

LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

THE REGULATION OF THE PROPERTY PREVAILED IN THE PROTECTION OF THE CULTURAL PATRIMONY

Robinson Barrio De Mendoza V¹

Resumen

La regulación del derecho de propiedad privada en el marco de la protección del patrimonio histórico cultural del Perú, es una problemática que se presenta en la sociedad a nivel nacional. En ese sentido, surgió la siguiente interrogante ¿En qué medida se ve afectado el Derecho de la Propiedad Privada con las discordancias normativas existentes en el Marco de la Protección de Patrimonio Histórico Cultural Perú?; a fin de encontrar las posibles soluciones al problema formulado, se planteó la siguiente hipótesis: las discordancias normativas afectan el Derecho de Propiedad Privada en el Marco de la Protección del Patrimonio Histórico Cultural del Perú.

Asimismo, la presente investigación tuvo como objetivos evaluar y determinar las discordancias normativas existentes en la Protección de la propiedad privada en el marco de protección de un bien inmueble declarado como patrimonio histórico cultural del Perú; siendo que para poder alcanzar el objetivo planteado se aplicó una encuesta a 100 personas – en el Distrito – Provincia de Chiclayo, la misma que estaba estructurada en 3 partes: Generalidades de los encuestados, la Vulneración del Derecho de Propiedad y las Discordancias Normativas existentes en la Declaratoria de un inmueble (casa habitación) como patrimonio cultural de nación.

Palabras Clave: Regulación, Propiedad, Patrimonio.

Abstract:

The regulation of the property right prevailed within the framework of the protection of cultural the historical patrimony of the Peru, she is a problematic one that appears in the society at national level. In that sense the following question arose To what extent is affected the Right of the Property Deprived with the existing normative discordancias within the framework of the Protection of Historical Patrimony Cultural Peru? ; in order to find the possible solutions to the formulated problem, the following hypothesis considered: the normative discordancias within the framework affect the Right of Private Property of the Protection of Cultural the Historical Patrimony of Peru.

Animism, the present investigation had like objectives within the framework to evaluate and to determine the existing normative discordancias in the Protection of the private property of protection of declared real estate like cultural historical patrimony of Peru; being that stops to be able to reach the raised objective a survey to 100 people was applied - in the District - Province of Chiclayo, the same one that was structured in 3 parts: Majorities of the encuestados ones, the Vulneración of the Right of existing Normative Property and the Discordancias in the Declaration of a building (house room) like cultural patrimony of nation.

Key words: Regulation, Property, Patrimony.

¹ Magister en Derecho en Derecho Constitucional y Gobernabilidad, Docente Adscrita a la Facultad de Derecho, de la Universidad Señor de Sipán, Lambayeque, Perú, brobinson@crece.uss.edu.pe.

I. INTRODUCCION

El siguiente artículo científico, titulado “La Regulación de la Propiedad Privada en la Protección del Patrimonio Cultural”, el cual fue producto de una exhaustiva investigación al problema que se presentan en la sociedad, respecto a los inmuebles (casas habitación) declaradas patrimonio cultural de la nación y que requieren de una solución pronta y justa.

Ésta investigación va a permitir tomar conciencia en los lectores a cerca de la importancia que tiene la regulación del Derecho de Propiedad Privada de un inmueble frente a la declaratoria de Patrimonio Histórico Cultural del Perú, y de ésta manera poder colaborar a que se respete el Derecho de Propiedad Privada de un inmueble y se efectivice el mandato establecido en nuestra Constitución Política del Perú y nuestro Código Civil vigente.

La presente investigación trató de enfocar todo lo concerniente al ámbito del derecho a la propiedad privada en el marco de la declaratoria del Patrimonio Histórico Cultural del Perú, poniendo énfasis a la forma de cómo el Derecho de Propiedad Privada de un inmueble se ha venido limitando a causa de la dación de la Ley Nº 28296, Ley del Patrimonio Histórico del Perú.

En los primeros tiempos, cuando el hombre andaba errante, dedicado a la caza y a la pesca para proveer a su sustento y al de su familia, podía apropiarse de cuanto le apetecía. Hoy, en los Estados modernos, todo está parcelado, distribuido y controlado. No se concibe que un hombre salga al campo provisto de un hacha para derribar un árbol por minúsculo que sea.

