

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES**

**FACULTAD CIENCIAS JURÍDICAS,**

**CONTABLES Y SOCIALES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**Tesis**

**Implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del derecho de propiedad privada de bienes inmuebles, San Jerónimo**

Asesor:

Mgt. Ramos Atamari, Kasandra Susan

Autor:

Bonifacio Romero, Walter

Para optar al Título Profesional de:

Abogado

Cusco - Cusco - Perú

2026



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS CONTABLES Y SOCIALES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Acta N°: 106-2026

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TÍTULO PROFESIONAL**

En la ciudad de Cusco, a los 22 días del mes de junio del 2026, siendo las 9:45 horas, se reunieron los integrantes del Jurado designado por Resolución Sub Directoral N° 495-2026-UTEA-F02-FCJCS-EPD de la Escuela Profesional de Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas Contables y Sociales:

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Presidente :   | Dr. Jayo Silva, Carlos Eduardo  |
| Dictaminante : | Mgt. Davalos Cardenas, Franklin |
| Replicante :   | Mgt. Kádagand Venero, Liliana   |

Para evaluar la sustentación, en la modalidad de:

☒ Tesis ☐ Trabajo de suficiencia profesional

Titulada:

**Implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del derecho de propiedad privada de bienes inmuebles, San Jerónimo**

Desarrollado por el (los) Bachiller (es):

Br.: Bonifacio Romero, Walter  
(Apellidos y Nombres)

Br.: \_\_\_\_\_  
(Apellidos y Nombres)

Para optar el Título Profesional de:

Abogado(a)

(Denominación del Título)

Concluido el acto, el Jurado dictaminó que el (la) (los) mencionado(a) (s) bachiller (es) fue (ron) **APROBADO (S)** ☒ o **DESAPROBADO (S)** ☐.

Emitiéndose el calificativo final de:

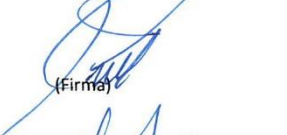
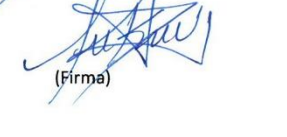
| Bachiller (Apellidos y Nombres) | Nota | Detalle (**) |
|---------------------------------|------|--------------|
| Br. Bonifacio Romero, Walter    | 11   | Aprobado     |
|                                 |      |              |

Siendo las 11:20 horas concluyó la sesión, firmando los integrantes del Jurado.

Presidente: Dr. Jayo Silva, Carlos Eduardo  
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

Dictaminante: Mgt. Davalos Cardenas, Franklin  
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

Replicante: Mgt. Kádagand Venero, Liliana  
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

  
(Firma)  
  
(Firma)  
  
(Firma)

**Nota:** Desaprobado: 0-10; Aprobado: 11-20

(\*\*): 0 a 10: Desaprobado, 11 a 15: Aprobado, 16 a 18: Aprobado Notable, 19 y 20: Aprobado con Distinción, Art. 18 RGGAT.

## 16% Similitud general

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

### Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

### Fuentes principales

- 11%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 13%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

### Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

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

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

## Metadatos

| Datos del Autor                                  |   |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apellidos y nombres                              | : | Bonifacio Romero, Walter                                                                            |
| Tipo de Documento de Identidad                   | : | DNI                                                                                                 |
| Número de Documento de Identidad                 | : | 41959054                                                                                            |
| URL ORCID                                        | : | <a href="https://orcid.org/0009-0006-7426-158X">https://orcid.org/0009-0006-7426-158X</a>           |
| Datos del Asesor                                 |   |                                                                                                     |
| Apellidos y nombres                              | : | Mgt. Ramos Atamari, Kasandra Susan                                                                  |
| Tipo de Documento de Identidad                   | : | DNI                                                                                                 |
| Número de Documento de Identidad                 | : | 48155653                                                                                            |
| URL ORCID                                        | : | <a href="https://orcid.org/0000-0001-6300-3477">https://orcid.org/0000-0001-6300-3477</a>           |
| Datos de la Investigación                        |   |                                                                                                     |
| Facultad                                         | : | Ciencias Jurídicas, Contables y Sociales                                                            |
| Escuela Profesional                              | : | Derecho                                                                                             |
| Línea de Investigación                           | : | Derecho, Privado y Público                                                                          |
| Rango de años en que se realizó la investigación | : | Agosto 2025 – mayo 2026                                                                             |
| Fuente de Financiamiento                         | : | Personal                                                                                            |
| Porcentaje de similitud                          | : | 16%                                                                                                 |
| URL de ORCID                                     | : | <a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01</a> |

## **Dedicatoria**

Dedicó este trabajo de investigación a mi familia, especialmente a mi esposa e hijos que son el motor y la motivación que me impulsan a culminar esta etapa de mi vida.

