienable y que solo será privada por seguridad nacional, por necesidad y utilidad pública previo justiprecio, si esto es así, la constitución es la ley suprema en el triángulo de Kelsen, las otras normas son subordinadas a ella, pero es necesario tener en cuenta que el derecho tiene una función social, es decir, que debe servir para normar las distintas actividades del ser humano y entre ellos están las transacciones comerciales, es decir, tráfico jurídico y comercial, y en base a ello se ha legislado en el código civil, también en función a lo expresado está normado el Derecho Registral, el que da la seguridad jurídica registral, mediante sus principios de rogación. Es decir la solicitud que hace el usuario para inscribir su compraventa de un bien inmueble, terreno, casa, edificios, principio de tracto sucesivo, es decir que sobre el asiento anterior se asienta la inscripción sucesiva.

Impenetrabilidad- es decir que cuando existe un asiento vigente, sobre el mismo acto no la puede asentar ningún otro asiento registral.

Pero si consideramos el Derecho Registral como la base para la seguridad jurídica registral teniendo en cuenta que puede haber falencias; pero que como el derecho es cambiante se van mejorando diversos aspectos que configuran vacíos legales que deben ser superados.

Para todo esto es muy importante determinar la función que cumple el Registrador Público que entre una de las funciones tiene el de la calificación del título, que le hace en este acto resulta solemne, por cuanto tiene que determinar que el título esté ajustado a ley, en cuanto al acto jurídico que antecede al documento, a las calidades generales de los contratantes, a la capacidad legal de los mismos y también a la legalidad que lo contiene, es una función muy especial y le otorga plena autonomía, lo

que en muchos casos no es muy bien interpretada por cuanto a veces hacen mala interpretación de la ley y no cambian su opinión, aun cuando no tengan razón, lo que obliga ir a la otra instancia al tribunal registral, lo que significa pérdida de tiempo y gasto de dinero, por lo cual se sugiere que deba haber una instancia inmediata en la misma oficina de SUNARP que solucione el caso, lo cual no existe, por cuanto cuando se recurre a la instancia superior gerencia de la oficina registral y lo único que manifiesta es la opinión del Registrador tiene autonomía y allí queda, luego de la evaluación del Registrador en un plazo de 0 a 7 días procede a formular la inscripción o en su defecto a formular observaciones subsanables, las que deben ser levantadas por el usuario, teniendo un plazo de 28 días adicionales para la subsanación y en algunos casos puede hacer una prórroga adicional dispuesta por la gerencia registral, los días son útiles no le compete ni al primero ni al último.

También el Registrador deberá hacer las inscripciones por mandato judicial o de tipo administrativo que la ley contempla.

¿Para qué se realizan las inscripciones? Las inscripciones se realizan para la publicidad material, es decir para que figuren en SUNARP en forma permanente y puedan ser conocidos por los usuarios.

Y la publicidad formal, que permite la búsqueda de los asientos, fechas y datos, que contienen dichas inscripciones para la oponibilidad de ser el caso, es así como con referencia a los derechos reales surge el problema de la propiedad no inscrita alguien que compra un terreno mediante escritura pública, pero no inscribe su propiedad y aquel que compra el mismo bien por escritura pública e inscribe su propiedad dando lugar a configurar el tercero registral el cual es protegido por el registro y figura como único

propietario, esto en base al principio del tercero de buena fe registral, y la ley contempla que este derecho y éste asiento se mantendrá, aun cuando se anulen los asientos anteriores, es necesario comentar que existen grandes falencias en el Sistema Notarial, así como en el Sistema Registral que deben ser corregidas.

1.2. ANALIZANDO EN EL SISTEMA NOTARIAL:

Que no se toma en cuenta los problemas que puede tener un predio como son las hipotecas, embargos, cargas sobre patrimonio cultural entre otros, ya que bien es cierto nuestro sistema es consensual y acuerdo de voluntades y la minuta es un documento histórico que relata los hechos, pero a veces no consta dichas cargas y gravámenes sustentado en que existe la publicidad material y la publicidad formal, aun así se extienden escrituras públicas, las cuales en muchos casos por efecto de este descuido notarial, sobreviene juicios para las partes y el notario, a veces con consecuencias graves y hay que establecer que el notario debe actuar cumpliendo con los valores que establece la ley de notariado, como son la honestidad, la honorabilidad, imparcialidad, propender a la seguridad jurídica con la debida ética notarial y en otros casos indebidamente acepta extender instrumentos públicos de actos jurídicos, donde existe daños para tercero, por ejemplo cuando el representante que interviene en el contrato ha perdido su representación ya no es apoderado resulta en instrumento equivoco, cuando es sorprendido por efecto de suplantación o falsificación de documentos, que se inscriben en la SUNARP, generándose de este modo tercero registral con referencia a la persona que inscribe; con lo cual se quebranta la seguridad jurídica pero es necesario dentro de este análisis e investigación determinar que el notariado es una actividad profesional tutelada por el Estado Ministerio de Justicia que cumple una función importantísima y determinante en la Sociedad peruana, por cuanto en más del 90% de notarios, cumplen con los valores que establece la Ley de notariado en resguardo de la sociedad peruana, y

toda sociedad ha tenido notarios que han hecho prevalecer la seguridad jurídica, desde los escribas egipcios hasta los tabeliones Romanos y posteriormente notarios en todos los países del planeta, con los sistemas conocidos como es el sistema latino. Como es el caso del Perú, de notarios que realizan actos plenamente en relación a contratos dando fe de ellos, y se extienden las escrituras correspondientes, las cuales deben ser con la imparcialidad debida para el equilibrio de los derechos del vendedor y del comprador y dando la seguridad jurídica necesaria y si en este aspecto cumplen su función, por cuanto existe el apotecma de que a notaria abierta juzgado cerrado, por cuanto no hay juicios, es el caso actual que ocurre en la ciudad de Lima y otras ciudades, donde los notarios son sorprendidos con Suplantaciones y falsificaciones, hay que tener en cuenta que las suplantaciones es cuando el propietario verdadero con documentos fraguados es reemplazado por otra persona que finge ser el verdadero.

1.3. ANALIZANDO EL SISTEMA REGISTRAL DE SUNARP ZONA REGISTRAL II SEDE CHICLAYO.

También es necesario establecer que al Sistema Registral es un gran Soporte Jurídico para la Seguridad Registral y una guía para los usuarios que van a contratar por la publicidad de los actos jurídicos que contiene, pero también que adolece de grandes fallas que tienen un encadenamiento en la profusión de leyes que se dan y que cambian sin tener un sentido bien fundamentado de la realidad y la proyección futura de la misma y del aspecto jurídico, económico, comercial, que verdaderamente regule un Estado con valores que es lo que más falta hace y en muchos casos existen actos ilegales, carentes de justicia y que afectan el derecho de los usuarios, amparado por los entes jurisdiccionales desde sus más bajas esferas hasta las más altas, lo que es caldo de cultivo para el avance de la delincuencia y de la corrupción, en el aspecto Registral, se inscriben los laudos arbitrales que a veces causan graves daños contra Terceros es el caso de Orellana que tenía una red

de abogados que en base a la utilización de estos laudos arbitrales por la buena estrategia al pactar con terceros débiles, con la cláusula de mejoras empleadas la suma de ellas era cuantiosa, para apropiarse de los inmuebles, para inscripción en Registros y luego las sucesivas ventas, empresa que tramitaba en todo el país, también las inscripciones de título falsificados que ha proliferado en SUNARP, y que a veces eran sorprendidos los registradores y en otras coludidos, procesos que son conocidos por las mafias para apoderarse de inmuebles, luego venderlos y de este modo constituir tercero registral amparado por el Registro por el principio de la buena fe registral, cuando hablamos de ello llegamos a tratar del artículo 2014 del código civil- principio de buena fe.- El Tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene la adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Asientos Registrales y los títulos archivados que lo sustentan, la buena fe del tercero se presume mientras no se prueba que conocía la exactitud del registro modificado por la Ley 30313 publicada el 26.03.2015.

- De conformidad con el artículo 5° de la Ley 30313/Publicada el 26.03.2015, se dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo, tampoco perjudica las inscripciones, anotaciones a los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación burlando la ley atentando contra la propiedad con la Suplantación, falsificación o también doble venta, por cuanto un propietario, vende la misma propiedad, primero a un comprador que no inscribe, luego a un segundo comprador que inscribe y se convirtió en Tercero registral.³

³ Uchuya. Carrasco Humberto, Amparo Constitucional y legal del terreno Registral Pág. 124 EUMPRCE. EIRL

A - B - C.

Suplantador A Vendedor - Comprador - Comprador **REGISTRAL.**

A - B - C.

Vendedor - Comprador - Comprador

No inscribe Se inscribe y convierte en Tercero
Registral

En caso de una falsificación.

A - B - C.

Vendedor - Comprador - Comprador

Bien de lo que se deduce que el Registro tolera actos ilícitos, debiendo diferenciarse, es aquí donde nace la polémica sobre el bien real no inscrito, cuya razón puede estar en la decisión del comprador propietario de no inscribir el inmueble, lo que no necesariamente es una negligencia, por cuanto nuestro sistema registral es declarativo y por lo tanto no lo obliga a inscribir, y en otros casos no lo inscribe por cuanto se le presentan observaciones que a veces no puede subsanarlo, esto no significa que su derecho disminuya o cambie con respecto a lo inalienable que es la propiedad, según lo estipulado en la Constitución Política del Perú, entonces esto se debe respetar, no contrasta con lo que se debe tomar la Seguridad jurídica de inscribir las compraventas en SUNARP, si es verdad, pero la facultad de inscribir no puede tener un contrasentido de perjudicar al propietario no inscrito, sino garantizar, no ser víctima de estafa por efecto de la suplantación de contratante, es decir con documentos fraudulentos, un estafador se hace pasar por el propietario con el respectivo D.N.I. falsificado por supuesto y sorprende al notario en la extensión de una escritura pública o este documento no es inscrito en SUNARP, y luego hace una segunda venta a persona que inscribe en SUNARP donde se genera el Tercero Registral, de igual modo ocurre con la falsificación de documentos, con los cuales el falsificador inscribe el

instrumento, luego con esta inscripción, vende a otro que no inscribe y vende a un segundo que inscribe constituyendo el Tercero Registral, como bien sabemos el Tercero Registral es protegido por el Registro siempre y cuando obre de buena Fe, y se aprecia que esto es algo discutible; pero se sustenta en que la Buena Fe se presume, mientras no se demuestre lo contrario y ésta buena Fe estaría dada en que este segundo comprador sea sorprendido ya que la adquisición lo hizo con la publicidad Registral material y formal, es decir cuando los asientos anteriores aparentemente han estado conformes, aun cuando posteriormente fuesen anulados, modificados o cambiados, no afecta al Tercero Registral.

¿Y quién es el tercero registral? Es el que luego de ventas sucesivas no inscritas, inscribe primeramente su derecho y recibe toda la protección del Registro, está amparado por el mismo, mantiene la vigencia de la propiedad adquirida dejando sin efecto al derecho real no inscrito, para la seguridad registral del tercero de buena fe, es imprescindible que se califique la buena fe. ¿Y cuál es la buena fe? Es que el comprador sea una persona honesta, reconocido a través de los actos de su vida con una buena conducta personal, que sea incapaz de incurrir en este tipo de delito, serán los requisitos sine quanon, que protegería la Buena fe y que el acto realizado sea de un total desconocimiento cuando la ley estipula que esta buena fe se presume. En cambio la mala fe se determinaría calificando al contratante en cuanto a su conducta previamente, a sus actos y antecedentes que cuestionan su seguridad y honestidad y que tenga indicios de pertenecer a una organización que tiene la forma de actuar concertadamente pero el derecho es frío y se basa en normas que no da lugar a otros análisis como el que referencialmente estamos realizando y entonces solamente nos habla si este tercero tenía o no conocimiento de los actos anteriores, lo que es un tanto difícil lograr, por cuanto hay que ceñirse a las normas y la buena fe o mala fe deben ser objetivamente probadas sobre el distinto criterio de los autores doctrinarios y sirve al progreso de la delincuencia que avanza haciéndose cada vez más sofisticada, se ve

a las grandes mafias, que operan utilizando la ley y logran sorprender a los notarios, a SUNARP presentado documentos suplantados o falsificados, haciendo las ventas de derechos reales o inmuebles, despojando a sus vendedores dueños de sus casas o terrenos y principalmente buscan terrenos e inmuebles, que están abandonados por efecto de que los dueños están en el extranjero y no están resguardados, es de este modo como realizan los actos ilícitos de las falsas ventas, hasta llegar al Tercero Registral y esta es una modalidad utilizada por las mafias de suplantadores y falsificadores de documentos para vender propiedades ajenas utilizando los mecanismos registrales, también es conveniente diferenciar entre la buena fe y la mala fe, aun cuando no se pueden probar totalmente mientras no se logre determinar si efectivamente el tercero actuado con dolo y se puede probar este dolo que resultaría importantísimo para de este modo proteger al propietario despojado de la propiedad, pues debemos tener la prueba que para hacer un tráfico jurídico comercial correcto debe primar el derecho y la justicia, lo que debe ser tutelado por el estado a través de magistratura que debe actuar con valores en forma imparcial, con el debido conocimiento técnico dejando de lado las presiones políticas económicas, que es lo que desnaturaliza la función y esta carencia de valores que viene desde los más altos niveles estatales y que no se puede desterrar, por cuanto esto subsiste desde época del inicio de la república, que no se ha podido corregir por cuanto hay las mafias como son el narcotráfico que prosigue su avance y corrompe autoridades sin descartar que hay magistrados que actúan con honestidad y otros valores que son necesarios, desde este punto de vista hay que erradicar la corrupción, utilizando políticas de estado que conlleven a éste objetivo y con un cambio total de sus líderes políticos que no cedan ante este flagelo y este modo se llevaría al despegue y desarrollo del país, cuando se respete verdaderamente el derecho de los ciudadanos, se haga una verdadera justicia y se dé la razón a quien lo tiene, pero en forma inalterable para el bien común, de éstas a grandes mafias se derivan otro tipo de

