


Protección constitucional y civil del derecho de propiedad en el Perú y derecho comparado

Constitutional and civil protection of property rights in Peru and comparative law

Proteção constitucional e civil do direito de propriedade no Peru e no direito comparado

Guido Armando Chevarria Tisnado 
 gchevarriat@ucvvirtual.edu.pe
 Universidad cesar vallejo. Lima, Perú

Artículo recibido 4 de febrero 2026 | Aceptado 9 de marzo 2026 | Publicado 1 de abril 2026

Resumen

La investigación analiza la protección constitucional y civil del derecho de propiedad en el Perú con el objetivo de evaluar su coherencia estructural y efectividad institucional desde una perspectiva comparada. El estudio adopta un enfoque cualitativo dogmático–jurídico, complementado con análisis funcional de modelos extranjeros y entrevistas a operadores jurídicos. Se examinan el reconocimiento constitucional, la delimitación entre limitaciones y expropiación, el sistema registral y las garantías procesales. Los resultados identifican tres tipologías de protección y ubican al Perú en un modelo de reconocimiento formal con debilidades estructurales, caracterizado por insuficiente sistematización jurisprudencial, naturaleza declarativa del registro y complejidad procesal. Se concluye que la efectividad del derecho de propiedad depende de la integración coherente entre norma sustantiva, técnica registral y previsibilidad decisional, como condición esencial de la seguridad jurídica.

Palabras clave: Constitucionalización del derecho privado; Derecho comparado; Derecho de propiedad; Función social; Seguridad jurídica; Sistema registral

Abstract

This research analyzes the constitutional and civil protection of the right to property in Peru with the objective of evaluating its structural coherence and institutional effectiveness from a comparative perspective. The study adopts a qualitative doctrinal–legal approach, complemented by functional analysis of foreign models and interviews with legal practitioners. It examines constitutional recognition, the distinction between limitations and expropriation, the land registration system, and procedural guarantees. The results identify three protection typologies and place Peru within a model of formal recognition with structural weaknesses, characterized by insufficient jurisprudential systematization, the declarative nature of the registration system, and procedural complexity. It concludes that the effective protection of property rights depends on the coherent integration of substantive law, registration techniques, and decisional predictability as essential conditions for legal certainty.

Keywords: Constitutionalization of private law; Comparative law; Property rights; Social function; Legal certainty; Registry system

Resumo

A pesquisa analisa a proteção constitucional e civil do direito de propriedade no Peru com o objetivo de avaliar sua coerência estrutural e efetividade institucional a partir de uma perspectiva comparada. O estudo adota uma abordagem qualitativa dogmático-jurídica, complementada por análise funcional de modelos estrangeiros e entrevistas com operadores jurídicos. Examina-se o reconhecimento constitucional, a delimitação entre limitações e desapropriação, o sistema registral e as garantias processuais. Os resultados identificam três tipologias de proteção e situam o Peru em um modelo de reconhecimento formal com fragilidades estruturais, caracterizado por insuficiente sistematização jurisprudencial, natureza declarativa do registro e complexidade processual. Conclui-se que a efetividade do direito de propriedade depende da integração coerente entre norma substantiva, técnica registral e previsibilidade decisória, como condição essencial da segurança jurídica.

Palavras-chave: Constitucionalização do direito privado; Direito comparado; Direito de propriedade; Função social; Segurança jurídica; Sistema registral

INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad ocupa una posición estructural en la arquitectura del Estado constitucional contemporáneo, en tanto constituye un presupuesto de la autonomía individual, la organización económica y la estabilidad institucional. Tradicionalmente vinculado a la libertad y al trabajo, como lo sostuvo Locke (1690/2003), la propiedad fue concebida como extensión de la personalidad y garantía de independencia frente al poder. Sin embargo, en el constitucionalismo moderno, este derecho ha experimentado una transformación sustancial: ya no se entiende como un poder absoluto, sino como un derecho fundamental sujeto a límites derivados de su función social y del interés general.