Br. Bonifacio Romero, Walter

## **Agradecimiento**

Le agradezco a Dios por permitirme culminar con éxito esta etapa dándome sabiduría, fortaleza y perseverancia para seguir adelante.

Le doy las gracias a todas las personas e instituciones que directa o indirectamente contribuyeron con su apoyo y colaboración para realizar este trabajo.

También agradezco a mis docentes y a mi asesora quienes con sus orientaciones, conocimientos y valiosos aportes hicieron posible el desarrollo y la culminación de esta investigación.

Br. Bonifacio Romero, Walter

## **Resumen**

El trabajo de investigación tiene como fin analizar la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del derecho de propiedad privada de bienes inmuebles, San Jerónimo. Habiendo aplicado como enfoque cualitativo, tipo básico, Diseño de investigación fenomenológico – propositiva, Método Inductivo, nivel descriptivo, habiendo obtenido como hallazgo central que la protección patrimonial no restringe únicamente facultades jurídicas abstractas, sino que redefine la conducta real del propietario frente a su inmueble, llevándolo a postergar mejoras, renunciar a proyectos de ampliación y asumir costos de conservación sin apoyo suficiente. Advierto que esta tensión entre preservación cultural y utilidad práctica del bien demuestra la necesidad de procedimientos más céleres, asistencia técnica continua y mecanismos de incentivo económico, a fin de evitar que la tutela del patrimonio termine vaciando de contenido el ejercicio efectivo del derecho de propiedad privada. Habiendo llegado a la siguiente conclusión que los resultados muestran que, los propietarios conservan su titularidad, su capacidad de decisión sobre modificaciones, uso económico o disposición del bien se ve limitada por obligaciones de conservación y autorizaciones previas de las autoridades competentes. Los resultados obtenidos respaldan la teoría dualista, al demostrar que los derechos reales no son absolutos, pues las normas de interés público pueden limitarlos cuando lo exige el bien común, la falta de claridad informativa en los registros inunda de limitaciones la capacidad de los propietarios para poder usar y aprovechar sus inmuebles, traducándose en gastos económicos y exigencias técnicas que recaen directamente sobre ellos.

**Palabras claves:** Patrimonio cultural, propiedad privada, inmuebles.

## **Abstract**

The purpose of this research is to analyze the implications of the protection of the nation's cultural heritage with respect to the exercise of the right to private property in real estate in San Jerónimo. Using a basic qualitative approach specifically, a phenomenological-propositional research design using an inductive method at the descriptive level, the central finding is that heritage protection does not merely restrict abstract legal rights but also redefines the owner's actual behavior regarding their property, leading them to postpone improvements, abandon expansion projects, and bear conservation costs without sufficient support. I note that this tension between cultural preservation and the practical utility of the property demonstrates the need for more expedited procedures, ongoing technical assistance, and economic incentive mechanisms, in order to prevent heritage protection from ultimately undermining the effective exercise of the right to private property. Having reached the following conclusion: the results show that, while owners retain their title, their decision-making capacity regarding modifications, economic use, or disposition of the property is limited by preservation obligations and prior authorizations from the competent authorities. The results obtained support the dualist theory by demonstrating that real rights are not absolute, as public interest regulations may limit them when the common good so requires; the lack of clarity in the information contained in the property registries imposes numerous limitations on owners' ability to use and enjoy their properties, resulting in financial costs and technical requirements that fall directly on them.