delitos como el sicariato y otros conexos, otro aspecto que en el país en la calificación no existe una base legal segura, existe la Constitución de 1, 973, que tiene buenas bases y que debe cumplirse con el respeto que se merece la propiedad, ley del estado y sobre su contenido legal de datos están todos los códigos, cuyos dispositivos no tienen fuerza y son cambiados constantemente con una serie de normas que lo modifican y que en vez de ser una solución llevan al confusionismo y a buscar salidas diversas que en muchos casos no llevan a soluciones justas, por cuanto de esto se valen algunos auxiliares de la justicia para acomodar el derecho a favor del que lo estime por conveniente y verdaderamente el que tiene el derecho en la mayor parte de veces es víctima de fraudes, afectando sus derechos debe interpretarse que los casos deben ser totalmente investigados y llegar a la verdad con los respectivos medios probatorios en los que el estado ha puesto a su alcance a través de los operadores de justicia, y que las normas se respeten y se cumplan para todos en la frase que dice que todos somos iguales ante la ley, lo que es teórico, en la práctica resulta la relación con los intereses personales de los que litigan, éste problema del Tercero Registral es saltante si bien es cierto que se ha dicho en el criterio de proteger el tráfico jurídico y comercial, pero ha sido utilizado en mala forma para apropiarse de propiedades ajenas, es allí donde nace el cuestionamiento con la opinión de los doctrinarios de que el Tercero Registral favorece el tráfico jurídico, el movimiento de la economía, que es base para el desarrollo económico del país, y la opinión de los autores que defienden la propiedad no inscrita que también en un contexto muy importante, ya que la propiedad es inalienable y solo puede ser afectada en caso de seguridad nacional o por caso de expropiación por utilidad pública y fin social. ¿Entonces? ¿Cuál de ellas es la verdadera? Se da respuestas laxamente tales como se descuide el propietario no inscrito de inscribir su propiedad y la sanción a ello ha sido despojada, no puede ser la ley que va a contemplar ello, porque esto sería proteger la impunidad y la deshonestidad, que lo que se necesita es fortalecer nuestra

legislación que tenga los elementos fundamentales para tener una legislación fuerte que se cumpla, sin desviaciones ni coyunturas que sea objetiva y que verdaderamente se trate de buscar la verdad y la justicia; aunque como todo fenómeno social tiene sus implicancias políticas ya lo decía José Carlos Mariátegui que el arte, la Ley se acondiciona a los momentos políticos del estado, y consideramos que en nuestro país la legislación necesita mantener sus postulados en base a valores sociales, provenientes de la educación y que deben plasmarse en funciones sociales convergentes a una verdadera justicia y esto es con el cumplimiento de la ley, y podemos establecer un factor determinante cada sociedad tiene sus propios principios, por ejemplo las sociedades socialistas, capitalistas, monarquías, etc.

Y esto es notorio en el Registro de Predios, se inscriben los asientos registrales que corresponden a este registro inmobiliario sobre el caso de suplantaciones y falsificación de documentos, se ha modificado con la Ley 30313

Esta ley estipula los asientos para inscripción en caso de suplantación, puede darse en los siguientes casos: es decir cuando hay suplantación, falsificación de documentos el notario, cónsul, juez, funcionario administrativo pueden dirigirse a SUNARP, para que dicho asiento sea tachado, se da los siguientes supuestos.

- Cuando se trata de una suplantación el notario o cónsul pueden presentar una declaración jurada a SUNARP, el jefe departamental de la SUNARP, podrá tachar el título.
- En caso de falsificación de documentos el notario o cónsul podrá presentar una declaración jurada, y el jefe departamental de la SUNARP, podrá tachar el título.
- En caso de suplantación o falsificación el juez podrá oficiar a SUNARP a fin de que se tache el título.
- El funcionario público en caso de suplantación o falsificación podrá extender una declaración jurada a fin de que sea tachado al título, esto se hará a responsabilidad del

Notario, juez o funcionario que lo solicita, también ésta Ley modifica el artículo 4° del Decreto Legislativo 1049, que indica que los actos de disposición de inmuebles serán en los lugares en que está el bien, el artículo 55 del Decreto Legislativo 1049, que en el caso de que el notario haya tomado todas las providencias, para la identificación, si es sorprendido el notario no tendrá responsabilidad, también ésta ley modifica las disposiciones finales VI y VII del Decreto Legislativo y es así con el artículo 243 del CC. Principio de legitimación. El contenido del Asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante recolección o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos de acuerdo a las disposiciones vigentes, la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con respecto a las disposiciones vigentes, modificado por la Ley 30313, publicado el 26.03.2015, el antecedente decía: Artículo 2013.- Principio de Legitimación.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez , como es de verse éste artículo ha sido variado por efecto de la Ley 30313, ya que se ha contemplado y agregado en el mismo los supuestos de que por la legitimación debe tomarse en cuenta los supuestos de la suplantación y/o falsificación, lo que resulta importante desde el punto de vista social y legal y proteja la propiedad y al verdadero propietario y el punto más relevante es efectivamente el del Tercero Registral; el cual es plenamente amparado por el principio de la Fe pública registral, los fundamentos para ello son precisos siendo uno de ellos que protege el tráfico jurídico, por cuanto el sistema económico de la propiedad es dinámico en el sentido de que las transacciones comerciales producen

utilidad y como tal exista inversión con relación a la transferencia de la propiedad que cubra necesidades y la utilidad y que se perciban ganancias económicas.

- Otro fundamento es la seguridad del Registros que garantiza el derecho de propiedad adquirida.
- La onerosidad al proteger el dinero invertido por el comprador de buena Fe lo cual debidamente protegido ante cualquier acto nulo o anulable anterior a la inscripción registral es entonces cuando se estipula el artículo 2014 del código civil que dice artículo 2014.- El Principio de Buena Fe Registral.- El tercero que de Buena Fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece, con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no contiene en los asientos registrales y los títulos ordenados que lo sustentan y la buena fe del Tercero se presume mientras no se prueba que conocía la inexactitud del Registro. Modificado por la 1° D.C.F. de la Ley N° 30313 publicada 26.03.2016 de conformidad con el artículo 3° de la Ley dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo, tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

En necesario comentar también con referencia a las modificaciones propuestas por la ley 30313, como son modificación de los artículos 4, 55 y artículos complementarios y finales de la ley de notariado del Decreto Legislativo 1049, el artículo 4° que refiere: A que los derechos de disposición de bienes inmuebles, deben tener el ámbito territorial de la jurisdicción de la provincia, el artículo 55 que se refiere que utilizada la comparación biométrica de huellas dactilares y todas las providencias por parte del notario, si es sorprendido no tiene responsabilidad y en cuanto a las

disposiciones complementarias, transitorias y finales, la quinta disposición, se refiere a que cuando el notario toma conocimiento de que existe asientos registrales con documentos falsificados deberá dentro de los cinco días que ha tomado conocimiento tramitar una anotación preventiva en SUNARP a fin de que se pueda tramitar las acciones legales de la parte interesada, tiene vigencia un año, de igual modo la sexta disposición la cual indica que se sigue el mismo procedimiento en caso de suplantación.

Es punto importante referirme en este trabajo de investigación, sobre la calificación de los títulos sobre los derechos reales, está relacionado plenamente con lo estipulado por el reglamento de inscripciones de SUNARP y cuando hablamos del derecho inmobiliario nos estamos refiriendo al registro de predios en el cual se inscriben todos los actos relacionados con la propiedad inmueble y debemos tener en cuenta que SUNARP fue creado por la ley 26366, y este instrumento está ligado con la propiedad y los diversos actos que sobre ella recaen y para lo cual es muy importante tener el reglamento de inscripciones, el cual nos da la orientación debida como se inicia una inscripción, mediante el asiento de presentación del título, en el cual se hace constar todos los datos correspondientes como son: el día, hora, minuto, los datos de las personas que intervienen en el contrato, sus cualidades personales, el tipo de acto que realizan, y los demás requisitos que exige el reglamento para estos casos, el técnico principal para la realización de las inscripciones es el registrador quien tiene la calidad de abogado y como tal para calificar debe tomar en cuenta todo lo estipulado por el Reglamento de Inscripciones, y analiza que el contrato tenga legitimidad, es decir que esté de acuerdo a ley con las calidades personales como son los nombres correctos de los intervinientes, su identificación personal (D.N.I), estado civil, ocupación, domicilio, la legalidad del acto jurídico, y que haya pagado los derechos de inscripción que le corresponde de acuerdo al documento que le toque calificar, el registrador como técnico

tiene que determinar que el acto tenga toda la legalidad del caso para el asiento de inscripción que constituye tenga una garantía registral, tiene que determinar también que los derechos por el acto jurídico que corresponde estén totalmente pagados, el registrador tiene plena autonomía sobre los actos que califica y tiene un plazo que la ley le señala y son los siete primeros días que estudia los títulos y si están conformes genera el asiento de inscripción y si existe un defecto subsanable. Emite una boleta de observación, la cual debe ser fundamentada en el defecto subsanable que hay que solucionar, para la cual hay un plazo adicional de 28 días hábiles sin tener en cuenta el primero y el último día, debiendo ser levantada la observación hasta un término de 6 días antes del vencimiento del plazo, para que el registrador pueda calificar dentro de los 5 días que quedan para el vencimiento del plazo, las observaciones que indica el registrador deben estar debidamente sustentadas y orientadas a la solución de las mismas, este plazo puede ser empleado por el gerente registral, cuando el reglamento lo señala a veces hasta por el tiempo de 60 días, una vez realizada la calificación realizada por el registrador en la misma instancia, no puede ser modificada, tendría que realizarse una apelación a fin de que prosiga al Tribunal Registral, que está formado por tres vocales por sala con un presidente, quienes tienen un plazo determinado para resolver la apelación (15 días), el apelante tiene derecho en forma personal o por intermedio de su abogado formular un informe oral, el Tribunal Registral, confirma la inscripción, revoca en todo o en parte la decisión del Registrador, y ordena su cumplimiento en la sede registral y que tiene carácter vinculante para casos similares, desde luego que al apelante le queda una opción, si no está conforme podría ir a la vía judicial, desde este punto de vista la función del registrador es muy útil, propende a la seguridad registral y sirve de espejo ya que mediante su publicidad permite a los notarios para que los instrumentos notariales se expidan con la seguridad del caso en un 90% y que hay casos

de suplantación y falsificación de documentos de lo cual también han sido víctimas muchos notarios como registradores públicos, lo que ha dado lugar a la ley 30313, que ha modificado el artículo 2013 del C.C. y que se hizo extensiva para notarios como para registradores, con referencia al artículo 2014, del código civil, si bien es cierto que protege al tercero de buena fe, es justo que se ampare al que ha sido sorprendido, pero no es justo que se despoje de la propiedad al propietario no inscrito que está amparado por la constitución, por otro aspecto que lo protege al Tercero para facilitar el tráfico jurídico y comercial, pero esto no puede contravenir el derecho de propiedad de ahí con muchos fundamentos razonables los estudiosos doctrinarios se inclinan por proteger al tercero registral de buena fe en su mayor parte, inclusive en las legislaciones de otros países, pero también hay defensores doctrinarios que manifiestan que no se puede despojar al propietario no inscrito, ya que están amparados por el artículo 70 de la Constitución que es la máxima Ley del estado, con lo que concluyó que debe modificarse el artículo 2014 del C.C., en el sentido: Que debe hacerse un agregado que diga que en caso de que haya quedado el asiento Registral en base a documentos de Suplantación o falsificación, debe suspenderse temporalmente el asiento, mientras se indemnice con un justiprecio al terreno del propietario no inscrito y que debe procederse hacer la denuncia penal correspondiente contra los suplantadores o falsificadores. Luego de haber cumplido con el procedimiento anterior, se ponga en vigencia dicho asiento que fue suspendido temporalmente, considerando que con eso, se evitaría muchos procesos judiciales y se actuaría con justicia.

Que las sanciones para los mafiosos serian de tipo penal y con penas severas.

Que para mayor celeridad de los asientos registrales en primera instancia debe haber un funcionario superior en la misma oficina que corrija errores de los registradores, que a veces basados en la autonomía dilatan el tiempo y causan perjuicio

económico con los gastos que se realizan.

Tomando las previsiones del caso, evitar las suplantaciones, falsificaciones de documentos, para controlar de este modo el avance delincencial, proteger a los notarios y registradores de ser sorprendidos y de igual manera a los usuarios combatiendo de este modo a las mafias que existen.

SUBCAPÍTULO II

2. EL DERECHO REAL EN EL PERÚ:

2.1. CONFIGURACIÓN DEL DERECHO REAL:

Por nuestra parte, reiteramos que los derechos reales se sustentan en esa realidad innegable consistente en el deseo del ser humano, presente desde las épocas más remotas, por “tener” o “hacer suyo” algo. Esto es la premisa de distinción entre los derechos reales y los derechos de obligación, en donde los primeros responden a una apropiación directa sobre los objetos del mundo exterior, lo cual no ocurre en el caso de los segundos.⁴

Nuestra premisa de distinción se centra, en la naturaleza de las cosas, en la realidad social y finalmente en el sentimiento fuertemente arraigado del hombre por “tener” o constituirse en “el señor” de la realidad externa. ROCA SASTRE tiene esta misma impresión al señalar que la clasificación dual entre derechos reales y derechos obligacionales se funda en la naturaleza, pero reconociendo la existencia de zonas grises, tan comunes en este tema como en cualquier otro que intente describir la realidad.

El ordenamiento jurídico ha construido diversas teorías que intentan describir la estructura de poder subyacente, tanto en un derecho real como en un derecho obligacional. Una vez más recurriendo a la realidad y a la naturaleza de las cosas, apreciamos que la distinción entre el “tener” y el “deber tener” aludido por ANTONIO CICU, implica una tutela más intensa en el primer caso que con respecto al segundo.

Esta afirmación parece evidente si tenemos en cuenta que la propiedad sobre una cosa nos atribuye un poder específico, concreto y determinado sobre

⁴ Gonzales Barron Gunther, *Derechos Legales* pág. 16 Ediciones Legales

una parte de la realidad externa; en cambio la titularidad de un crédito significa un poder determinado sobre el mundo exterior. Por tanto, estamos en presencia de tutelas distintas, más o menos intensas de acuerdo a la perspectiva en donde se encuentre.