En el marco del Estado social y democrático de derecho, la propiedad no solo protege la esfera patrimonial del individuo, sino que cumple una función estructural en la garantía de la seguridad jurídica. Como advierte Ferrajoli (1995), los derechos fundamentales no se agotan en su proclamación normativa, sino que requieren garantías institucionales que aseguren su eficacia real. En consecuencia, la protección efectiva del derecho de propiedad depende de la coherencia entre su reconocimiento constitucional, su configuración legislativa y la existencia de mecanismos jurisdiccionales idóneos para su tutela.

En el ordenamiento peruano, el artículo 70 de la Constitución Política de 1993 reconoce el carácter inviolable del derecho de propiedad y condiciona su privación a razones de seguridad nacional o necesidad pública, previo pago de indemnización justipreciada. A nivel infraconstitucional, el artículo 923 del Código Civil de 1984 define la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siguiendo la tradición clásica de los derechos reales. No obstante, la proclamación formal del derecho no elimina los problemas estructurales que inciden en su eficacia práctica.

Persisten en el contexto peruano desafíos como la informalidad en la titularidad inmobiliaria, la naturaleza declarativa del sistema registral y la complejidad procesal en los litigios relacionados con el mejor derecho de propiedad. Estas dificultades revelan una brecha entre reconocimiento formal y efectividad

material, lo que plantea la necesidad de examinar si el diseño normativo e institucional vigente garantiza una tutela adecuada del derecho frente a estándares comparados.

Desde una perspectiva metodológica, el análisis del derecho de propiedad exige no solo una reconstrucción dogmática interna del ordenamiento, sino también un contraste funcional con otros sistemas jurídicos. Como señalan Zweigert y Kötz (1998), el derecho comparado permite identificar soluciones normativas equivalentes frente a problemas estructuralmente similares, facilitando la evaluación crítica del propio sistema jurídico. Bajo esta premisa, la comparación no implica la importación mecánica de modelos extranjeros, sino la identificación de técnicas institucionales susceptibles de adaptación contextual.

En este contexto, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿en qué medida el diseño normativo e institucional peruano garantiza una tutela efectiva del derecho de propiedad en comparación con los modelos jurídicos seleccionados, y qué ajustes podrían optimizar su eficacia y previsibilidad?. En atención a esta interrogante, el presente estudio analiza la protección constitucional y civil del derecho de propiedad en el Perú desde una perspectiva cualitativa, dogmática y comparada, tomando como referencia los ordenamientos de Alemania, España, Chile, Estados Unidos, Francia y Canadá. El objetivo es evaluar la coherencia estructural del modelo peruano en relación con dichos sistemas y determinar qué elementos podrían contribuir al fortalecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito nacional.

La investigación se justifica en el plano teórico por su contribución al debate sobre la configuración contemporánea del derecho de propiedad como derecho fundamental sujeto a función social, y en el plano práctico por su potencial incidencia en la formulación de reformas orientadas a fortalecer la técnica registral y la eficiencia procesal. En suma, el estudio se inserta en la discusión sobre la relación entre estructura normativa, arquitectura institucional y eficacia jurisdiccional como condiciones esenciales para la garantía efectiva de los derechos fundamentales.

El presente estudio tiene en cuenta fundamento teórico por diferentes posturas en la cual se realizará el análisis respectivo:

La propiedad como derecho fundamental en el Estado constitucional

El derecho de propiedad es una institución estructural del Estado constitucional contemporáneo, no solo como categoría del derecho privado, sino como derecho fundamental. Su configuración ha evolucionado desde una concepción individualista y absoluta hacia un modelo funcional e institucionalizado. En la tradición liberal, fue entendida como proyección de la libertad individual y garantía frente al poder estatal (Locke, 1690/2003). El constitucionalismo del siglo XX, sin embargo, la integró al sistema de derechos fundamentales sujetos a límites derivados de la función social y del principio de proporcionalidad.