**Keywords:** Cultural heritage, private property, real estate.



## Índice

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Portada.....                                      | i         |
| Acta de sustentación .....                        | ii        |
| Reporte de similitud .....                        | iii       |
| Metadatos .....                                   | iii       |
| Dedicatoria.....                                  | v         |
| Agradecimiento .....                              | vi        |
| Resumen .....                                     | vii       |
| Abstract.....                                     | viii      |
| Índice.....                                       | ix        |
| Índice de tablas .....                            | xi        |
| Índice de anexos .....                            | xii       |
| <b>I. Introducción.....</b>                       | <b>13</b> |
| <b>II. Planteamiento del problema.....</b>        | <b>15</b> |
| 2.1. Descripción y formulación del problema ..... | 15        |
| 2.2. Objetivos.....                               | 17        |
| 2.2.1. Objetivo general.....                      | 17        |
| 2.2.2. Objetivos específicos .....                | 17        |
| 2.3. Justificación e importancia .....            | 18        |
| 2.4. Categorías .....                             | 20        |
| <b>III. Marco Teórico .....</b>                   | <b>21</b> |
| 3.1. Antecedentes.....                            | 21        |

|              |                                     |            |
|--------------|-------------------------------------|------------|
| 3.2          | Base teórica.....                   | 28         |
| 3.3          | Definición de términos .....        | 49         |
| <b>IV.</b>   | <b>Metodología .....</b>            | <b>522</b> |
| 4.1.         | Tipo y nivel de investigación.....  | 52         |
| 4.2.         | Ámbito temporal y espacial .....    | 53         |
| 4.3.         | Población y muestra.....            | 53         |
| 4.4.         | Instrumentos.....                   | 54         |
| 4.5.         | Procedimientos .....                | 55         |
| 4.6.         | Análisis datos.....                 | 55         |
| 4.7.         | Consideraciones éticas.....         | 56         |
| <b>V.</b>    | <b>Resultados y discusión .....</b> | <b>57</b>  |
| <b>VI.</b>   | <b>Conclusiones .....</b>           | <b>85</b>  |
| <b>VII.</b>  | <b>Recomendaciones .....</b>        | <b>87</b>  |
| <b>VIII.</b> | <b>Referencia .....</b>             | <b>88</b>  |
| <b>IX.</b>   | <b>Anexos .....</b>                 | <b>94</b>  |

## Índice de tablas

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Tabla 1.</b> Pregunta 1.....                                                             | 57  |
| <b>Tabla 2.</b> Pregunta 2.....                                                             | 59  |
| <b>Tabla 3.</b> Pregunta 3.....                                                             | 61  |
| <b>Tabla 4.</b> Pregunta 4.....                                                             | 63  |
| <b>Tabla 5.</b> Pregunta 5.....                                                             | 65  |
| <b>Tabla 6.</b> Pregunta 6.....                                                             | 68  |
| <b>Tabla 7.</b> Pregunta 7.....                                                             | 70  |
| <b>Tabla 8.</b> Pregunta 8.....                                                             | 72  |
| <b>Tabla 9.</b> Pregunta 9.....                                                             | 75  |
| <b>Tabla 10.</b> Pregunta 10.....                                                           | 77  |
| <b>Tabla 11.</b> Matriz de consistencia categorial.....                                     | 95  |
| <b>Tabla 12.</b> Ficha de análisis documental (Sentencia de Pleno 17/2022, 02/03/202)...... | 96  |
| <b>Tabla 13.</b> Ficha de análisis documental (Sentencia de Pleno 11/2022).....             | 98  |
| <b>Tabla 14.</b> Entrevista de expertos y vecinos del lugar.....                            | 100 |

## **Índice de anexos**

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Anexo 1</b> Matriz de consistencia categorial.....                    | 95  |
| <b>Anexo 2.</b> Ficha de análisis documental.....                        | 96  |
| <b>Anexo 3.</b> Lista de entrevistados expertos y vecinos del lugar..... | 100 |
| <b>Anexo 4.</b> Validación de instrumentos.....                          | 101 |
| <b>Anexo 5.</b> Guía de entrevista.....                                  | 106 |
| <b>Anexo 6.</b> Oficios.....                                             | 112 |
| <b>Anexo 7.</b> Consentimiento y Guía de entrevistas.....                | 115 |
| <b>Anexo 8.</b> Sentencias.....                                          | 172 |
| <b>Anexo 9.</b> Proyecto de ley.....                                     | 188 |
| <b>Anexo 10.</b> Galerías fotográficas.....                              | 190 |