Si hiciera tal acto, pronto se vería envuelto en responsabilidades; denuncia, juicio, cárcel o multa. Ello es debido a que por necesidad pública, el Derecho ha tenido que regular de manera conveniente todo lo relativo a las cosas que nos rodean, es decir, a los bienes que forman parte de la propiedad del ser humano.

En la actualidad el titular de un derecho de dominio o propiedad tiene facilidades de libre disposición, y por tanto puede enajenar (transmitir su derecho a otro), gravar o limitar su derecho, transformar e incluso destruir la cosa. En virtud del libre aprovechamiento puede usar y disfrutar del objeto sobre el que recae su derecho de propiedad y éste le da derecho por accesión a todo lo que produce, se le une o incorpora, artificial o naturalmente. Sin embargo pese a esa libre disposición de su propiedad que le ampara la Constitución Política del Perú, existen limitaciones genéricas al derecho de dominio. Todo aquello que no beneficia al propietario y perjudica a un tercero, cae dentro de lo que se ha llamado "actos de emulación" o de "abuso del derecho de propiedad". Entre ellos pueden mencionarse los siguientes: levantar falsa chimenea para quitar vistas al vecino; agotar a bomba el agua de un pozo; producir ruidos en casa durante la noche; producir ruidos en un terreno contiguo a una zona de caza; almacenar y remover estiércol en finca contigua a un hotel o restaurante, o en el peor de los casos declarar patrimonio cultural de la nación a una propiedad que tiene carácter de privada.

Otras limitaciones al derecho de propiedad o dominio son específicas y se hallan reglamentadas, unas veces en consideración a la salubridad y ornamentos públicos (Ordenanzas Municipales sobre arreglo de fachadas, cercas, altura de las casas, aleros, etc.), otras veces en interés de la defensa nacional (prohibiciones de edificar y plantar en las proximidades de plazas, fuertes y fortalezas), en interés de la economía nacional (limitaciones en la tala de bosques, laboreo forzoso de fincas, etc.), o en su caso para “proteger” inmuebles con apariencia arquitectónica (declaratoria de Patrimonio Histórico Cultural del Perú).

De un modo instintivo, desde la infancia se denota que el hombre desea poseer algo como suyo y propio. Los abusos de este derecho a la propiedad han llevado hasta la total negación del mismo. Cabe preguntarse: ¿Cuál es el fundamento del derecho de propiedad? En el Código Civil se indica que la

Propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. La idea filosófica, política y social que se sustenta acerca de la propiedad ha de repercutir en la organización de la sociedad. Entre el concepto feudal de la propiedad privada como algo inviolable, intangible y respecto a la cual el dueño tenía incluso el derecho de aniquilación, y la negación total de la propiedad privada sustentada por la filosofía marxista, existen innumerables matices. La teoría de la ocupación sustenta el criterio de que antiguamente las cosas eran nullius, es decir, no pertenecían a nadie y alguien las ocupó en forma pasajera y transitoria, que con el tiempo se fue convirtiendo en definitiva y permanente (Grocio, Puffendorf).

Así el objetivo primordial de la investigación está referido al deseo de dar a conocer y de advertir a la sociedad respecto a la violación que a la fecha se viene produciendo en el Derecho fundamental de la propiedad privada – no obstante ser un derecho inherente al ser humano por su propia naturaleza – con respecto al marco de la protección del Patrimonio Histórico Cultural del Perú; así la elección de éste problema como objeto de investigación y estudio, se debió a que mi persona ha advertido las constantes vulneraciones al Derecho de Propiedad Privada, del cual son víctima innumerables propietarios en todo el territorio nacional y que requieren de una orientación adecuada para poder ejercer su legítimo derecho a la defensa, a cabalidad, ante los diferentes entes administrativos y jurisdiccionales.

Asimismo se debe tener en cuenta que la población, específicamente los propietarios, necesitan conocer de este tema para concientizar a los legisladores del enorme daño que están irrogando a las personas que ostentan un título de propiedad respecto a un bien inmueble que ha sido declarado patrimonio histórico cultural del Perú.