Estructuralmente, los derechos fundamentales poseen una dimensión subjetiva facultades exigibles y otra objetiva principios que informan el ordenamiento (Alexy, 2002). Así, la propiedad no solo protege

intereses patrimoniales, sino que cumple una función institucional en el sistema económico y jurídico. Como advierte Ferrajoli (1995), la garantía efectiva de los derechos depende de mecanismos institucionales que los protejan frente a injerencias arbitrarias. Por ello, la eficacia de la propiedad no se agota en su reconocimiento normativo, sino en la coherencia entre norma constitucional, legislación civil, técnica registral y tutela jurisdiccional.

Función social y límites estructurales del derecho de propiedad

La función social constituye el eje de transformación del derecho de propiedad en el constitucionalismo contemporáneo. Esta categoría implica que el ejercicio del dominio debe armonizarse con el interés general y con otros derechos fundamentales.

En el plano dogmático, la delimitación entre limitaciones legítimas y expropiación indemnizable exige criterios de racionalidad y proporcionalidad. La teoría de los principios desarrollada por Alexy (2002) permite comprender que los derechos fundamentales operan como mandatos de optimización sujetos a ponderación.

Por su parte, la dogmática jurídica en la tradición sistemática de Vattier (1981) exige interpretar el derecho de propiedad dentro de la unidad del ordenamiento, evitando fragmentaciones entre su dimensión constitucional y civil. De este modo, la propiedad no puede analizarse aisladamente como categoría de derecho real, sino como institución constitucionalmente condicionada.

La distinción entre regulación legítima y expropiación constituye uno de los puntos críticos en la protección patrimonial. Mientras las limitaciones forman parte del contenido delimitado del derecho, la expropiación supone una privación singular que exige indemnización. La claridad conceptual en esta distinción es determinante para la seguridad jurídica.

Seguridad jurídica y garantía institucional

La seguridad jurídica constituye el presupuesto estructural de la protección patrimonial. No se trata únicamente de estabilidad normativa, sino de previsibilidad en la aplicación judicial y fiabilidad en los mecanismos registrales.

Desde una perspectiva garantista, la tutela efectiva del derecho de propiedad requiere: reconocimiento constitucional claro, regulación civil sistemática, técnica registral confiable y mecanismos procesales idóneos.

La ausencia de cualquiera de estos elementos genera una brecha entre reconocimiento formal y efectividad material. En consecuencia, la protección del derecho de propiedad debe evaluarse como un sistema integral de garantías.

El derecho comparado como herramienta metodológica

El derecho comparado no se limita a la descripción de normas extranjeras, sino que constituye un método orientado a identificar soluciones funcionalmente equivalentes frente a problemas estructurales comunes. Según Zweigert y Kötz (1998), la comparación debe centrarse en la función que cumplen las instituciones jurídicas dentro de cada sistema.

Bajo esta perspectiva, el análisis comparado del derecho de propiedad se articula en torno a tres dimensiones fundamentales: el reconocimiento constitucional del derecho, la delimitación entre limitaciones legítimas y expropiación indemnizable, y la eficacia del sistema registral junto con las garantías procesales disponibles para su tutela. Estas categorías permiten evaluar no solo el diseño normativo formal de cada ordenamiento, sino también el grado de coherencia institucional con el que se integran la cláusula constitucional, la regulación civil y los mecanismos jurisdiccionales de protección.

Fundamentos constitucionales y configuración contemporánea del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es eje del Estado constitucional por asegurar autonomía patrimonial, estabilidad económica y seguridad jurídica. En el Perú, el artículo 70 de la Constitución de 1993 lo reconoce como inviolable y permite su privación solo por seguridad nacional o necesidad pública, con indemnización justipreciada. El artículo 923 del Código Civil de 1984 lo define como poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, siguiendo la tradición clásica de los derechos reales.

En el constitucionalismo contemporáneo, sin embargo, la propiedad no es absoluta. Su configuración refleja el tránsito hacia el Estado social y democrático de derecho, donde el dominio se condiciona por la función social y la armonización entre intereses individuales y colectivos, preservando un núcleo esencial, pero admitiendo límites por interés general.

Como derecho fundamental, debe analizarse bajo la distinción entre principios y reglas de Alexy (2014), lo que implica ponderación y proporcionalidad. La función social actúa como criterio estructural de equilibrio (Carbonell, 2016), y la constitucionalización del derecho privado ha desplazado visiones absolutistas hacia enfoques relacionales y funcionales (Prieto Sanchís, 2018).