La doctrina más moderna se hace eco de esta idea fundamental y por ello concibe al “derecho real” como una categoría instrumental individualizadora de un particular tipo de tutela jurídica ligada a la inherencia o a la inmediatez sobre la cosa. Esta categoría jurídica tiene como interés fundamental protegido el aprovechamiento de la cosa, esto es, el goce de las realidades del mundo externo. El aspecto característico a los fines de la “realidad” no es tanto el ejercicio inmediato del poder sobre el bien, sino la incorporación del derecho sobre tal bien, con la peculiaridad de producir la oportunidad del derecho y su estrecha relación con las vicisitudes del bien. En buena cuenta, y como resumen de lo expuesto, el derecho real se configura de la siguiente manera:

- Es un derecho subjetivo que implica un poder o “haz de facultades” adherido de manera estable (o en relación de inherencia o incorporación) sobre los bienes. Esta “incorporación” conlleva una ligazón entre las vicisitudes del derecho y las vicisitudes del bien, así como la especial eficacia de oponibilidad (absolutidad o exclusividad) concerniente a la tutela y al derecho de persecución.
- Es un derecho subjetivo cuyo interés protegido es el aprovechamiento y explotación de los bienes.
- La categoría jurídica del derecho real se justifica como un particular tipo de tutela ligada a la inherencia del derecho sobre el bien. Por este rasgo tipificador, la tutela real es más intensa.⁵

⁵ Gonzales Barrón Gunther, *Derechos Legales* pág. 17 Ediciones Legales

Sobre este particular, el jurista chileno CARLOS DUCCI CLARO opina:

“El objeto del derecho real no es un comportamiento propio o ajeno, sino la pertenencia de algo. El objeto del derecho personal es, precisamente, el comportamiento ajeno, siendo la prestación del obligado la que conforma el contenido del derecho. El derecho real es el interés a una utilidad (derechos reales de goce) o al interés en un valor (derechos reales de disposición). El derecho personal es el interés en una prestación ajena. Por ello, en el derecho real, el interés del titular se realiza por actividad propia, sin requerir de intermediarios. Por lo contrario, el derecho personal alude a la idea de obligación que a la vez nos trae la idea de factor pasivo de la relación. De todo esto se deriva que sea imposible determinar los derechos personales por número. Los actos o abstenciones humanas capaces de ser objeto de la relación jurídica son infinitos. En cambio, las facultades de atribución son perfectamente determinables, pudiéndose establecer el número de derechos reales.

El ordenamiento jurídico simplemente ha reconocido la existencia de un sentimiento natural del ser humano consistente en la apropiación de las cosas u objetos del mundo externo. Para lograr esa finalidad y teniendo en consideración la perspectiva histórica de los problemas relativos a la regulación sobre los bienes, el Derecho objetivo reconoce las formas económicas más importantes de su explotación, las cuales se configuran dentro de la categoría tradicional- pero no errada- de los derechos reales. El hecho de que la doctrina discuta sobre la existencia de algunas figuras de dudoso carácter real u obligación no debe hacer perder de vista la existencia de una premisa incontrastable de distinción que se funda en la misma naturaleza de las cosas y en un sentimiento arraigado del ser humano.

Comentario:

Se ha tomado como referencia la configuración del Derecho Real según lo expresado por el profesor Gunther Gonzales Barrón, en lo que se refiere a que los derechos reales se sustentan en el deseo del ser humano de tener o hacer luego algo (cosas o bienes) este es la primera diferenciación con los derechos de obligación, los cuales se generan a través de obligaciones que le dan sobre las cosas, el Derecho Real es un poder sobre dichas cosas, y el derecho de crédito son obligaciones, por ejemplo en las casos de un crédito, respaldado por la garantía con el bien, es así que de una interpretación se deduce que el derecho real, es un derecho subjetivo por cuanto implica un poder sobre los bienes; es decir implica una relación entre el derecho y el bien. Es un derecho cuyo aspecto protegido es el aprovechar y explotar los bienes. La categoría del derecho real se justifica por la tutela del derecho sobre un hecho.

2.2. UTILIDAD PRÁCTICA EN MANTENER LA DISTINCIÓN

La defensa de la categoría de los derechos reales no se agota en una simple disquisición teórica o dogmática, pues esta cuestión exhibe también manifestaciones prácticas de indudable utilidad que en seguida se reseñan. En primer lugar, resulta evidente que una de las manifestaciones del ejercicio de las situaciones activas reales es la facultad de usar, esto es, la atribución de servirse del bien en cuanto directamente puede reportar una utilidad al titular. En cambio, resulta impensable una actividad de “uso” sobre un crédito o una relación obligatoria. Esta diferencia evidente se deduce de la circunstancia que el titular de un derecho real puede ejercer su poder a través de actos materiales, lo cual no ocurre en el caso de los derechos de crédito, cuyo ejercicio se manifiesta siempre a través

de actos jurídicos o manifestaciones de voluntad, pero nunca a través del ejercicio de actos materiales.⁶

Por otro lado, esta imposibilidad lógica de “usar” o “poseer” un crédito, conlleva la imposibilidad de que éstos puedan ser adquiridos por usucapión. Para la doctrina unificadora de la existencia de situaciones jurídicas reales y obligaciones, será muy difícil aplicar las normas sobre posesión y uso de los bienes a los derechos de crédito y, asimismo, será muy difícil que se pueda aplicar el instituto jurídico de la usucapión como modo de adquisición de derechos obligacionales o de crédito.

Igualmente, podemos señalar que la prescripción extintiva –cuya sede natural son los derechos de crédito- no resulta de aplicación a la propiedad, conforme lo señalada la doctrina mayoritaria, y se encuentra ratificado por el artículo 927 del Código Civil: “La acción reivindicatoria es imprescriptible, cuyo vinculo resulta esencialmente temporal: “Los derechos sobre las cosas son, en principio, más susceptibles de exteriorización que las relaciones obligatorias; ya porque, salvo los derechos sobre bienes inmateriales, recaen sobre objetos corporales, aprehensibles, ya porque tiene una tendencia a la perpetuidad, o al menos a la estabilidad, que contrasta con el impulso a la extinción propio del vínculo entre acreedor y deudor. Esto supone una tensión entre dos determinados sujetos, cuyo término natural es el estado de reposo, el desaparecer la posibilidad de agresión del uno contra el otro, en tanto que en los derechos reales la relación con la cosa es inerte, o al menos, estable; podrá cambiar el sujeto, pero la relación misma está destinada a durar”.

También existen grandes diferencias con respecto a los modos de extinción de las relaciones obligatorias, tales como el pago, la condonación, la novación, el mutuo

⁶ DERECHOS REALES, Gunther Hernán Gonzales Barrón. Pág. 22

disenso, etc., todos los cuales conllevan el punto final del derecho de crédito, el cual ya no existe más en el ámbito jurídico. En cambio, la extinción del derecho real (salvo el caso específico de la destrucción) no pone fin a la cosa, simplemente el poder sobre ésta cambia de titular. Los modos extintivos de los derechos obligacionales y reales son claramente distintos, ante lo cual debe inferirse que existe una diferencia natural respecto al régimen de la dinámica y la estática patrimonial. El jurista no puede desconocer la naturaleza de las cosas por un afán de simplificar la realidad.

2.3. LOS DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984.

Con buen criterio el legislador no se ocupa de definir la categoría genérica del “derecho real”, ni de establecer sus diferencias con el “derecho obligacional”. Estos temas han quedado librados a la doctrina. Sin embargo, no puede ocultarse que la distinción entre los derechos reales y obligacionales LATE en el sistema del Código Civil y AFLORA en muchos preceptos. Actúa, pues, como una idea organizadora de relaciones, instituciones y situaciones jurídicas. El apartado precedente es una buena muestra de las notorias diferencias (prácticas) de régimen legal entre ambas categorías.

La regulación del Código Civil se concentra, no es cuestiones generales de la categoría, sino en ordenar los distintos tipos concretos de derechos reales, tales como la propiedad, el usufructo, las servidumbres, etc. En este ámbito el legislador reconoce expresamente que la regulación es sustancialmente similar a la del Código anterior (de 1936). En este contexto, el Libro V de los “derechos reales” debe ser, probablemente, el más anticuado de todos los del vigente Código, pues fue el que mantuvo con mayor fidelidad la regulación anterior.

No obstante que el Código de 1936 inspiró en gran medida la norma vigente, también es bueno reconocer que el actual Código es SUPERIOR a su antecesor, no sólo por sistemática y mejor redacción de muchos de sus preceptos, sino además porque completó lagunas enteras dejadas por el Código de 1936; asimismo debe tenerse en cuenta que el nuevo texto dio solución a algunos problemas interpretativos detectados durante la vigencia de la norma anterior. En tal sentido, puede decirse que las principales novedades del Código de 1984, entre otras, son las siguientes.

- Se regula de manera ordenada las partes integrantes y los accesorios (art. 887, 888, 889), así como los frutos y productos (art. 890 a 895).
- Se niega la calidad de poseedor a quien se encuentra en relación de subordinación con el poseedor (art. 897)
- Se regula la coposesión (art. 899)
- Se desvanece la presunción de buena fe cuando se trata de bien inscrito (art. 914).
- Se reducen los plazos de la usucapión (art. 950, 951)
- Se introduce la muy importante norma referida a que el subsuelo o sobresuelo pueden pertenecer a propietario distinto que el del suelo (art. 955)
- Se regula las causales de extinción de la propiedad (art. 958).
- Se introduce una regulación expresa de la superficie (art. 1030 ss.)
- Se regula en forma más ordenada el usufructo y las servidumbres.
- Se introduce en la prenda sin desplazamiento o “con entrega jurídica” (art. 1055), aun cuando ésta ya existía en leyes especiales, incluso antes del mismo Código de 1936.

En buena cuenta, con los mismos materiales que los del Código de 1936 se logró un mejor resultado por parte del actual legislador: mejor sistemática, mayor orden en la regulación, redacciones más claras, etc. Sin embargo, no se puede olvidar que se han utilizado los mismos materiales de un Código preparado en la segunda década del siglo pasado.

Comentario:

Analizando esta doctrina, debemos darnos cuenta que una de las manifestaciones prácticas es la facultad de usar que generalmente se hace sobre una cosa material o bien en el que la que se puede ejercer el derecho material, es decir ejercer su poder sobre actos materiales, lo cual no se da en los derechos personales de crédito, se refieren actos jurídicos, con la intervención de voluntades.

2.4. LAS PROPUESTAS DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DE 1984.

Al momento de prepararse la reforma del Código de 1936, no hubo consenso para aprobar un proyecto único sobre el Libro de “derechos reales”. En tal sentido, se tuvieron a la mano tres Anteproyectos, uno trabajado por el profesor JORGE AVENDAÑO VALDÉZ, otro preparado por la profesora LUCRECIA MAISCH VON HUMBOLDT, y uno tercero obra de JORGE VEGA VELASCO y CARLOS CÁRDENAS QUIROS. Finalmente, la Comisión Revisora optó por tomar como base el Anteproyecto de AVENDAÑO VALDÉZ, aunque a éste también se le hicieron importantes modificaciones de última hora. En consecuencia, el Libro V del Código Civil de 1984 nació sin el consenso de los especialistas de ese momento, por lo que fue criticado desde un comienzo, incluso por el mismo autor del Anteproyecto utilizado como base, ya que éste fue alterado en algunas cuestiones esenciales.

Por ello, no llama la atención que apenas a diez años de vigencia del Código Civil (1994), **el centro de Investigaciones de la Universidad de Lima preparase un Anteproyecto de Enmiendas**, el cual obviamente carece de cualquier carácter oficial pues se trata de un trabajo producido por una institución privada. En el ámbito de los “derechos reales” las principales propuestas fueron las siguientes:

- Suplir la “summa divisio” de los bienes en muebles e inmuebles, por la nueva clasificación de bienes en registrables y no-registrables. De esta manera se busca modificar el sistema de transferencia de la propiedad y de garantías reales.

Comentario:

Sobre los Derechos Reales en el Código de 1,984 no se ha tenido en cuenta establecer la dependencia entre los Derechos Reales y los obligacionales, que más bien corresponden a la doctrina, en este código resalta los aspectos referentes a los derechos reales, tales como la propiedad, el usufructo, las servidumbres y los considera en el Libro V de los Derechos Reales, que también fue considerado en el código civil de 1,936 y es mejor este código de 1, 984 en la redacción, como así mismo existe un anteproyecto de modificación a este código, con la contribución del Dr. Jorge Avendaño Valdez y otros teniendo mucha acogida éste anteproyecto del Dr. Jorge Avendaño Valdez. La posesión es tutelada por cuanto se refiere a un hecho real y que puede tener buena o mala procedencia. Sirve para satisfacer las necesidades de personas que en la vida de hecho conducen un bien.

2.5. EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES. LOS BIENES

2.5.1. EL OBJETO DE DERECHO

El objeto de cualquier derecho subjetivo viene a ser su TÉRMINO DE REFERENCIA, es decir, aquello sobre lo que recae el poder. Por ello, el “objeto”

del derecho subjetivo será uno de sus elementos (el externo), aquél en donde se exterioriza el poder del sujeto. En la misma línea de ideas se halla BARBERO, para quien el objeto “es la entidad – material o inmaterial-sobre la cual recae el interés implicado en la relación, y constituye el punto de incidencia de la tutela jurídica”

Asimismo es necesario distinguir el “objeto” y el “contenido” del derecho subjetivo. El primero es el elemento externo sobre el que recae el poder jurídico. El segundo, en cambio, es el conjunto de poderes (o “haz de facultades”) que se pueden ejercitar sobre el objeto. Por ejemplo: la misma finca puede ser OBJETO de propiedad, de usufructo y de un crédito o relación obligacional. Sin embargo, el contenido (“poder”) de los tres derechos es distinto. El propietario puede hacer lo que quiera en la finca, el usufructuario puede gozar en él según su destino, y el acreedor puede exigir su traspaso a él por parte del deudor. En los dos primeros casos existe una atribución a los titulares que no necesitan el permiso de nadie. En el tercer caso el acreedor requiere una actividad de cooperación del deudor para consumir su derecho. En caso contrario, el acreedor deberá suplir la renuncia del deudor mediante el órgano judicial o conformarse con una indemnización.