De éste modo la presente investigación se ha estructurado de tal manera que sea fácil de entender, la misma que está compuesta de la siguiente manera: Hago referencia al análisis del objeto de estudio, el mismo que contiene la ubicación en el espacio de ésta investigación, así como el surgimiento y la formulación de nuestro problema; asimismo se describe detalladamente la metodología utilizada en el desarrollo del presente artículo de investigación científica.

Luego, desarrollo doctrinal, cuyos conceptos han sido extraídos de importantes especialistas en Derechos Reales, específicamente en el Derecho de Propiedad; y al desarrollo jurídico, cuyo análisis ha versado en el contenido que en materia de derecho de propiedad tiene la Constitución Política del Perú, el Código Civil de 1981, la Ley de Patrimonio Cultural de la Nación y demás normas complementarias. Asimismo, se detalló los resultados de la investigación realizada, los mismos que han sido obtenidos luego de utilizar la metodología descrita en la presente investigación; y como último punto tenemos las Conclusiones a las que ha arribado el investigador, luego de analizar exhaustivamente la bibliografía consultada y de analizar los datos obtenidos producto de la aplicación del instrumento de investigación: la encuesta.

Seguro que la presente investigación va contribuir a que los afectados que cuentan con una propiedad que ha sido declarada Patrimonio Cultural del Perú, cuenten con las herramientas necesarias para poder hacer prevalecer sus derechos de propiedad consagrados constitucionalmente, ante tal vulneración.

II. MATERIAL Y METODOS

En esta investigación, dadas las variables, que son cruzadas en las fórmulas de las sub-hipótesis, para obtener los datos de sus dominios, se requirió aplicar o recurrir, a las siguientes: La técnica del análisis documental; utilizando, como instrumentos de recolección de datos: fichas textuales y resumen; teniendo como fuentes libros y documentos de diversas instituciones; que he utilizado para obtener datos de los dominios de las variables: conceptos básicos, disposiciones de la Ley N° 28296, Constitución Política del Perú, Código Civil. Además en la técnica de la encuesta; he utilizado como instrumento un cuestionario; que tuvo como informantes a las autoridades; que aplicaremos para obtener los datos del dominio de las variables.

El método de la investigación que nos aboca es un Método cuantitativo, los datos se obtendrán mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos, recurriendo a los informantes o fuentes; los mismos que serán incorporados o ingresados al programa computarizado Microsoft Excel; y, con precisiones porcentuales, ordenamiento de mayor a menor, y cronológico, y serán presentadas como informaciones en forma de cuadros, gráficos, etc.

El presente artículo científico analizará los datos utilizando un procesamiento de análisis estadístico descriptivo, con el empleo del programa de Microsoft Excel.

III. RESULTADOS

A nadie le cabe duda que el derecho a la propiedad es uno de los derechos fundamentales de la persona humana, motivo por el cual nuestra Constitución Política señala que es inviolable y que el Estado lo garantiza. Por ese motivo, a muchos nos cuesta recordar que la misma también señala la función social del derecho de propiedad disponiendo que este derecho debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, por ejemplo la Ley establece limitaciones al derecho de propiedad frente a bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación², independientemente de su condición de propiedad pública o privada. Las restricciones básicas al derecho de propiedad frente al patrimonio cultural de la Nación son las prohibiciones de desmembrar partes integrantes de un bien mueble o inmueble integrante del patrimonio cultural de la Nación; y alterar, reconstruir, modificar o restaurar total o parcialmente el bien mueble o inmueble, sin autorización previa del Instituto Nacional de Cultura.

Esta restricción del derecho de propiedad frente a los bienes culturales inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación de carácter prehispánico, descubiertos o por descubrir, es quizás una de las restricciones o limitaciones más severas frente al derecho de propiedad de los particulares. Estos bienes inmuebles son considerados propiedad del Estado, cuya propiedad es imprescriptible e inalienable. Asimismo Los terrenos en que se encuentren dichos inmuebles culturales y que fuesen de propiedad privada conservan dicha condición, sin perjuicio del derecho de expropiación por el Estado, si fuera conveniente para su conservación o restauración.