En esta línea, la seguridad jurídica exige coherencia institucional y previsibilidad decisional (Atienza, 2017). La efectividad del derecho de propiedad depende, más que de su proclamación formal, de la articulación entre cláusula constitucional, desarrollo dogmático, técnica registral y garantías procesales, premisa que orienta el análisis comparado posterior.

Modelos comparados de protección del derecho de propiedad

El análisis comparado, centrado en el reconocimiento constitucional, la delimitación entre limitaciones y expropiación, y la eficacia registral, muestra distintos niveles de coherencia institucional.

En el plano constitucional, Alemania y España incorporan expresamente la función social como elemento delimitador. El artículo 14 de la Ley Fundamental alemana establece que la propiedad obliga y debe servir al bien común, distinción desarrollada por el Bundesverfassungsgericht al diferenciar entre determinación del contenido y límites (Inhalts- und Schrankenbestimmung) y expropiación (Enteignung), reduciendo la incertidumbre interpretativa. De modo similar, el artículo 33 de la Constitución española ha sido precisado por el Tribunal Constitucional, que distingue limitaciones generales del interés colectivo y privaciones singulares indemnizables (STC 37/1987; STC 166/1986). En ambos casos, la función social opera como categoría jurisprudencialmente delimitada.

En Chile, aunque existen garantías expropiatorias estrictas, la función social carece de un desarrollo autónomo comparable. Francia mantiene la tradición de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, pero su configuración actual depende más del control del Conseil constitutionnel que de una cláusula funcional explícita.

Respecto de la delimitación entre regulación y expropiación, el modelo estadounidense, basado en la Quinta Enmienda, desarrolló la doctrina de las regulatory takings desde *Penn Central Transportation Co. v. New York City*, atribuyendo a la Supreme Court of the United States (1978), un papel central en la fijación de estándares dinámicos, pero relativamente estables.

En la dimensión registral, Alemania y Canadá destacan por fortalecer la seguridad jurídica. El sistema alemán Grundbuch otorga fuerte presunción de legitimidad a la inscripción. En Canadá, el sistema Torrens —vigente en la mayoría de provincias— confiere carácter constitutivo al registro y reduce la litigiosidad; además, decisiones como *Delgamuukw v. British Columbia* ampliaron la protección al reconocer derechos territoriales indígenas. Francia y Chile, aunque cuentan con sistemas funcionales, enfrentan desafíos de formalización y eficiencia, lo que evidencia que la claridad normativa no siempre reduce la conflictividad.

En conjunto, los modelos más coherentes combinan: cláusula constitucional desarrollada jurisprudencialmente, delimitación técnica clara entre regulación y expropiación, y sistema registral confiable. La comparación demuestra que la eficacia del derecho de propiedad depende de la integración entre norma constitucional, desarrollo dogmático, técnica registral y control jurisdiccional, más que de su reconocimiento formal.

El sistema peruano en perspectiva comparada

El análisis comparado evidencia que la protección efectiva del derecho de propiedad no depende exclusivamente de su reconocimiento constitucional, sino de la coherencia entre norma sustantiva, técnica registral y eficacia procesal.

En contraste con modelos como el alemán o el canadiense, donde la precisión registral reduce la litigiosidad, el sistema peruano enfrenta mayores niveles de informalidad y dispersión interpretativa.

En consecuencia, la evaluación comparada permite sostener que la fortaleza del derecho de propiedad como derecho fundamental exige una arquitectura institucional integrada que articule función social, seguridad jurídica y tutela jurisdiccional efectiva.

METODOLOGÍA

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, idóneo para el análisis interpretativo de fenómenos jurídicos complejos y la comprensión estructural de categorías normativas. Según Creswell (2014), este enfoque permite examinar significados construidos en contextos específicos; Denzin y Lincoln (2018) destacan su utilidad para estudiar estructuras institucionales; y Flick (2015) subraya su capacidad de integrar fuentes diversas mediante triangulación.