2.6. LA TUTELA POSESORIA

2.6.1. CONCEPTO:

Los derechos reales son un conjunto (“haz”) de facultades que tutelan la atribución o pertenencia sobre los bienes. Mediante su normativa se establece la esfera jurídica de los sujetos en relación con los bienes. Ahora bien, esta atribución se realiza en DOS PLANOS O NIVELES. En un primer nivel el

ordenamiento atribuye los bienes en forma provisional, esto es, manteniendo el orden de atribución como se encuentran en un momento dado. Esta es la importante misión delegada a la posesión en si misma considerada. En el plano provisional nos encontramos ante una fotografía de la situación, sin importarnos de momento la razón por la que el poseedor ha llegado a ella, basta simplemente que el sujeto controle un bien con independencia y no sometido a instrucciones de otro. El poseedor debe contar con la posibilidad de acceder al bien en cualquier momento a través de un acto voluntario, y al mismo tiempo debe estar en la capacidad de excluir a los extraños de su control. La posesión cumple la función de atribuir los bienes en forma interina, de tal suerte que el poseedor será tutelado provisionalmente por su sola condición de tal. A estos efectos la posesión no necesita ser caracterizada como “manifestación de propiedad”; basta la situación de contrato independiente. Es suficiente que el sujeto ostente un poder factico sobre el bien, para que en su calidad de poseedor merezca protección. En un segundo plano, el ordenamiento jurídico asigna los bienes en forma definitiva, a través de la propiedad y de los demás derechos reales reconocidos por la ley. En este nivel definitivo, el poseedor será vencido por el titular del derecho. La contraposición entre ambos planos es la posesión, es el ejercicio de hecho sobre un bien (¡lo tengo en mi poder!) – art. 896 C.C. mientras la propiedad o cualquier otro derecho real es un poder jurídico conocido por la ley (tengo un título) art. 923 C.C.

La tutela provisional de la posesión no se hace como si ésta fuese un “ius” (derecho subjetivo), sino como lo que es: un “factum”, es decir, un hecho cierto y visible, el cual es objeto de protección interinal en tanto se trata de una

situación y comprobación en forma inmediata. En cambio, la tutela de cualquier “ilus” exige acreditar con relación no-visible (ideal), esto es, una “titularidad jurídica” existente solo en el marco de la abstracción de los derechos subjetivos. Por ello, la protección del “ilus” solo se da en un plano definitivo, en el que se haya planteado la controversia ante el juez, y este se demuestre la existencia del derecho superior a la sola posesión.

En la doctrina alemana, OERTMANN sostiene que la tutela posesoria protege el estado de hecho como tal, incluso en oposición al derecho; por tanto, no se protege a la posesión como apariencia de derecho, sino por sí misma, como representación del orden social de hecho, que no puede ser perturbado por el arbitrio privado. De esta manera queda sentado que la posesión no se protege por ser apariencia (de propiedad), pues las situaciones derivadas de la apariencia solo benefician a los terceros que confiaron en ella, pero jamás benefician al mismo sujeto que creó la apariencia – en este caso, el poseedor- pues evidentemente éste conoce la realidad.

En tal sentido, la tesis de IHERING está ampliamente superada.

2.6.2. FUNDAMENTOS DE LA TUTELA POSESORIA

IHERING inicia su obra preguntándose lo siguiente:

“¿Por qué se protege la posesión? Nadie formula tal pregunta para la propiedad.

¿Por qué, pues, se agita respecto de la posesión? Porque la protección dispensada a la presión tiene a primera vista algo de extraño y contradictorio.

En efecto, la protección de la posesión implica además la protección de los

bandidos y ladrones: ahora bien, ¿Cómo el derecho que condena el bandidaje y el robo puede reconocer y proteger sus frutos en las personas de sus autores? ¿No es eso aprobar y sostener con una mano lo que con la otra se rechaza y persigue?. Cuando una situación existe después de siglos, ningún hombre dotado de juicio imparcial puede sustraerse a la convicción de que debe estar fundada en motivos imperiosos, y de hecho, la necesidad de la protección posesoria no ha sido nunca puesta seriamente en duda. Pero se está muy lejos de haber llegado a un acuerdo unánime respecto de sus motivos.

Siguiendo la clásica distinción del mismo IHERING, las teorías que buscan explicar la tutela posesoria son de dos tipos: RELATIVAS, por cuanto la protección dispensada por la ley no tiene su fundamento en la posesión misma; y ABSOLUTAS, en cuanto la posesión es protegida por sí misma.

Las teorías relativas más importantes son las siguientes:

- La posesión se tutela con el fin de impedir la violencia, por lo que la perturbación posesoria es un acto ilícito contra el poseedor (SAVIDNY).
- La posesión se tutela como complemento necesario a la protección de la propiedad (IHERING).

2.6.2.1. SEGÚN EL DOCTOR EUGENIO RAMIREZ CRUZ, en su tratado de derechos reales a folios 49 hace alusión que la propiedad individual justifica su existencia, por los servicios que ella ofrece a la

humanidad se justificará su existencia por los grandes beneficios, sirve de estímulo a la producción y al progreso en general.⁷

2.6.2.2. SEGÚN EL DOCTOR NERIO GONZALES LINARES, en su obra Derecho Civil Patrimonial, Derechos Reales Pág. 32. Se asevera que son conjuntos de derechos y obligaciones de una persona sostiene que el patrimonio es lo que contiene esos derechos y obligaciones.

2.6.2.3. SEGÚN EL DOCTOR ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS, en su obra Derechos Reales, Tomo I, Pág. 22 y 23 dice, el derecho real será entonces aquel que establece una relación directa e inmediata con la cosa o un poder sobre el mismo con carácter excluyente sin que necesariamente se materialice bastará el poder, la facultad de obrar el señorío sobre la cosa.

CAPITULO V

V. METODOLOGÍA:

La metodología utilizada es la más adecuada para lograr el contexto con el problema, los objetivos variables, y todo lo relacionado con la investigación y ha sido de utilidad al método analítico, que hace un análisis del problema.

⁷ Gonzales Barrón Gunther Hernán, Derechos reales Tomo Pág. 139 Ediciones Legales
Ramírez Cruz Eugenio, tratado de derechos reales, folios 49 Editorial Rodhas
Gonzales Linares Nerio Derecho Civil Patrimonial, Derechos Reales Tomo I Pág. 32 Revistas Editoriales

El método sistémico que se ha utilizado a través de la investigación, el método hipotético – deductivo por cuando se ha propendido de llegar a una hipótesis sintetizado de llegar al final del problema.

- **Método Analítico**, para esta tesis ha sido importante este método porque se basa en el análisis relacionado con el tipo de las variables que se han utilizado.
- **Método sistémico**, por cuanto tiene que utilizarse un sistema de investigación en el cual el investigador aporte soluciones que corresponden a proyección por cuanto para lograr una Ley solamente es competente el Congreso de la República pero si se puede presentar proyectos legales para dicha solución, es decir todo en un sistema evolutivo por lo cual se ha pasado en distintas etapas del proceso de investigación para llegar a resultados.
- **Método hipotético deductivo**, con este método se ha trabajado con las proyecciones sobre el problema y también sobre la deducción en base a los hechos sociales a la doctrina, a la jurisprudencia y a la legislación y también con referencia a las variables dependientes.
- **Método sintético**, que ha conllevado a obtener a una síntesis de los puntos proyectados para llegar a una realidad que tenga una base de amparo legal.

5.1. HIPÓTESIS:

Es decir a lo que se quiere llegar después de la pregunta problematizadora, cómo se quiere solucionar el problema de los Derechos Reales en la Provincia de Ferreñafe, combatiendo la informalidad sobre la propiedad y la ilegalidad para que los verdaderos propietarios no inscritos no sean despojados de su propiedad y para tal efecto se propone la titulación mayoritaria de la población de la provincia de Ferreñafe y la modificación del Tercero registral de Buena Fe cuando hay suplantación o falsificación

de documentos para proteger al propietario no inscrito.

Lograr la titulación de los propietarios no inscritos es decir lograr que dichos propietarios puedan acceder a créditos con bajo interés para la producción agrícola

Lograr combatir la informalidad y la ilegalidad, procurando que los propietarios de derechos reales sean protegidos mediante la extensión de instrumentos públicos con todos sus requisitos legales, propiciando que tomen conocimiento y conciencia de sus derechos que le corresponden y que se ha cumplido con las variables de los hechos sociales, la doctrina propuesta por los estudios Dr. Gunther Gonzales Barrón, Derechos Reales Pág. Eugenio Ramírez Cruz, Derechos Reales Pág., Alberto Vásquez Ríos hay de la totalidad de 352 juicios el año 2,015 en el Juzgado Mixto de Ferreñafe, solo hay dos casos de Tercero registral.

Uno de expediente 1068-2,012, de los hermanos Ponte Piscoya, adquieren una casa en la calle Ilo 214 Ferreñafe por mandato judicial, es decir el juez extiende la escritura pública declarando la propiedad por mandato judicial; pero una persona que resulta familiar de los demandados Rosa Elvira Panta Morales maliciosamente sin ocupar el inmueble se hace inscribir en COFOPRI y logra obtener el título de propiedad inscribiendo sus derechos en SUNARP, en EPSEL y ELECTRONORTE y la Municipalidad Provincial de Ferreñafe, actualmente está en proceso judicial, constituyendo un tercero registral, así mismo hay otro expediente 208-2,012, de un terreno agrícola de Ferreñafe de diez hectáreas de Herminio Huima Santamaría y Sra., Sandoval se hizo una venta de dos hectáreas con escritura pública de Teodoro Yerrén Soplapuco y Angelita Huima el año 2001 que no se inscribió, pero posteriormente suplantadores obtuvieron una escritura de compra-venta de las diez hectáreas, con nombre de Felicita Milagritos More Lachira en una Notaria de Bagua y ha sido inscrita

en SUNARP en la Municipalidad de la provincia de Ferreñafe, en el Ministerio de agricultura pero cuando el juzgado ha solicitado el testimonio dicha escritura no existe, lo que constituye también un tercero registral, actualmente también se encuentra en juicio, referencialmente en algunos casos hay personas con documentación falsa que tratan de hacer compraventas.

La Validación de la Hipótesis, con referencia:

- a) Informalidad.
- b) Ilegalidad.
- c) Condición de propietarios, titulados en un 45.2% que son los pobladores titulados 54.8 % los pobladores sin título, los dispositivos legales contenidos en el estudio de la Constitución Política del Perú, del código civil, del derecho registral en lo que se refiere a los derechos reales, relacionados con la provincia de Ferreñafe enfocados mediante el análisis que le concede la ley para que tengan vigencia en el tráfico jurídico se relaciona con la doctrina.

Tienen poder esa supuesta disposición de su propiedad, tenemos variables dependientes como son:

- El área temporal que para la presente investigación corresponde al año 2015 al 2016.
- También el área geográfica corresponde a la provincia de Ferreñafe.
- La organización estatal que se refiere a que debe haber un control sobre el tráfico de tierras.⁸

⁸ Uchuya Carrasco Humberto, Amparo Constitucional del Tercero registral
Gonzales Linares Nerio Derecho Civil Patrimonial Tomo I Editorial San Marcos Pág. 32
Vásquez Ríos Alberto Derechos reales Pág. 22, 23 Editorial San Marcos

5.2. VARIABLES:

Las variables son:

- a) Variable de tipo social: Aquellas que están relacionadas con el problema de la investigación, la informalidad creciente en la Provincia de Ferreñafe.
- b) Variable de tipo legal: Es decir las normas legales que sustentan y justifican la investigación.

5.2.1. DEFINICIÓN CONCEPTUAL:

La variable es el medio que da el equilibrio y el nivel para la investigación, porque a través de ella se obtiene los resultados.

5.2.2. DEFINICIÓN OPERACIONAL:

Se entiende como Definición operacional a la forma de la investigación relacionada con el proyecto para obtener los resultados.

5.3. METODOLOGÍA:

La metodología utilizada es de la investigación se ha realizado mediante entrevistas y observaciones de la realidad y del trato legal sobre el caso planteado, con los métodos utilizados, analítico, inductivo, deductivo, sintético, hipotético.

5.3.1. Tipo de Estudios:

De Investigación en la Comunidad.

5.3.2. Diseño:

El diseño utilizado es longitudinal se ha realizado tomando en cuenta la información requerida en las principales instituciones de la provincia de Ferreñafe en el periodo 2015 y el 2016.

5.4. POBLACIÓN Y MUESTRA:

Las muestras han sido tomadas de la población en lo referente a los derechos reales y al Tercero Registral.

POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA DE FERREÑAFE

Ferreñafe: 107,459 Habitantes

Ferreñafe: 107,459 habitantes		
Población en sus distritos		
Ferreñafe	35, 645	habitantes
Kañaris	14,633	habitantes
Incahuasi	15,643	habitantes
Mesones Muro	4,264	habitantes
Pítipo	23,762	habitantes
Pueblo Nuevo	13,512	habitantes

Población de Distritos costeros de la provincia de Ferreñafe:

(Ferreñafe, Pítipo, Mesones Muro, Pueblo Nuevo) = **77,183 pobladores**

Población de los Distritos de la Sierra de Ferreñafe: Incahuasi,

Kañaris) = 30,276 pobladores.

POBLACIÓN TOTAL DE LA PROVINCIA DE FERREÑAFE:

107,459.

Contribuyentes Propietarios de los Distritos de la Costa y de la Sierra:	
Ferreñafe	15,365
Mesones Muro	1,800
Pítipo	8.000
Pueblo Nuevo	4,084
Incahuasi	85
Kañaris	80
TOTAL	29,414 → (27.372%)

Comuneros de las Comunidades Campesinas de la Costa:	
Comunidad Campesina Santa Lucía de Ferreñafe.	2,000 comuneros
Comunidad Manuel Arévalo Cáceres de Pítipo.	162 comuneros

Comuneros de las Comunidades Campesinas de la Sierra:	
Comunidades campesinas de Incahuasi	
Comunidad Campesina San Pablo	2,000 comuneros
Comunidad Campesina Micaela Bastidas	500 comuneros
Comunidad Campesina San Isidro	500 comuneros
Comunidad Campesina San Antonio de Laquipampa	200 comuneros
Comunidad Campesina Santa Rosa	400 comuneros
Comunidades campesinas de Kañaris	
Comunidad Campesina San Juan Bautista	5,000 comuneros
Comunidad Campesina Túpac Amaru	4,000 comuneros
TOTAL comuneros de la provincia de Ferreñafe	14,762 comuneros

(13.732 %)

COMISIÓN DE USUARIOS DE FERREÑAFE	3,500
COMISIÓN DE REGANTE DE PÍTIPO	813
TOTAL	4,313 (4.0138%)
TOTAL DE PROPIETARIOS ACREDITADOS	45.1178%

TOMANDO EN CUENTA COMO UNIVERSO EL TOTAL DE LA POBLACIÓN DE LA PROVINCIA DE FERREÑAFE SE OBTIENE LA DIFERENCIA RESTANDO DE:

107.459 –	
48.489	
<hr/>	
58.890	(54.8%)

Este resultado es de propietarios de terrenos sin título.