La Constitución Política de la República del Perú expresa en su Artículo 70: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la

² Toda manifestación del quehacer humano –material o inmaterial– que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo.

propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio". Es decir que la libertad de la persona jurídica o individual para disponer de sus bienes tiene un marco que delimita la ley.

Por su parte el Código Civil en su Artículo 923° señala: "propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". Es decir que para ejercer un derecho de propiedad se debe hacer de acuerdo a las obligaciones y límites que establecen las leyes.

Así una declaratoria de patrimonio cultural de un bien inmueble, constituye una acentuada limitación al derecho de propiedad, la cual tiene su fundamento legal en los Artículos 2° inciso 16, 70° de la Constitución Política, la protección al Patrimonio cultural queda regulada en su Artículo 21. El régimen especial de declaratoria de monumento figura en la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación.

El patrimonio cultural peruano está bajo el amparo del Estado y de la Comunidad Nacional, cuyos miembros están en la obligación de cooperar en su conservación, así lo señala el artículo 6° de la Ley N° 28296. En el Perú, el Instituto Nacional de Cultura es el principal organismo encargado de la preservación, conservación y restauración de bienes culturales muebles e inmuebles, sin embargo no realiza gestiones para poder adquirir recursos económicos para ayudar a mantener en buen estado el Patrimonio Cultural.

Por otro lado es de mayor importancia saber el peligro que implican conservar los inmuebles declarados monumento histórico que se encuentran en mal estado de conservación; si no, recordemos, para tomar como referencia, la reciente tragedia del colegio "Seminario San Carlos y San Marcelo", de la ciudad de Trujillo, edificación que aunque no se encontraba totalmente deteriorada, en el año 2006 colapsó parcialmente y como resultado trágico murieron tres estudiantes, así mismo en nuestra región tenemos al mal estado de conservación del colegio Pedro Abel Labarte, el mismo que colapso con las recientes lluvias que soportó nuestro Distrito de Chiclayo. Si bien es cierto "las edificaciones declaradas monumentos históricos" constituyen elementos que podrían contribuir a impulsar el turismo como factor de desarrollo del centro histórico de nuestra Región, siempre que se las restaure adecuadamente de lo contrario algunas de ellas son unas verdaderas "bombas de tiempo" porque están dañadas en sus estructuras y "esperan" el peor momento para colapsar. En pocas palabras estas edificaciones en "mal estado de conservación" son un serio problema para nuestra Región Lambayeque, al cual parece, que la mayoría de nosotros nos hemos acostumbrado, sin pensar detenidamente en los perjuicios que esto puede acarrear.

IV. DISCUSION

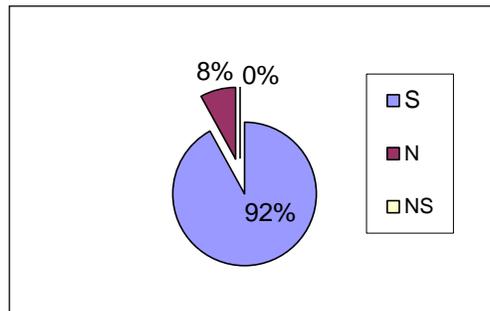
En la presente investigación, el investigador ha utilizado el instrumento de la encuestas, la misma que consiste en tres partes: la primera parte está referida a los datos de los informantes, los mismo que se han seleccionado según el sexo y la ocupación; la segunda parte referida a la parte específica de ésta investigación, ella contiene las dos variables con las que se trabajó está investigación, las mismas que son: vulneración del Derecho de Propiedad y Discordancias normativas.

Así mismo ésta encuesta consta de 18 preguntas, divididas de la siguiente manera: 2 preguntas en la parte de los Informantes, 8 preguntas en la parte de la variable "Vulneración del Derecho de Propiedad" y 8 preguntas en la parte de la variable "Discordancias normativas". De las cuales solo, para efecto de la publicación del presente artículo científico se han seleccionado las 06 preguntas más resaltantes.

La parte estadística se detallará a continuación:

1.- Conoce Ud. Que significa Patrimonio Histórico Cultural de la Nación?