El diseño fue no experimental y transversal, pues no se manipularon variables, sino que se analizó el contenido normativo vigente en distintos ordenamientos. Se trata de una investigación básica, por profundizar en la comprensión conceptual del derecho de propiedad, con proyección aplicada al formular propuestas de fortalecimiento institucional para el sistema peruano.

Metodológicamente, se empleó el método dogmático, entendido como análisis sistemático del derecho positivo. Conforme a Vattier (1981), la dogmática reconstruye normas y principios dentro de un sistema coherente, permitiendo identificar el contenido esencial de los derechos fundamentales y su articulación institucional. En esta línea, se examinaron disposiciones constitucionales, normas civiles y legislación procesal relativas a la propiedad.

Se incorporó además el método comparado funcional, siguiendo a Zweigert y Kötz (1998), quienes orientan el derecho comparado al análisis de funciones equivalentes en distintos sistemas. Con este criterio se seleccionaron los ordenamientos de Alemania, España, Chile, Estados Unidos, Francia y Canadá, considerando reconocimiento constitucional, desarrollo jurisprudencial, técnica registral y eficacia procesal.

La información se obtuvo mediante análisis documental de textos constitucionales, códigos civiles, legislación procesal, jurisprudencia y doctrina especializada, organizados en matrices comparativas. Asimismo, se realizaron entrevistas semiestructuradas a cinco operadores jurídicos con más de diez años de experiencia en Derecho Civil y Procesal Civil, seleccionados por criterio de especialidad. Los datos fueron procesados mediante análisis temático conforme a Flick (2015) y sometidos a triangulación metodológica, contrastando hallazgos documentales y percepciones expertas para fortalecer la credibilidad y consistencia del estudio.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Esta sección presenta los resultados del análisis documental y de las entrevistas a operadores jurídicos, integrados mediante triangulación. El examen de normas, jurisprudencia y doctrina identificó patrones estructurales en la configuración del derecho de propiedad, mientras que las entrevistas aportaron

evidencia sobre su aplicación judicial y registral, ofreciendo una visión contextualizada de su efectividad institucional.

Tabla 1. Reconocimiento constitucional del derecho de propiedad en los sistemas analizados

Sistema jurídico	Disposición constitucional	Función social expresamente reconocida	Exigencia de indemnización	Nivel de densidad normativa
Alemania	Art. 14 Ley Fundamental	Sí	Sí	Alta
España	Art. 33 Constitución de 1978	Sí	Sí	Alta
Estados Unidos	Quinta Enmienda	No explícita	Sí	Media–alta
Francia	Declaración de 1789	Implícita	Sí	Media
Canadá	Legislación provincial	Variable	Sí	Media
Chile	Constitución de 1980	Implícita	Sí	Media–alta
Perú	Art. 70 Constitución de 1993	Implícita	Sí	Media

Nota. Grado de desarrollo conceptual del contenido del derecho en el texto constitucional.

La comparación evidencia que todos los sistemas analizados reconocen constitucionalmente el derecho de propiedad y condicionan su privación a indemnización, lo que revela un estándar común en el constitucionalismo contemporáneo. Sin embargo, la diferencia radica en la **densidad normativa** y en la explicitación de la función social. Alemania y España incorporan expresamente esta dimensión en el texto constitucional, lo que permite un desarrollo dogmático más estructurado. En contraste, el modelo peruano presenta un reconocimiento adecuado pero menos desarrollado conceptualmente, lo que puede incidir en una mayor dependencia interpretativa de la jurisprudencia y del legislador ordinario.

Tabla 2. Delimitación entre limitaciones legales y expropiación indemnizable

Sistema	Distinción técnica consolidada	Desarrollo jurisprudencial sistemático	Claridad de estándares indemnizatorios	Nivel de precisión estructural
Alemania	Sí	Alto	Alto	Alto
España	Sí	Alto	Alto	Alto–medio
Estados Unidos	Sí (regulatory takings)	Alto	Medio–alto	Alto–medio
Canadá	Moderado	Medio	Medio	Medio–alto
Chile	Parcial	Medio	Alto	Medio
Perú	No sistematizada	Medio–bajo	Medio	Medio–bajo

Nota. La evaluación responde al análisis comparado funcional.