Procesos judiciales en Ferreñafe sobre un universo de 352 procesos civiles del Juzgado Mixto de Ferreñafe, al año 2015, se ha detectado dos casos de tercero registral como son el PROCESO 1068 – 2012 que se refiere a la nulidad de Acto Jurídico siendo el demandante doña PANTA PISCOYA y la demandada ROSA ELVIRA PANTA MORALES Y OTROS.

El antecedente es que se siguió un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública sobre una casa ubicada en la calle Ilo N° 214 de la ciudad de Ferreñafe, cuyo demandante fue Don Cristóbal Panta Piscoya, que demandó a los herederos Panta Morales y que tramitado los actuados judiciales conforme a Ley, el Señor Juez otorgó la escritura pública Traslativa de dominio a favor de los herederos PANTA PISCOYA; pero dicha escritura, no fue inscrita en SUNARP y a continuación de ese lapso de tiempo, doña ROSA ELVIRA PANTA MORALES se presentó a COFOPRI, manifestando que ella era la poseionaria de la casa y sin las

verificaciones respectivas, el COFOPRI extendió título de propiedad a nombre de esta señora ROSA ELVIRA PANTA MORALES y desde luego se inscribió constituyéndose en un Tercero Registral amparado por el artículo 2014 del C.C.

Y el otro proceso sigue con el expediente Número 208-2012, sobre nulidad de acto jurídico y que está ventilándose en el Juzgado Mixto de Ferreñafe, de un terreno rústico de 10.00 HÁS, ubicado en campiña Sialupe – Huamantanga, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Ferreñafe, Departamento de Lambayeque.

DEMANDANTE : Teodoro Yerrén Suclupe,

DEMANDADO : Felicita Milagritos Muro La Chira

DEMANDA : Nulidad de Acto Jurídico.

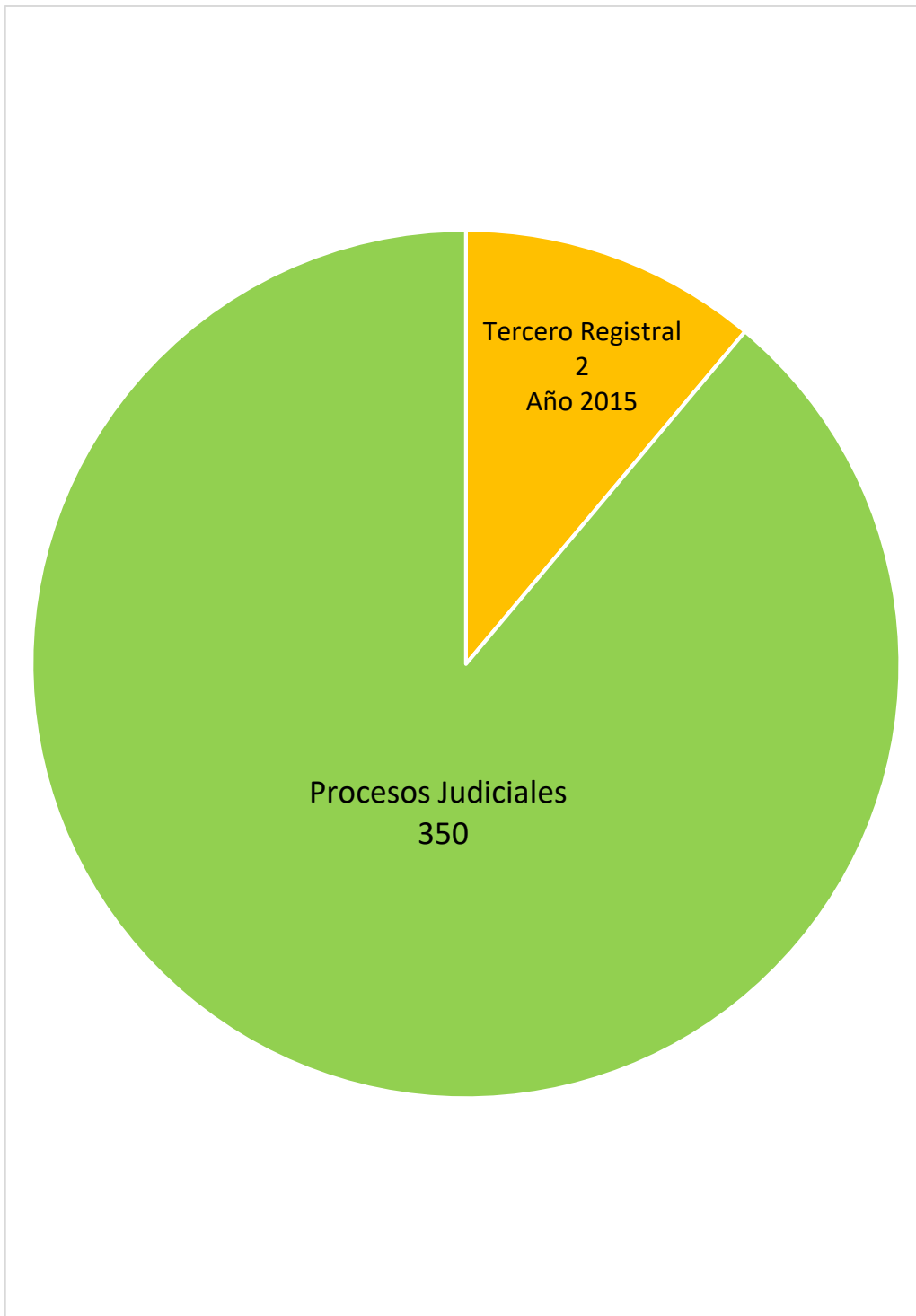
JUZGADO : Juzgado Mixto de Ferreñafe

Y que el demandante TEODORO YERRÉN SUCLUPE, con su esposa MARÍA ANGELA HUIMA DE YERRÉN, compraron 2 HÁS de dicho terreno, mediante escritura pública año 2001, extendida por ante el Señor Notario de la provincia de Chiclayo, Dr. Domingo Esquivel Dávila Fernández, cuya venta les hicieron los esposos: don: HERMINIO HUIMA SANTAMARÍA Y SU ESPOSA Doña: MARÍA EVA SANDOVAL DE HUIMA, quien están en posesión de las dos hectáreas, desde la fecha que compraron y lo están trabajando desde esa fecha; pero no inscribieron dicha compraventa, posteriormente aparece una Escritura pública, donde don HERMINIO HUIMA SANTAMARÍA Y SU ESPOSA VENDEN a una persona llamada FELICITA MILAGRITOS MURO LA CHIRA y en una Notaría de Bagua de un notario llamado LUIS TUESTA GUTIERREZ, aparece que le vende las 10 HÁS de terreno que incluye las dos hectáreas que ya se habían vendido y cuya escritura ha sido inscrita en SUNARP ZONA REGISTRAL II DE CHICLAYO, constituyéndose

también en tercero registral, el comprador de las 2 HÁS ha iniciado las acciones legales correspondientes es decir la nulidad de la escritura, argumentando que dicha escritura es falsa habiéndose iniciado el proceso también de nulidad de acto jurídico que está en giro y que todavía no se ha visto resultado de ese caso, pero también una de sus pruebas es de que dicha escritura pública no figura en el archivo del notario antes citado quien inclusive ha sido destituido de su cargo.

GRAFICO 1:

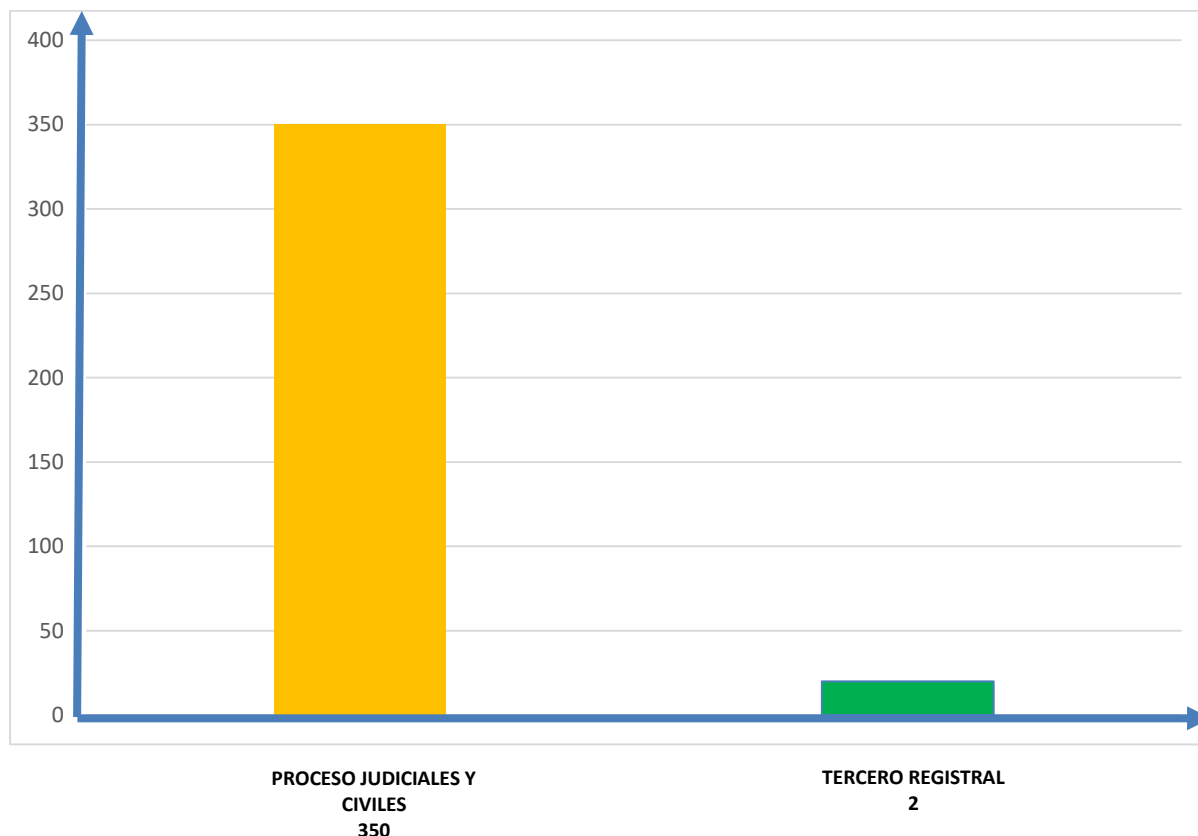
**PROCESOS JUDICIALES EN VÍA CIVIL EN EL JUZGADO MIXTO DE LA
PROVINCIA DE FERREÑAFE
AÑO 2015 – CASOS DE TERCERO REGISTRAL**



Elaboración propia.

GRAFICO 2:

COORDENADAS DE CASOS DE TERCERO REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE FERREÑAFE – AÑO 2015.



Elaboración Propia.

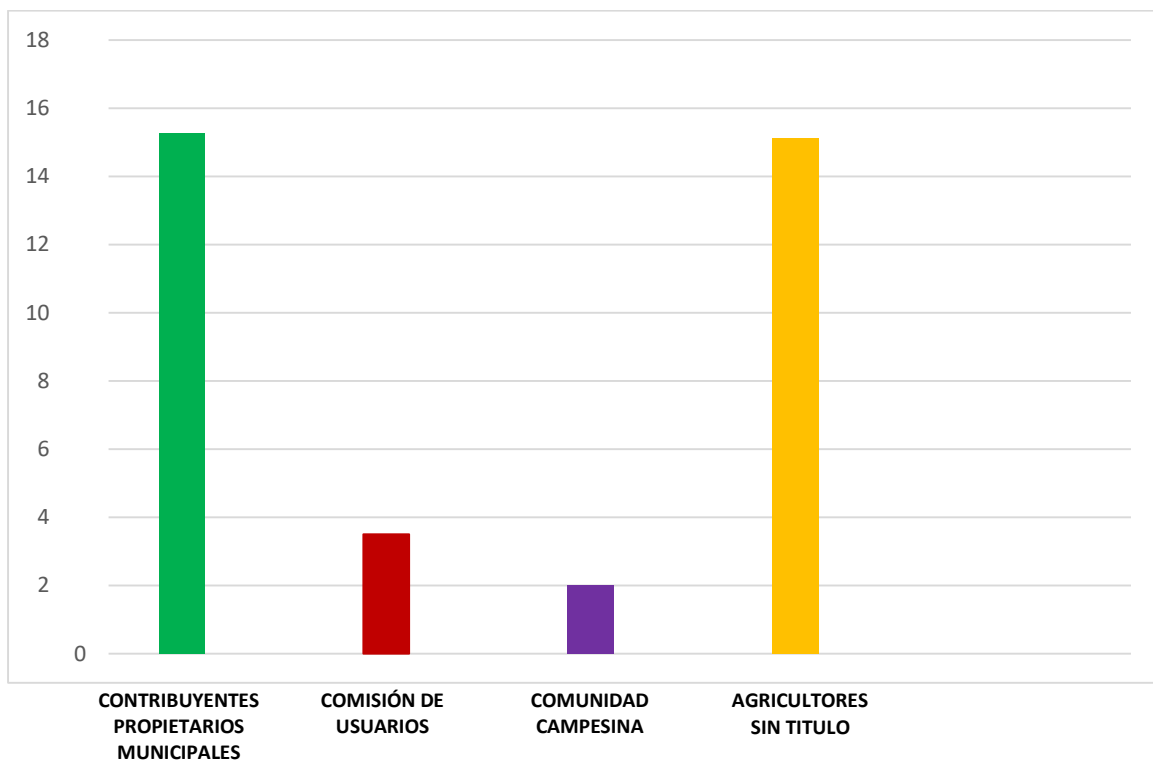
Interpretación sobre el tercero registral:

Se ha investigado sobre los procesos del Tercero Registral en el Juzgado Mixto de la Provincia de Ferreñafe, y que sobre un universo de 352 procesos judiciales en la vía civil todo el año 2015 se ha determinado que se han realizado 350, solo se ha determinado dos casos de proceso del tercero registral planteados como nulidad de acto jurídico que están pendientes de sentencia, por lo cual no existe jurisprudencia, es decir porcentualmente sobre un 100% de procesos civiles, existe 2% de tercero registral y posiblemente muchos otros que no han sido demandado por motivo de la informalidad, de aspectos económicos, y de falta de conocimiento sobre los Derechos que le asisten al propietario no registrado, aun cuando se deja salvedad que

el Tercero Registral es tomado en la legislación peruana y otras legislaciones latinas como elemento de seguridad registral pero que afecta al propietario no inscrito.