CUADRO N° 01



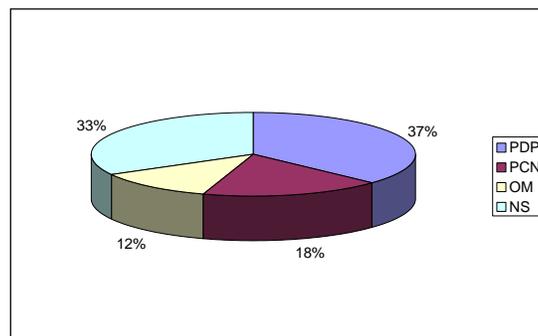
Fuente: Elaboración propia.

Descripción:

El presente gráfico está dividido en tres respuestas, en donde el 92% de los encuestados respondieron que SI conocía lo que es Patrimonio Cultural de la Nación, el 8% de los encuestados respondieron que NO conocía lo que es Patrimonio Cultural de la Nación y el 0% de los encuestados respondieron que NO SABE NO OPINA.

2.- Respecto al derecho del propietario y la intervención del estado, ¿Qué criterio debe prevalecer?:

CUADRO N° 02



Fuente: Elaboración propia.

Descripción:

La respuesta a la pregunta indicada se clasificó de la siguiente manera:

PDP : La protección del Derecho Fundamental de la Propiedad en todos sus aspectos (Art. 70° de la Constitución Política del Perú).

PCM : El cumplimiento de la norma del Patrimonio Cultural de Nación.

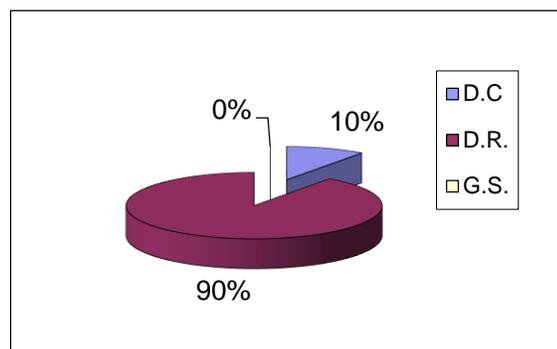
OM : El cumplimiento de las ordenanzas municipales.

NS : No sabe, no opina.

El presente gráfico está dividido en cuatro respuestas, en donde el 37% de los encuestados respondieron que el criterio que deberá prevalecer es la protección del derecho fundamental de la propiedad en todos sus aspectos, esto es, el artículo 70 de la Constitución política del Perú, el 18% de los encuestados respondieron que el criterio que deberá prevalecer es el cumplimiento de la norma del Patrimonio Cultural de la Nación, el 12% de los encuestados respondieron que el criterio que deberá prevalecer es el cumplimiento de las ordenanzas municipales y el 33% de los encuestados respondieron que no sabe ni opinan.

3.- ¿Qué acciones debe tomar el estado para salvaguardar el Derecho de Propiedad y la integridad física del propietario?.

CUADRO Nº 03



Fuente: Elaboración propia.

Descripción:

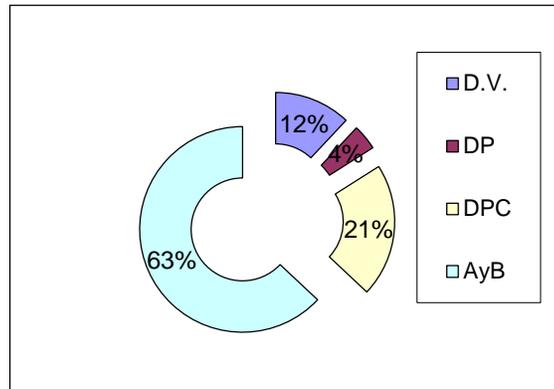
La respuesta a la pregunta indicada se clasificó de la siguiente manera:

- DC** : Diseñar una comisión que evalúe el estado económico del propietario del inmueble (casa – habitación) declarado Patrimonio Histórico Cultural de la Nación.
- DR** : Designar mayores recursos económicos al INC, a fin de hacer efectiva el cumplimiento de sus funciones.
- GS** : Guardar silencio y dejar que la solicitud de mejoras y mantenimiento siga su trámite.