Los resultados muestran que los sistemas con mayor desarrollo jurisprudencial (Alemania, España y Estados Unidos) han construido criterios técnicos claros para diferenciar regulación legítima de expropiación indemnizable, reduciendo la incertidumbre normativa. El Perú, si bien reconoce la indemnización como requisito constitucional, carece de una sistematización consistente sobre expropiaciones regulatorias o afectaciones indirectas, lo que genera dispersión interpretativa. Esta diferencia estructural impacta directamente en la previsibilidad decisional y en la seguridad jurídica.

Tabla 3. Configuración registral y eficacia institucional

Sistema	Naturaleza del registro	Nivel formalización	de Impacto litigiosidad	en Eficacia estructural
Alemania	Declarativo con alta precisión técnica (Grundbuch)	Muy alto	Bajo	Alto
Canadá	Constitutivo (Torrens)	Muy alto	Muy bajo	Alto
España	Declarativo con fuerte publicidad	Alto	Medio–bajo	Alto–medio
Francia	Declarativo con control notarial	Alto	Medio–bajo	Alto–medio
Chile	Declarativo	Medio	Medio	Medio
Perú	Declarativo	Bajo–medio	Alto	Medio–bajo

Nota. Litigiosidad evaluada en términos estructurales comparativos, no estadísticos.

La comparación confirma que la eficacia del derecho de propiedad no depende exclusivamente del reconocimiento constitucional, sino de la arquitectura registral. Los modelos con alta formalización (Alemania y Canadá) presentan menor conflictividad estructural, mientras que los sistemas declarativos con brechas de formalización, como el peruano, exhiben mayores niveles de litigiosidad. En consecuencia, la debilidad institucional en el ámbito registral emerge como un factor determinante en la brecha entre reconocimiento formal y efectividad material del derecho.

Tabla 4. Tipología estructural comparada de modelos de protección del derecho de propiedad

Tipo de modelo	Sistemas representativos	Integración norma–registro–jurisprudencia	Nivel de previsibilidad decisional
Alta coherencia estructural	Alemania, Canadá	Alta	Alta
Equilibrio funcional con desarrollo jurisprudencial	España, Estados Unidos	Media–alta	Media–alta
Reconocimiento formal pero debilidades institucionales	Perú, parcialmente Chile	Media–baja	Media–baja

Nota. Clasificación derivada de las tres dimensiones analíticas del estudio.

La clasificación estructural permite distinguir tres grandes modelos: (i) sistemas de alta coherencia normativa e institucional, (ii) modelos equilibrados con fuerte desarrollo jurisprudencial, y (iii) sistemas con reconocimiento formal pero debilidades operativas. El Perú se ubica en esta tercera categoría, lo que

confirma que el problema no reside en la ausencia de garantía constitucional, sino en la falta de integración entre norma sustantiva, técnica registral y eficacia procesal.

Tabla 5. Síntesis categorial de entrevistas a operadores jurídicos peruanos

Categoría analítica	Hallazgo recurrente	Frecuencia (n=5)	Nivel de consenso	Vinculación con resultados comparados
Seguridad jurídica	Duración excesiva de procesos de mejor derecho	5/5	Alto	Confirma debilidad procesal
Sistema registral	Problemas de formalización e informalidad inmobiliaria	4/5	Alto	Corroboración brecha registral
Delimitación normativa	Falta de criterios uniformes sobre función social	3/5	Medio	Coincide con déficit jurisprudencial
Expropiación indirecta	Incertidumbre en estándares indemnizatorios	3/5	Medio	Vinculado a ausencia de sistematización

Nota. Resultados derivados de entrevistas semiestructuradas.

El análisis de las entrevistas muestra una clara convergencia entre la experiencia de los operadores jurídicos y los hallazgos comparados, evidenciando patrones estructurales en la litigiosidad sobre propiedad en el Perú.