GRAFICO 3:

COORDENADAS SOBRE DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS REALES EN LA PROVINCIA DE FERREÑAFE – AÑO 2016.



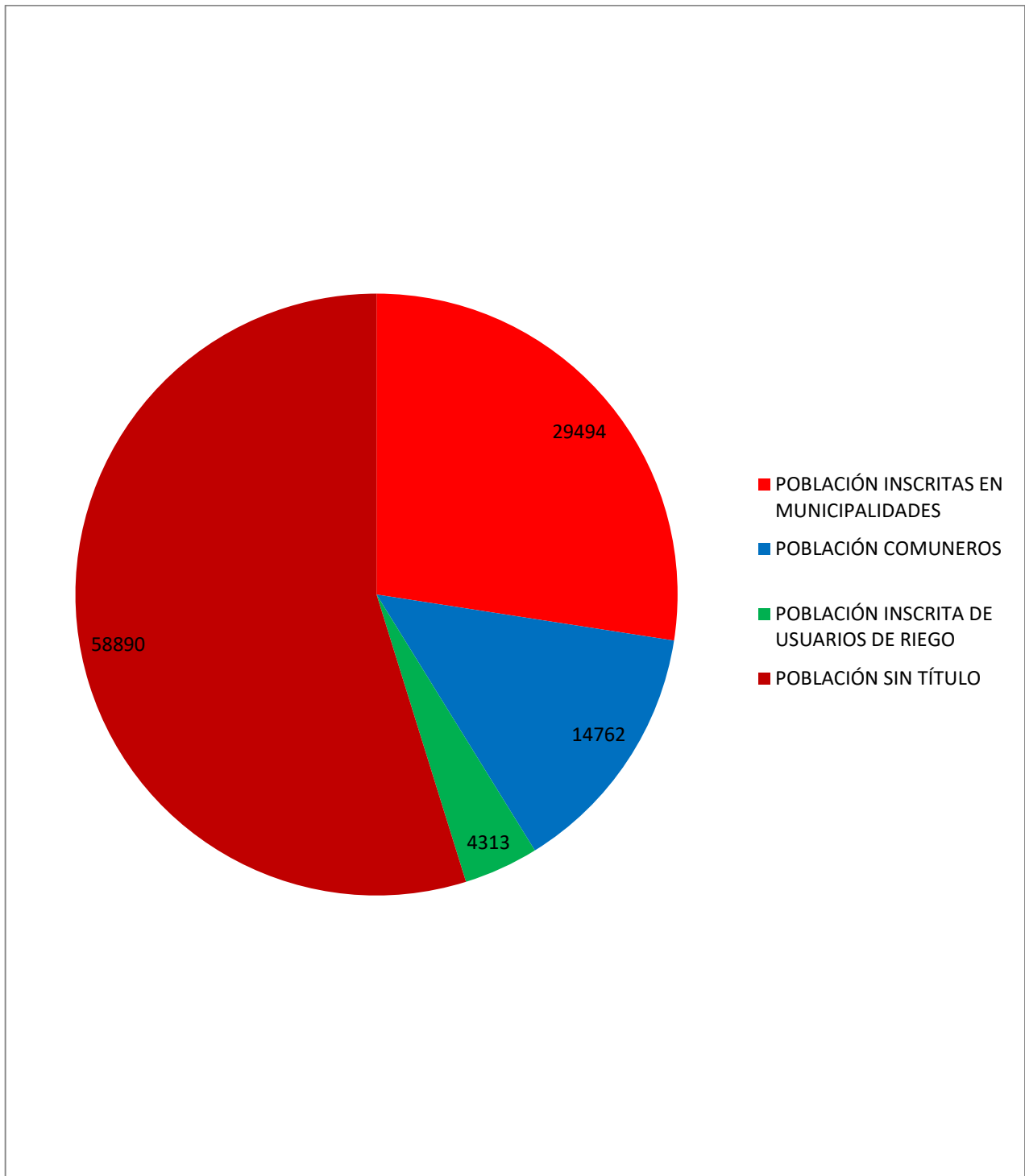
Elaboración Propia.

RESULTADOS:

Del total de la población de la provincia de Ferreñafe y sus distritos, que asciende a 107,459, se ha tomado este dato para identificar a los propietarios de derechos reales inscritos y los no inscritos, 45.2% de propietarios inscritos que incluye en los inscritos en la Municipalidad a los inscritos en las comisiones de regantes; además a las comunidades campesinas y también grafica a los propietarios sin título.

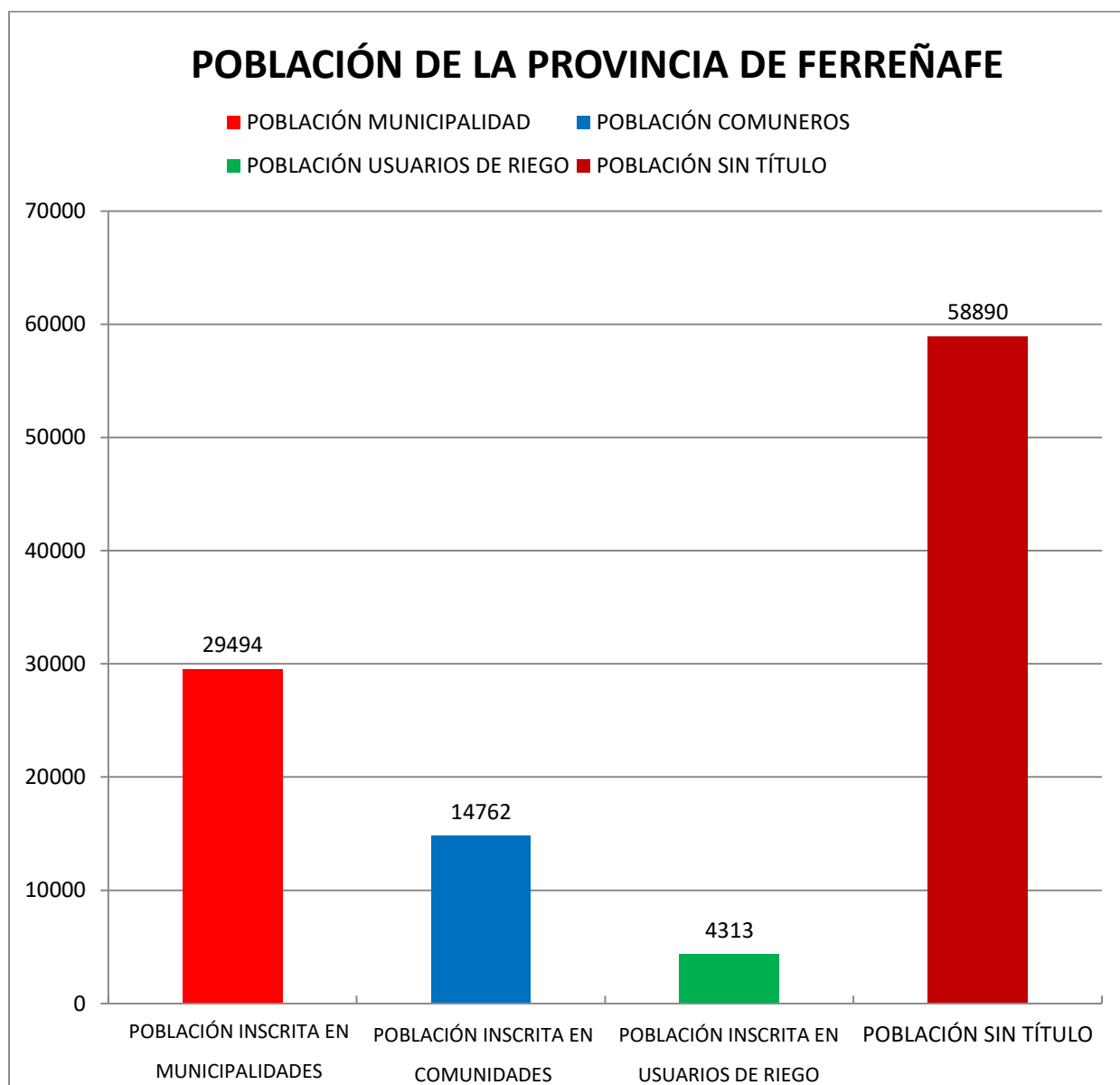
GRAFICO 4:

DISTRIBUCIÓN DE LOS DERECHOS REALES CON TÍTULO EN LAS DISTINTAS INSTITUCIONES DE LA PROVINCIA DE FERREÑAFE – AÑO 2016.



Elaboración Propia.

GRAFICO 5:



Elaboración Propia.

Interpretación y comentario:

Interpretándose los datos de la primera figura se refiere, a número de Contribuyentes Municipales que al año 2016 son 15,365, con 12,145 predios.

Tenemos que ser referencia a los propietarios cuyos derechos reales están inscritos en

el sector de sub riego hidráulico de Ferreñafe que alcanza a un número de 3,536 (tres mil quinientos treinta y seis) usuarios, que actualmente, administran 4,500 (cuatro mil quinientas) HÁS, porque hay propietarios que administran dos o más predios.

También tenemos propietarios y posesionarios en la Comunidad Santa Lucia de Ferreñafe, propietarios en un 20% que se les ha extendido su escritura pública por acuerdo en la Asamblea General de socios debidamente aprobada y en un 80% siguen siendo posesionarios y su número aproximadamente es de 2,000 comuneros y la comunidad campesina Santa Lucia tiene La Comunidad Campesina de Ferreñafe tiene más de 73 mil hectáreas inscritas en SUNARP.

Tenemos bienes públicos como son el Museo de Sicán, que pertenece al Ministerio de Cultura y que además de administrar dicho museo administran el Bosque de Pomac, las huacas del oro, las ventanas y otras huacas que sobrepasan las 30 y que se encuentran extendidas en Pítipo, Chaparrí, Mayascón, Motupillo entre otros, debemos hacer mención a la casa de la cultura, cuya propiedad corresponde a la Municipalidad Provincial de Ferreñafe donde se ha construido el edificio de dicha institución regentado por el Profesor Juan Antonio Panta Quiroz, constituido una asociación con un consejo directivo y con los objetivos plenos de propiciar, proyectar la formación de talentos en danzas, artes plásticas entre otras en donde se manifiesta el desprendimiento económico, y la filantropía de su director que no percibe un sueldo del estado por este importante trabajo que realiza.

Sobre estos aspectos se ha proyectado la investigación ha determinado que los derechos reales en Ferreñafe están formalizados en un 45.2% propietarios con título y en un 54.8% sin título necesitan formalizarse con la expedición de titulación sea en bienes rurales o bienes urbanos y de igual manera que sí hay casos conocidos en el foro judicial sobre el tercero registral que está para determinarse se han obrado con buena fe o mala

fe y contribuyendo a ello se ha extendido esta tesis para que con la formalización haya un apoyo mejor para nuestros agricultores y propietarios de derechos reales y que accedan a créditos de fomento estatal para evitar ser explotados por inversionistas molineros o de otro tipo.

Años	Contribuyentes propietarios	Predios
2006	15,362	10,514
2007	15,362	10,509
2008	15362	10,797
2009	15362	11,196
2010	15362	11,318
2011	15362	11,656
2012	15362	11985
2013	15362	12189
2014	15362	12,171
2015	15363	12,184
2016	15,365	12,145

La población se distribuye de acuerdo a los propietarios inscritos, comuneros y usuarios de riego, tomando como base la población de cada Distrito de la Provincia de Ferreñafe.

- **En el distrito de Ferreñafe**

A. Población Distrital de Ferreñafe	35,645
<ul style="list-style-type: none"> • Propietarios inscritos en la Municipalidad provincial de Ferreñafe 	15,364
B. Población Distrital de Manuel Antonio Mesones Muro	4,264
<ul style="list-style-type: none"> • Propietarios contribuyentes 	1,800

C. Población del Distrito de Pueblo Nuevo		13,512
• Propietarios contribuyentes	4,084	
D. Población del Distrito de Pítipo		23,762
• Propietarios contribuyentes	8,000	
E. Población del Distrito de Incahuasi		15,643
• Propietarios contribuyentes	85	
F. Población del Distrito de Kañaris		14,633
• Propietarios contribuyentes	80	
TOTAL		29,494

Contribuyentes propietarios	F	Hi	Hi %
Contribuyentes propietarios en Municipalidades.	29,494	0.2756	27.56
F. 29,494			
Hi 0,2756			
hi % 27.56			

G. Población comunidades campesinas de los distritos de Ferreñafe, Mesones Muro y Pítipo.

a) Comunidad Santa Lucía de Ferreñafe	2,000 comuneros
Incluye propiedad en Mesones Muro y Pítipo	
b) Comunidad Campesina Manuel Arévalo Cáceres	162 comuneros
Ubicada en el Distrito de Pítipo	

H. Comunidades Campesinas en los distritos de Incahuasi y Kañaris

En el Distrito de Incahuasi:	
• Comunidad Campesina San Pablo	2,000 comuneros
• Comunidad Campesina Micaela Bastidas	500 comuneros
• Comunidad Campesina San Isidro Labrador	500 comuneros
• Comunidad Campesina San Antonio de Laquipampa	200 comuneros
• Comunidad Campesina Santa Rosa	400 comuneros
En el distrito de Kañaris:	
• Comunidad Campesina San Juan Bautista	5,000
• Comunidad Campesina Túpac Amaru	<u>4,000</u>
TOTAL	14,762

I. PROPIETARIOS INSCRITOS COMO REGANTES DE LA PROVINCIA DE FERREÑAFE.

• Comisión del Sub Sector Hidráulico de Riego Ferreñafe	3,500
• Comisión de Regantes de Pítipo	<u>813</u>
TOTAL	4,313

J.