El presente gráfico está dividido en tres respuestas, en donde el 10% de los encuestados respondieron que se debería Diseñar una comisión que evalúe el estado económico del propietario del inmueble (casa – habitación) declarado Patrimonio Histórico Cultural de la Nación, el 90% de los encuestados respondieron que se deberán Designar mayores recursos económicos al INC, a fin de hacer efectiva el cumplimiento de sus funciones y el 0% de los encuestados respondieron que guardarían silencio y dejar que la solicitud de mejoras y mantenimiento siga su trámite.

4.- ¿Qué debería prevalecer?

CUADRO Nº 04



Fuente: Elaboración propia.

Descripción:

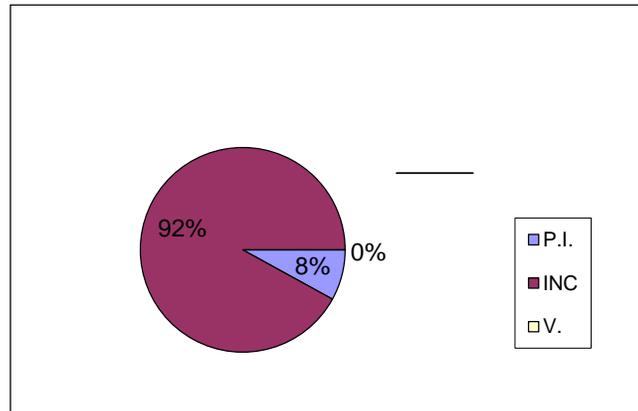
La respuesta a la pregunta indicada se clasificó de la siguiente manera:

- DV** : El Derecho Fundamental de la Vida.
- DP** : El Derecho fundamental de la Propiedad.
- DPC** : La Declaratoria de Patrimonio Histórico Cultural de la Nación (inmueble casa – habitación).
- AyB** : Sólo A y B.

El presente gráfico está dividido en cuatro respuestas, en donde el 12% de los encuestados respondieron que debería prevalecer el Derecho Fundamental de la Vida, el 4% de los encuestados respondieron que debería prevalecer el Derecho fundamental de la Propiedad, el 21% de los encuestados respondieron que debería prevalecer la Declaratoria de Patrimonio Cultural de la Nación y el 63% de los encuestados respondieron que solo A y B.

5.- ¿Quién sería responsable si producto del derrumbe de un inmueble (casa – habitación) declarado Patrimonio Histórico Cultural de la Nación, que se encuentra en mal estado de conservación, falleciera una persona(as)?:

CUADRO N° 05



Fuente: Elaboración propia.

Descripción:

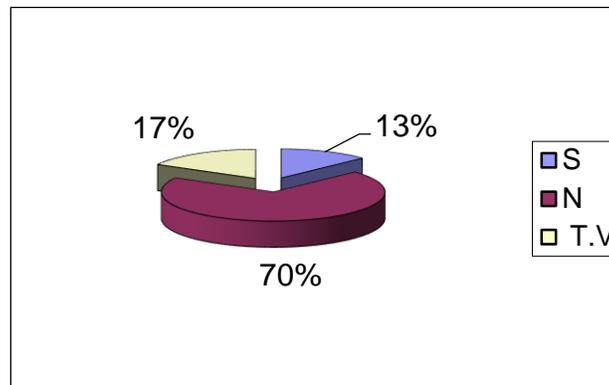
La respuesta a la pregunta indicada se clasificó de la siguiente manera:

- PI** : El Propietario del inmueble (casa – habitación) declarado Patrimonio Histórico Cultural de la Nación.
- INC** : El Instituto Nacional de la Cultura, que no cumplió con sus funciones.
- V** : La propia víctima por no tomar precauciones en salvaguarda de su vida.

El presente gráfico está dividido en tres respuestas, en donde el 8% de los encuestados respondieron que el responsable del derrumbe sería el Propietario del inmueble (casa – habitación) declarado Patrimonio Histórico Cultural de la Nación, el 92% de los encuestados respondieron que el responsable del derrumbe sería el Instituto Nacional de la Cultura, que no cumplió con sus funciones y el 0% de los encuestados respondieron que sería la víctima.