En primer lugar, se advierte preocupación por la duración y complejidad de los procesos de mejor derecho de propiedad, lo que afecta la efectividad de la tutela jurisdiccional y tensiona el reconocimiento constitucional del derecho.

En segundo término, la informalidad registral aparece como foco central de conflictividad, impactando la seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico patrimonial, en contraste con sistemas comparados de mayor precisión institucional.

Finalmente, la ausencia de criterios uniformes sobre los límites del derecho y la función social genera incertidumbre interpretativa. En conjunto, los testimonios confirman y profundizan la tesis del estudio: la protección efectiva del derecho de propiedad depende de la coherencia entre norma sustantiva, técnica registral y consistencia jurisprudencial, más que de su sola proclamación constitucional.

Discusión

El análisis comparado sitúa al Perú en un modelo de reconocimiento formal con debilidades estructurales. Aunque el artículo 70 de la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad y regula la expropiación, su eficacia depende de la coherencia entre jurisprudencia, técnica registral y tutela procesal, integración aún incipiente.

Desde la teoría de los derechos fundamentales, Alexy (2014) concibe los derechos como principios sujetos a ponderación y proporcionalidad. En el Perú no existe una construcción jurisprudencial sistemática

que delimite con precisión el contenido esencial del derecho ni que distinga claramente entre limitaciones legítimas y afectaciones indemnizables, lo que explica la dispersión interpretativa.

El contraste con Alemania es ilustrativo: el Bundesverfassungsgericht ha desarrollado la distinción entre determinación del contenido y límites (Inhalts- und Schrankenbestimmung) y expropiación, dotando de previsibilidad técnica al sistema, reforzada por la precisión del Grundbuch. En Canadá, el modelo Torrens de registro constitutivo cumple una función similar al reducir estructuralmente la conflictividad.

En un plano intermedio, España y Estados Unidos muestran la centralidad del desarrollo jurisprudencial. El Tribunal Constitucional ha diferenciado limitaciones derivadas de la función social y privaciones indemnizables (1986, 1987). Por su parte, la Supreme Court of the United States (1978), desde *Penn Central Transportation Co. v. New York City*, ha fijado criterios para identificar cuándo una regulación equivale a expropiación indirecta. En ambos casos, la estabilidad proviene más de la jurisprudencia que de la densidad textual constitucional.

Desde la constitucionalización del derecho privado, Prieto Sanchís (2018) exige reinterpretar las categorías civiles a la luz de los principios constitucionales. En el Perú no se ha consolidado una dogmática uniforme sobre la función social; como advierte Carbonell (2016), esta debe operar como parámetro normativo efectivo. Ello se vincula con lo señalado por Atienza (2017): la seguridad jurídica implica coherencia institucional y previsibilidad, dimensiones donde persisten brechas, agravadas por la informalidad registral y el carácter declarativo del registro.

Las entrevistas confirman este diagnóstico: prolongación de procesos, informalidad y ausencia de criterios uniformes erosionan la efectividad del derecho. Así, el problema no radica en la falta de reconocimiento constitucional, sino en la débil articulación entre norma sustantiva, jurisprudencia, registro y proceso. Conforme a Zweigert y Kötz (1998), el análisis comparado no busca trasplantes mecánicos, sino identificar soluciones funcionales que reduzcan incertidumbre y fortalezcan la coherencia sistémica.

CONCLUSIONES

La protección del derecho de propiedad en el Perú presenta un reconocimiento constitucional formalmente sólido, pero carece de adecuada integración entre norma sustantiva, desarrollo jurisprudencial, técnica registral y eficacia procesal; su efectividad depende de la coherencia estructural del sistema y no solo de su proclamación normativa.

La experiencia comparada de Alemania y Canadá demuestra que la estabilidad patrimonial se alcanza cuando existe articulación sistemática entre dogmática constitucional, precisión registral y criterios jurisprudenciales consolidados, especialmente en la delimitación técnica entre regulación legítima y expropiación. España y Estados Unidos evidencian que el desarrollo jurisprudencial puede cumplir una

función equilibradora decisiva, incluso cuando el texto constitucional no es exhaustivo, fortaleciendo la previsibilidad y reduciendo la incertidumbre interpretativa.