Contribuyentes propietarios	F	Hi	Hi %
Propietarios inscritos en la Comisión de Usuarios del Valle Chancay de la Provincia de Ferreñafe.	4,313	0.04	4.1
Contribuyentes propietarios en la comisión de regantes de pitipo	813		

K.

Total de Propietarios de Derechos Reales de Propiedad en la Provincia de Ferreñafe.	F	Hi	Hi %
	48,569	0.452	45.2

L.

Población no inscrita en la Provincia de Ferreñafe.	F	Hi	Hi %
	58,890	0.548	54.8
Universo Total de la población de Ferreñafe	F	Hi	Hi %
	107,459	100	100

Se ha realizado un estudio exhaustivo de los Derechos Reales en la Provincia de Ferreñafe a través de la clasificación de la propiedad privada, de la propiedad de las Comunidades Campesinas, de los de las Juntas de Usuarios con la finalidad de Poder determinar la cantidad de propietarios titulados que puedan acceder a los derechos obligacionales de créditos para la producción de sus sementeras y también determinar los propietarios sin título que necesitan ser titulados, siendo éste el problema social y

económico en la provincia de Ferreñafe, ya que los agricultores tienen un bajo ingreso económico debido a que están circunscritos a depender de terceros habilitadores de dinero que le cobran fuertes intereses y que al final de la cosecha recogen el producto y al agricultor le queda muy poco o no le queda nada y en este sistema o proceso económico viven todo el resto de su vida, por lo que entonces debe hacerse algo por ellos, con el fin de que el estado debe brindarle asistencia técnica, préstamos con intereses 0% o mínimo interés, lo cual constituiría un apoyo sostenible para dichos agricultores que contribuiría a levantar su estatus personal y familiar para su desenvolvimiento en su jurisdicción provincial y extraprovincial si fuera necesario con la venta de sus productos, para obtener algún remanente de su esfuerzo que realizan con la siembra de sus predios en el cultivo de arroz, de la caña, y de cualquier otra sementera.

Considero como aporte que debe combatirse en esta provincia la informalidad en el tráfico comercial para la productividad y también planificar una forma de titulación para los propietarios intitutados, evitar el minifundio y las transferencias que en algunos casos llegan a ser ilícitas y traen como consecuencia los procesos judiciales.

Este punto, está vinculado íntimamente al Tercero Registral, ya que las personas a pesar de no haber seguido estudios de derecho, por la práctica realizan ventas irregulares, es decir la doble venta, una en escritura pública que no se inscribe y luego segunda venta con escritura por la misma persona que se inscribe constituyéndose en tercero Registral de los cuales existen muchos casos en la provincia, pero no han sido demandados, y habiéndose investigado que hay dos casos precisos que se han detectado que están en giro judicial en el Juzgado Civil de Ferreñafe pero todavía no hay sentencia ni jurisprudencia de la corte suprema.

Debo resaltar en la parte de la propiedad pública la gran importancia de la

propiedad pública constituida por el Museo Sican, cuya infraestructura física pertenece al Ministerio de Cultura y desde hace muchos años, está dirigido por el Dr. Carlos Gustavo Elera Arévalo, quien ha organizado el Museo de Sicán y su jurisdicción va sobre todos los restos arqueológicos de la provincia, destacando su organización y eficiencia.

También resalto la buena atención que he recibido de la presidenta de la Comunidad Campesina Santa Lucia de Ferreñafe, Sra. Gloria Mori Carrasco y de su vicepresidente Sr. Yolando Silva Caruajulca, quienes con dedicación dentro de la propiedad comunal en su local en la A.V. Cáceres han levantado un moderno edificio de dos pisos de material noble, lo que es importante de resaltar por su espíritu de superación y que presentan el lado de luz brillante para esta institución de acuerdo a lo que se nota por este trabajo realizado. Y dentro de la propiedad municipal figura la escuela de arte y cultura como derecho real que es dirigida a honoren por muchos años por un profesor, que como si fuera un mecenas no percibe sueldo y más bien colabora de su propia economía para en mantenimiento de esta escuela que está dando grandes frutos en el arte, las danzas, la poesía y la música.

**ENCUESTA EN LA COMISIÓN DE REGANTES DE PÍTIPO
AL SECRETARIO ING. LUIS SANDOVAL SÁNCHEZ.**

FECHA: 10-11-2016

1. ¿CUÁL ES LA FUNCIÓN QUE REALIZA LA COMISIÓN DE REGANTES DE PITIPO?

La distribución de agua sector Agrícola de Pítipo, a los propietarios de derechos reales de Pitipo.

2. ¿CUÁNTOS USUARIOS EXISTEN EN LA COMISIÓN DE REGANTES DE PÍTIPO?

En la comisión de regantes de Pítipo, existen 813 usuarios, propietarios de derechos reales.

3. ¿QUÉ CANTIDAD DE PREDIOS ES LA QUE ADMINISTRA DICHS USUARIOS?

La cantidad de predios que administra dichos usuarios es de 896 predios.

4. ¿los propietarios de derechos reales que se inscriben en la comisión de regantes pitipo, también se inscriben en la comisión de regantes pitipo?

Si se inscriben en la Oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pítipo.

5. ¿POR QUÉ LOS PREDIOS SIGUEN AUMENTANDO?

Los predios siguen aumentando porque hay agricultores que tienen más de un predio agrícola y la subdivisión se hacen por transferencia sucesoria.

**ENCUESTA REALIZADA A LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD CAMPESINA
SANTA LUCÍA DE FERREÑAFE, SRA. GLORIA MORI CARRASCO Y AL
VICEPRESIDENTE SR. YOLANDO SILVA CARUAJULCA.**

FECHA: 11-11-2016

**1. ¿CUÁL ES LA FUNCIÓN QUE REALIZA LA COMUNIDAD CAMPESINA
SANTA LUCÍA?**

La comunidad campesina santa lucia tiene 24 caseríos que atender y actualiza la documentación de sus comuneros y también les da certificados de posesión a los que soliciten.

**2. ¿DIGA SI LA COMUNIDAD CAMPESINA SANTA LUCIA TIENE
PROPIETARIOS O POSESIONARIOS?**

Algunos tienen títulos de propiedad y la mayoría son posesionarios, teniendo 2000 comuneros inscritos.

**3. ¿CUÁNTAS HECTÁREAS TIENE LA COMUNIDAD CAMPESINA SANTA
LUCIA DE FERREÑAFE?**

La Comunidad Campesina de Ferreñafe tiene 73 mil hectáreas inscritas en SUNARP.

**4. ¿QUÉ PROBLEMAS AFRONTA CON SUS COMUNEROS Y CON SUS
TIERRAS?**

Si tiene problemas judiciales, por transferencias irregulares hechas por dirigencias anteriores, denuncias por suplantación y falsificación de documentos que ya han sido

planteadas en fechas anteriores a la presente dirigencia.

5. ¿SI LA PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD ESTÁ GARANTIZADA POR EL ESTADO Y COMO DERECHO REAL TIENE LA CALIDAD DE INALIENABLE?

Si está protegida por el estado por la Ley de Comunidades Campesinas y su derecho real de propiedad es inalienable, habiendo ya propietarios con escritura pública que han independizado su derecho por acuerdo de Asamblea General.

**ENCUESTA EN LA COMISIÓN DE USUARIOS DEL SUB SECTOR HIDRÁULICO
DE RIEGO DEL VALLE CHANCAY LAMBAYEQUE DE FERREÑAFE
FORMULADA AL SECRETARIO GENERAL
RELACIONISTA PÚBLICO JORGE ALBERTO LA SERNA MACO.**

FECHA: 12-11-2016

**1. ¿CUÁL ES LA FUNCIÓN QUE REALIZA LA COMISIÓN DE USUARIOS DEL
SUB SECTOR HIDRÁULICO DE RIEGO DEL VALLE CHANCAY
LAMBAYEQUE DE FERREÑAFE?**

De que a los agricultores les proporciona el servicio de regadío para sus tierras de cultivo y a la vez se dedica a establecer una supervisión, para que el riego sea correcto y equitativo, de igual manera en su distribución, deben inscribirse.

**2. ¿CUÁNTOS USUARIOS EXISTEN EN LA COMISIÓN DE USUARIOS DE
RIEGO DEL VALLE CHANCAY DE LAMBAYEQUE?**

Existen 3,536 (tres mil quinientos treinta y seis) usuarios.

**3. ¿QUÉ CANTIDAD DE PREDIOS ES LA QUE ADMINISTRA DICHOS
USUARIOS?**

Actualmente, administran 4,500 (cuatro mil quinientas) HÁS, porque hay propietarios que administran dos o más predios.

4. ¿Los usuarios inscritos en la Comisión tienen inscritos su propiedad en la Municipalidad de Ferreñafe?

Si tienen inscritos su propiedad en la Oficina de rentas en la Municipalidad de Ferreñafe.

5. ¿POR QUÉ LOS PREDIOS SIGUEN AUMENTANDO?

Siguen aumentando porque cuando fallece un agricultor hay sucesión intestada y repartición de los mismos, lo cual va en aumento.

ENCUESTA AL AGRICULTOR
(ALFREDO MUSAYÓN REUPO)

FECHA: 13/11/2016

1. ¿CUÁNTAS HECTÁREAS DE TERRENO POSEE?

11 hectáreas de terreno, que actualmente lo arrienda

2. ¿TIENE TÍTULO DE PROPIEDAD O QUÉ DOCUMENTO LO AMPARA?

Tiene Título de propiedad extendido por la reforma agraria, inscrito en SUNARP

3. ¿CÓMO REALIZA LA SIEMBRA DE SU PREDIO AGRÍCOLA, CON QUÉ CAPITAL?

Cuando él ha sembrado anteriormente lo ha realizado, con ayuda del banco agrario por 28 años hasta que desapareció y con la sementera se constituyó la prenda agrícola.

4. ¿DIGA SI ES VERDAD SI TIENE OTROS INGRESOS ECONOMICOS Y COMO SE SUSTENTA PARA VIVIR?

Solamente se sustenta con la agricultura.

5. ¿CON LA PRODUCCIÓN DE SU TERRENO, SOSTIENE Y PROTEGE A SU FAMILIA?

Sí, solamente con la producción de su terreno sostiene a su familia.

6. ¿CÓMO CREE QUE PUEDE MEJORAR LA ECONOMÍA CON REFERENCIA A LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA?

Dijo que es difícil conseguir mejoría ya que la agricultura actualmente no es rentable.

ENCUESTA
REALIZADA A LA SECRETARIA DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE FERREÑAFE.

Fecha: 15/11/2016.

1. ¿Cuáles son los Derechos Reales Propiedades de la Municipalidad Provincial de Ferreñafe?

Son las siguientes

- El Coliseo
- El Camal
- La Escuela de Arte y Cultura
- Los Mercados
- El Local de Rentas Municipales

2. ¿Qué funciones tiene el Catastro Municipal?

Las funciones son:

- Formar archivo con los títulos de los contribuyentes y extender certificado de posesión.
- Coordinar con Rentas.

3. ¿Qué otras funciones tiene?

Dentro de otras funciones tenemos:

- La de controlar el área, linderos y medidas perimétricas de los predios.

ENCUESTA

REALIZADA AL GERENTE DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD DE FERREÑAFE C.P.C. JOSÉ PATROCINIO BRENIS PANTA.

Fecha: 15/ 11/ 2016

1. ¿Qué Derechos Reales o propiedades controla en la Provincia de Ferreñafe?

Se controlan los predios rústicos y urbanos, a los cuales se le inscribe para que paguen sus tributos también inscriben los predios de propiedad municipal o del Estado, también se inscriben dichos predios.

2. ¿También se inscriben los terrenos de las comunidades?

Si, también se inscriben pero solo tributan las comunidades de la costa.

3. ¿Las propiedades municipales y del estado pagan impuestos?

Las municipalidades no pagan impuesto entre otras instituciones del estado.

4. ¿Cuántos contribuyentes propietarios están inscritos?

Al año 2016, hay **15,365** contribuyentes con 12,145 predios.

**ENCUESTA REALIZADA AL DIRECTOR DEL MUSEO SICÁN
DR. CARLOS GUSTAVO ELERA ARÉVALO Y AL GUIA DEL MUSEO SR. JUAN
CARLOS SANTOYO MARTÍNEZ.**

18/11/16

**1. ¿PARA QUE DIGA SEÑOR COORDINADOR A QUE ÁREA PERTENECE EL
MUSEO SICAN DE FERREÑAFE?**

Es un Museo Nacional, depende directamente del ministerio de Cultura y también depende directamente de la unidad agricultora de Naylamp con sede en Chiclayo.

2. ¿QUÉ ÁREA TIENE EL MUSEO SICAN?

El museo Sicán tiene 1 Há aproximadamente de su local principal en Ferreñafe, pero también viene a cargo el Santuario Histórico del Bosque de Pómac y también la protección a los restos arqueológicos en el valle de Mayascón hasta los Jahuelles, incluyendo la zona alta andina de Incahuasi – Kañaris.

3. ¿QUIÉN ES EL PROPIETARIO DEL MUSEO SICAN?

Es el Estado.

**4. ¿QUÉ ÁREAS GEOGRÁFICAS ESTÁN ASIGNADAS PARA LA EXPLORACIÓN
DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS Y CUALES SON?**

Los restos arqueológicos y su jurisdicción tenemos la huaca del loro, huaca las ventanas y más de 30 huacas que hace constar que el Bosque de Pomac tiene 5,500 Há, es decir 55 Kilómetros

5. ¿PARA QUE NOS INFORME SI EXISTE UN VOLUMEN DIARIO DE VISITANTES PARA DICHO MUSEO?