6.-¿Cree usted que las normas referentes a la protección del Patrimonio Histórico Cultural de la Nación (inmueble casa – habitación) cumplan con su finalidad?.

CUADRO N° 06



Fuente: Elaboración propia.

Descripción:

La respuesta a la pregunta indicada se clasificó de la siguiente manera:

S: Si
N: No
TV: Tal vez

El presente gráfico está dividido en tres respuestas, en donde el 13% de los encuestados respondieron que las normas referentes al patrimonio si cumplen con su finalidad, el 70% de los encuestados no respondieron que las normas no cumplen con su finalidad y el 17% de los encuestados respondieron que no sabe no opinan.

V. CONCLUSIONES

- La norma del patrimonio Cultural de la Nación se contrapone a la Constitución Política del Perú y a lo dispuesto por el Código Civil, toda vez que mientras nuestra Carta Constitucional protege el Derecho de propiedad y lo cataloga como Derecho Fundamental de la Persona Humana, por un lado, y por el otro nuestro Código Civil otorga atributos al Derecho de Propiedad; la Ley del Patrimonio Cultural de la Nación vulnera ese derecho reconocido constitucionalmente, poniéndole límites que no se encuentran reconocidos ni conforme a ley.
- Se vulnera el derecho a la propiedad, porque sin una ley previa – Ley para el caso en concreto – se declara patrimonio histórico cultural de la nación un bien inmueble, asimismo no se otorga una indemnización justipreciada que repare el daño que se está produciendo en el derecho del propietario, tal y como sucede con la expropiación.
- Se pone en riesgo la vida de los propietarios y de sus pertenencias, por cuanto al imponerse una limitación al derecho fundamental de la propiedad, sin que con estos bienes declarados patrimonio cultural de la nación se tenga una política constante de supervisión y mantenimiento, se está causando un daño y se pone en riesgo la vida de la sociedad en general.

- A la fecha existen innumerables inmuebles declarado patrimonio cultural de la nación en la que no se ha tenido en cuenta la viabilidad del patrimonio cultural de la nación, ni su belleza arquitectónica.

VI. REFERENCIAS

- Alva, J. & Escalaya, M (2010). Actualización de los parámetros sísmológicos en la evaluación del peligro sísmico en el Perú.
- Duguit, L (2010). Las transformaciones del derecho desde el Código de Napoleón. 2ª. Edición. Francisco Beltrán, 231 pp.
- Esquivel, J (2008) Guía práctica de inscripción de la Propiedad Inmueble. 1a, Edición. Lima, Gaceta Jurídica, Perú.
- Fernández, F (1994). Dogmática de los derechos de la persona en la Constitución española de 1978 y en su interpretación por el Tribunal Constitucional. Jurídicas, 1994. 366 pp.
- Gonzales, G. (2002). Relatoría sobre las acciones de interés público en el Perú. EN: W.AA. Las acciones de interés público. Fondo Editorial PUCP, 2002.
- Hernández, A (1987). Obras Completas. Tomo IV. Espasa-Calpe, 1987.
- Ley de Patrimonio Cultural de la Nación, Artículo 6º.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. LEY Nº 28296.
- Maisch, L (1980). Los Derechos Reales. Lima, Library MARC record,1980.
- Moreno, R., & Aguilar, Z (2003) Análisis del riesgo sísmico de la ciudad de Moquegua usando sistemas de información geográfica. Iquitos, Congreso Nacional de Ingeniería Civil, 2003. Perú
- Muro, P (1997). Manual de Registro de la Propiedad Inmueble. Enmarce. 1997.
- Pérez, J (1996). Curso de Derecho Constitucional. 3ª, Edición. Marcial Pons, 1996.
- Ponssa De La Vega, N (1967). Los derechos reales en el derecho romano. Abeledo-Perrot, 1967. 145 pp.
- Ramírez, E. (2004) Tratados de Derechos Reales Propiedad -Coproiedad. Tomo III. 2ª Edición. Chiclayo, Editorial Rodas. 2004. 536 pp. Perú.
- Vivar, E (2010). Inscripción de la Propiedad Inmueble. Tomo I. 341 pp.