En el caso peruano, la falta de construcción uniforme sobre la función social, sumada a debilidades registrales y a la complejidad procesal en conflictos de titularidad, genera una brecha entre garantía formal y tutela efectiva, situación confirmada por la práctica judicial y registral recogida en las entrevistas.

El fortalecimiento del derecho de propiedad no exige necesariamente reforma constitucional, sino consolidación institucional: sistematización jurisprudencial de criterios delimitadores, mejora estructural del sistema registral y optimización de la tutela procesal. La contribución del estudio consiste en demostrar que el problema es de coherencia estructural y que el análisis comparado ofrece referencias funcionales para su mejora.

REFERENCIAS

- Alexy, R. (2002). *A theory of constitutional rights* (J. Rivers, Trans.). Oxford University Press. (Original work published 1985) <https://nilq.qub.ac.uk/index.php/nilq/article/download/769/607/1697>
- Alexy, R. (2014). *Teoría de los derechos fundamentales* (2.^a ed.). Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. <https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2014/12/doctrina37294.pdf>
- Atienza, M. (2017). *El sentido del derecho* (4.^a ed.). Ariel. <https://observatorio-cientifico.ua.es/documentos/5f0500bd2999524666430a6d>
- Bundesverfassungsgericht. (15 de julio de 1981). *Nassauskiesungsbeschluss*, BVerfGE 58, 300. Recuperado de <https://www.servat.unibe.ch/dfr/bv058300.html>
- Carbonell, M. (2016). *Derechos fundamentales y garantías*. Porrúa. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/209/2.pdf>
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4^a ed.). https://www.ucg.ac.me/skladiste/blog_609332/objava_105202/fajlovi/Creswell.pdf
- Denzin, N. K., y Lincoln, Y. S. (Eds.). (2018). *The SAGE handbook of qualitative research* (5th ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications. <https://us.sagepub.com/en-us/nam/the-sage-handbook-of-qualitative-research/book242504>
- Ferrajoli, L. (1995). *Derecho y razón: Teoría del garantismo penal*. Trotta. [FERRAJOLI_Derecho_y_razon_Avance_de_lectura.pdf](https://www.ferrajoli.com/FILES/FERRAJOLI_Derecho_y_razon_Avance_de_lectura.pdf)
- Flick, U. (2015). *Introducing research methodology: A beginner's guide to doing a research project* (2^a ed.). SAGE Publications. https://openlibrary.org/works/OL19753982W/Introducing_research_methodology
- Locke, J. (2003). *Segundo tratado sobre el gobierno civil* (C. Mellizo, Trad.). Alianza Editorial. (Trabajo original publicado en 1690). <https://sociologia1unpsjb.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/03/locke-segundo-tratado-sobre-el-gobierno-civil.pdf>
- Perú. (1984). *Código Civil, Decreto Legislativo N.º 295*. Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ). <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>

- Perú. (1993). Constitución Política del Perú. <https://www.web.onpe.gob.pe/modElecciones/elecciones/MarcoLegal/constitucion-politica-peru-1993.pdf>
- Prieto Sanchís, L. (2018). Constitucionalismo y derecho privado. Marcial Pons. https://pedrograndez.com/wp-content/uploads/2019/06/38.pdf?utm_source.com
- Supreme Court of the United States. (1978). Penn Central Transportation Co. v. New York City, 438 U.S. 104. <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/438/104/>
- Tribunal Constitucional [España]. (1986). Sentencia 166/1986. <https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/729>
- Tribunal Constitucional [España]. (1987). Sentencia 37/1987. <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/769>
- University Press. <https://doi.org/10.1017/S0020589300063892>
- Vattier Fuenzalida, C. (1981). K. Larenz, Metodología de la Ciencia del Derecho, segunda edición castellana. Anuario de Derecho Civil (fascículo 4), 999–1011. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1981-40099901011
- Zweigert, K., y Kötz, H. (1998). An introduction to comparative law (3rd ed.). Oxford