Si, más de 100 personas diariamente.

6. ¿PARA QUE NOS DIGA QUIEN TIENE LA RESPONSABILIDAD LEGAL DE DICHO MUSEO?

Tiene la responsabilidad el Dr. Carlos Gustavo Elera Arévalo.

7. ¿PARA QUE DIGA QUE LIMITACIONES TIENE AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD?

Las limitaciones tiene al derecho real de propiedad es de que hay muchos propietarios que no tienen título.

8. ¿PARA QUE NOS INFORME QUE ASPECTOS PUEDEN MEJORAR CON REFERENCIA A LOS RESTOS ARQUEOLOGICOS PARA EL PROGRESO DE DICHO MUSEO Y EL PROGRESO DE FERREÑAFE?

Dijo que el Museo es propiedad de Ministerio de Cultura y que además del Museo organizado por su persona, tienen la administración del Bosque de Pómac, de las huacas del Oro, las ventanas, 30 huacas más y todos los restos arqueológicos del departamento.

**ENCUESTA A LA GERENTE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
INCAHUASI.**

SRA: TEOFILA MANAYAY SÁNCHEZ

02-12-2016

**1. ¿PARA QUÉ DIGA CUÁL ES SU CARGO EN LA MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE INCAHUASI?**

Dijo ser gerente y que tiene su despacho en la oficina de enlace de la calle San Martín de esta provincia de Ferreñafe.

**2. ¿DIGA CUÁNTOS PROPIETARIOS HAY INSCRITOS EN LA
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INCAHUASI?**

Dijo que había 85 inscritos.

3. ¿Y EL RESTO DE PROPIETARIOS COMO FIGURAN?

Pertenecen a Comunidades Campesinas como son:

Comunidad Campesina San Pablo	2,000 comuneros.
Comunidad Campesina Micaela Bastidas	500 comuneros.
Comunidad Campesina San Antonio de Laquipampa	200 comuneros.
Comunidad Campesina San Isidro	400 comuneros.

**4. ¿QUE LA TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD QUE REAIZAN LOS
PROPIETARIOS?**

Lo hacen ante el Juez de Paz.

**ENCUESTA A LA JEFA DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO
DE MESONES MURO.**

SRTA: ROSA MONTENEGRO SARMIENTO

02-12-2016

**1. ¿PARA QUE DIGA QUE CARGO DESEMPEÑA EN LA MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE MANUEL ANTONIO MESONES MURO?**

Dijo ser Jefa de Rentas.

**2. ¿PARA QUE DIGA CUÁNTOS PROPIETARIOS CONTRIBUYENTES
INSCRITOS HAY?**

Dijo hay 1,800 propietarios.

3. ¿PARA QUE DIGA SI HAY PROPIETARIOS NO INSCRITOS?

Si hay

4. ¿QUÉ OTRO TIPO DE PROPIEDADES EXISTEN EN SU JURISDICCIÓN?

Existen propiedades en la Comunidad Campesina Santa Lucía.

**ENTREVISTA A LA JEFA DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
PUEBLO NUEVO**

SRTA: ROCIO FALLA MACALOPÚ

03-12-2016

- 1. ¿PARA QUE DIGA QUE CARGO DESEMPEÑA EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO?**

Dijo que desempeña el cargo de jefe de rentas.

- 2. ¿CUÁNTOS PROPIETARIOS INSCRITOS HAY EN LA JURISDICCIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO?**

Dijo hay **4,084** propietarios inscritos.

- 3. ¿SI TIENE CONOCIMIENTO QUE HAY OTROS PROPIETARIOS NO INSCRITOS POR FALTA DE DOCUMENTACIÓN?**

Dijo que si hay otros propietarios no inscritos y que hacen documentos en el Juez de Paz o directamente en forma personal.

- 4. ¿CÓMO SE EXTIENDEN LOS DOCUMENTOS DE TRANSFERENCIA?**

En algunos casos se extienden escrituras públicas y en otros documentos privados, y hay pobladores que no tienen documentación.

ENTREVISTA REALIZADA AL SEÑOR CÉSAR RODRÍGUEZ ANTONIO.

ADMINISTRADOR DE LA MUNICIPALIDAD DE KAÑARIS

04-12-2016

1. ¿PARA QUÉ DIGA QUE CARGO DESEMPEÑA EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE KAÑARIS?

Dijo que desempeña el cargo de Administrador de la Municipalidad y que su despacho está ubicado en la Oficina de enlace con su Distrito en la Av. Chiclayo de José Leonardo Ortíz, provincia de Chiclayo.

2. ¿DIGA CUÁNTOS PROPIETARIOS INSCRITOS FIGURAN EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE KAÑARIS?

Dijo que hay **80** propietarios inscritos.

3. ¿Y EXISTEN OTROS PROPIETARIOS?

Existen las comunidades:

La Comunidad Campesina San Juan Bautista **5,000 comuneros**

Comunidad Campesina Túpac Amaru **4,000 comuneros**

4. ¿DÓNDE REALIZAN LAS TRANSFERENCIAS?

Lo realizan por ante el Juez de Paz.

ENTREVISTA AL SEÑOR COMUNERO SEGUNDO SOPLAPUCO TESEN.

04-12-2016

1. ¿DIGA SER COMUNERO Y A QUÉ COMUNIDAD PERTENECE?

Dijo que es comunero, desempeña el cargo de Presidente de la Comunidad Manuel Arévalo Cáceres.

2. ¿PARA QUE DIGA CUÁNTOS COMUNEROS TIENE LA COMUNIDAD?

Dijo que tienen **162 comuneros.**

3. ¿DIGA SI ESTÁN INSCRITOS SUS PREDIOS EN SUNARP - CHICLAYO?

Dijo que sí están inscritos.

4. ¿DIGA SI POR ACUERDO DE ASAMBLEA SE HA INDEPENDIZADO PREDIOS EN PROPIEDAD INDIVIDUAL?

Dijo que sí han extendido escrituras públicas a varios comuneros.

ENTREVISTA AL SEÑOR GERENTE DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD

DISTRITAL DE PITIPO

SR. ANTONIO CABREJOS LLONTOP

05-12-16

1. ¿PARA QUE DIGA QUE CARGO DESEMPEÑA EN LA MUNICIPALIDAD DE PITIPO?

Dijo que desempeña el cargo de Gerente de Rentas de dicha Municipalidad.

2. ¿PARA QUE DIGA EL TOTAL DE PROPIETARIOS INSCRITOS EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PITIPO?

Dijo que los archivos se han quemado, pero que de acuerdo a su cálculo actual existen unos **8,000** propietarios inscritos.

3. ¿PARA QUE NOS HAGA REFERENCIA SI EXISTEN PROPIETARIOS SIN TITULO?

Dijo que sí existen en una suma mayor a la inscrita.

4. ¿PARA QUE DIGA SI AL REFERIRSE A LOS PROPIETARIOS SE REFIERE A LOS DE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL?

Dijo que si se refiere a los propietarios de la propiedad urbana y a la propiedad rural que es la mayoritaria que se dedica a la cultivo de arroz y de caña de azúcar.

5.5. Método de investigación.

Método analítico sintético.

5.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

Mediante breves encuestas a personas representativas.

5.7. Métodos de Análisis de datos:

Método estadístico primario.

5.8. LIMITACIONES DEL ESTUDIO:

En cuanto a que es una investigación mayormente socioeconómica y por lo tanto no permite mayor información técnicas, solamente las recogidas.

CAPITULO VI

VI. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS:

Se anexan en el trabajo los resultados que se han obtenido mediante la investigación en el campo poblacional de Ferreñafe.

6.1. Descripción:

En cuanto a la descripción se debe decir que se ha plasmado todos los resultados en el trabajo de investigación.

6.2. Discusión:

Este trabajo de investigación es materia de discusión por cuanto se exponen realidades que se han visualizado, pero que necesitan ser corregidas para establecer su valoración correspondiente.

CAPITULO VII

VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

7.1. CONCLUSIONES:

1. De todo el estudio de investigación se ha determinado que la provincia de Ferreñafe, existe una gran informalidad del tráfico de tierras. Por cuanto existen tierras comunales que se transfieren con gran informalidad y que no tienen todo el saneamiento físico legal por su extensión y también porque existe la lucha por el poder para llegar a la dirigencia ya que buscan ciertos beneficios económicos de su persona y para ello en algunos casos existe adulteración de documentos. Y de igual modo cuando hay transferencia de predios, para ampararse en el Tercero Registral utilizan procedimientos ilegales buscando ser amparados por el registro, lo que constituye el Tercero Registral en Ferreñafe.
2. Que, en la provincia de Ferreñafe solamente el 46% aproximadamente tiene titulación, por la razón de que ha existido muchos documentos privados extendidos por los jueces de paz, Minutas y también hay ciertos documentos extendidos por los Gobernadores, además conlleva a esta situación de informalidad el minifundio en la repartición sin sucesión intestada que hacen los herederos y propietarios de lotes urbanos de los propietarios ya fallecidos.
3. Que hay problemas judiciales con referencia a los derechos reales en los casos de subdivisión que lo hacen generalmente en la vía de hecho de donde nacen los conflictos, consideramos esta conclusión por cuanto existe

discrepancias notorias en la repartición de las tierras para lo cual se utilizan diversas acciones en las cuales algunas personas tratan de adquirir la mayor parte de la propiedad despojando a los demás herederos y posteriormente las divergencias que terminan en procesos judiciales en los juzgados mixto, de paz letrado en la provincia de Ferreñafe.

7.2. RECOMENDACIONES:

- 1.** Se recomienda modificar el artículo 2014 del Código Civil, por cuanto este artículo protege al tercero registral sin tener en cuenta que al proteger al tercero registral se está atentando contra el derecho de propiedad que está amparado por Artículo 70 de la constitución ya que la propiedad no puede ser afectada bajo ninguna forma salvo el caso de seguridad nacional y/o expropiación por necesidad pública por lo cual está en vigencia el artículo 2014 para proteger el tráfico comercial y jurídico ampare al Tercero Registral pero se requiere que este amparo debe ser limitado por cuanto debe ser amparado, el propietario no inscrito, a quien se le debe indemnizar con el precio del terreno y al actor del ilícito cometido debe ser denunciado, ante la Justicia Penal con el consecuente castigo y la reparación civil proporcional al daño causado .
- 2.** Modificar el principio del tercero registral, al modificar el artículo 2014, necesariamente tiene que modificarse el principio del tercero registral por cuanto el registro público no puede amparar cuestiones ilícitas provenientes de la estafa, de la falsificación de documentos, de la suplantación de personas, siendo este uno de los casos con lo cual es muy criticado, el poder

judicial, ya que debe hacer sanciones estrictas y propongo que tan luego haya algún caso de tercero registral se proteja al comprador con escritura no inscrita, por lo menos para que sea indemnizado con el precio de su terreno y el tercero registral debe ser de buena fe como indica el derecho civil y registral con el amparo amplio, suficiente, correcto y que propenda al tráfico económico y comercial de los derechos reales sin afectar a ninguna persona en actos verdaderamente protegidos por la ley que no afecte ni al comprador, ni al vendedor, ni al notario, ni al registro por cuanto a veces hasta se logran inscribir actos falsos que afectan terriblemente a los derechos reales y a los verdaderos propietarios.

Se hace constar que ha habido ciertos cambios con la Aplicación de la Ley N° 30313 en caso de tercero Registral de Mala Fé.

3. Establecer penas severas para los infractores que atentan contra la propiedad con lo cual se propenderá la solución del problema.

CAPITULO VIII

VIII. MATERIALES DE REFERENCIA:

8.1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- ✓ DILLON, Jorge Cause. Derecho Civil, Derechos Reales. Pág. 158 2da. Edición 2004. Editorial ASTRER.
- ✓ GONZALES BARRON, Gunther Hernan, Derechos reales. Pág. 275. Ediciones Legales.
- ✓ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Pág. 16. Ediciones legales.
- ✓ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Pág. 17. Ediciones legales.
- ✓ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Pág. 22. Ediciones legales.
- ✓ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Derechos Reales. Tomo I. Pág. 139. Ediciones legales.
- ✓ RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derechos Reales. Pág. 49. Editorial Rodhas.
- ✓ GONZALES LINARES, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Pág. 32. Tomo I. Juntos Editores.
- ✓ VASQUEZ RIOJA, Alberto. Derechos Reales. Pág. 22-23. Editorial San Marcos.
- ✓ Ramírez de la cruz Eugenio, teoría de los derechos reales, Tomo I pág. 56. Editorial Rodas.
- ✓ Vásquez Ríos Alberto, derechos reales Tomo I, pág. 39 Editorial san Marcos.
- ✓ Uchuya Carrasco Humberto, amparo Constitucional y legal del terreno registral pág. 201 ENMARCE E.T.R.L

8.2. ANEXOS:

PLAN DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN LOS DERECHOS REALES Y TERCERO REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE FERREÑAFE.

01° Planificación

En el mes de Junio, se ubicó el tema, por iniciativa y orientación del profesor Bermúdez Tapia.

02° Se proyectó el plan bajo la supervisión del profesor del curso.

03° Fue revisado este plan y aceptado

04° Luego de eso, se procedió a la investigación por el maestrante, concurriendo a las instituciones en las Oficinas ligadas a la investigación, como son los jefes de rentas de las municipalidades, la presidenta y vicepresidenta de las comunidades campesinas.

También se entrevistó a las comisiones de usuarios, también se entrevistó a los que regentan propiedades públicas como son el Director del Museo Sicán, el Director de la Escuela de Arte y Cultura, se entrevistó a los agricultores como muestra de la investigación científica.

Cuyos datos referenciales se encuentran en las encuestas y entrevistas que figuran en la tesis.

PRESUPUESTO:

Como todo trabajo de investigación demanda gastos, se ha realizado desde Junio a la fecha en un promedio mensualmente de:

PASAJES S/. 50.00

(pasajes gastados para ir a los diferentes lugares de la investigación)

TIPEADOS de borradores S/. 200.00 soles.

PAPEL BOND S/. 100.00 soles.

COMPRA DE LIBRO del Dr. Luis Gonzales Barrón S/. 100.00 soles.

- Se hace este presupuesto en forma global por lo que es una tesis de la provincia y como notario que he hecho hace varios años.