## **I. Introducción**

La protección del patrimonio cultural es esencial para preservar la identidad histórica y garantizar la conservación de bienes de valor colectivo, pero implica restricciones sobre los propietarios que afectan el uso y disfrute de sus inmuebles. En el distrito de San Jerónimo, en Cusco, adquirir una propiedad sin saber que está declarada como patrimonio cultural puede convertirse en un serio problema: el propietario descubre después que no puede hacer con su inmueble lo que haría con cualquier otro, pues las limitaciones administrativas le restringen la libertad de uso y encima las obligaciones de conservación le generan gastos que nadie le advirtió en el momento de la compra. Lo que sí es cierto, y así lo confirman investigaciones tanto a nivel nacional como en otros países, es que estas declaratorias actúan en la práctica como una real limitación al derecho de propiedad, pues reducen el margen de decisión del dueño, y hacen temer por la seguridad jurídica que debería protegerlo. Este escenario resalta la necesidad de analizar el ejercicio del derecho de propiedad dentro de un marco de obligaciones propter rem, donde la titularidad se mantiene, pero su control efectivo está sujeto a normas de interés público.

El presente trabajo de investigación sigue el siguiente esquema:

Capítulo I. Introducción, ofrece una síntesis del tema a tratar, señalando la tensión entre la protección patrimonial y el derecho de propiedad privada.

Capítulo II. Planteamiento del problema, detalla el problema general y específico, los objetivos de la investigación, la relevancia del estudio y los criterios de análisis.

Capítulo III. Marco teórico, desarrolla los principios jurídicos y doctrinales relacionados con el derecho de propiedad, la teoría dualista y pluralista, así como la regulación de bienes patrimoniales en el Perú y experiencias comparadas.

CAPÍTULO IV. Metodológico, las técnicas de recolección de datos, los instrumentos aplicados y el perfil de los participantes.

Capítulo V. Resultados y discusión de los datos obtenidos.

Capítulo VI. Las conclusiones.

Capítulo VII. Las recomendaciones de la investigación.

Capítulo VIII. Referencia bibliográfica, recopila las fuentes normativas, doctrinales, jurisprudenciales y los documentos utilizados para el análisis de la investigación

Capítulo IX. Los anexos.

## **II. Planteamiento del problema**

### **2.1. Descripción y formulación del problema**

#### **2.1.1. Descripción**

El convenio de la UNESCO de 1972 tiene como objetivo preservar el patrimonio cultural y natural del planeta, y deja claro que los gobiernos tienen la responsabilidad de garantizar su conservación para transmitírsela a las generaciones que vienen. Esta obligación no solo es responsabilidad de los Estados, sino también de la comunidad internacional. Sin embargo, el propio acuerdo reconoce que defender el patrimonio y respetar los derechos de los propietarios privados no a menudo van de la mano, y que encontrar ese equilibrio es una tarea pendiente.

En América Latina, el escenario es similar. La ley mexicana de monumentos y zonas de valor histórico y arqueológico, de 1972, obliga a los propietarios a cuidar esos bienes y prohíbe cualquier modificación sin autorización previa. Sin embargo, son frecuentes las quejas porque el Estado no les da los recursos ni el acompañamiento necesario para cumplir con esas exigencias.

Argentina, por su parte, estableció a través de su ley de 2003 que todos los bienes arqueológicos y paleontológicos son propiedad del Estado, aun cuando se hallen en predios privados. Ese mismo conflicto que se da en otros países de la región, se genera aquí: la protección del patrimonio choca de frente con los derechos de quien tiene el título de propiedad.

La Ley General del Patrimonio Cultural del Perú obliga a los propietarios a mantener sus bienes y les prohíbe hacer modificaciones sin la autorización del Ministerio de Cultura. El problema es que no hay ningún mecanismo real que garantice que esa información llegue a las personas antes de que compren o realicen en una transacción. Esa opacidad crea desconfianza, debilita la protección del patrimonio y deja a los propietarios en una situación de incertidumbre legal que nadie parece querer resolver.

Es el caso de Cusco, donde la magnitud de la herencia histórica es especialmente crítica. La ciudad, declarada Patrimonio de la Humanidad en 1983, tiene el constante reto de custodiar bienes culturales que se encuentran en manos privadas. Muchos de sus propietarios carecen de medios para mantener sus inmuebles en condiciones, provocando el deterioro progresivo de los mismos y, en algunos casos, la pérdida irremediable de bienes de incalculable valor histórico.

En Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco, esta tensión se palpa todos los días. Las personas que adquieren, heredan o venden inmuebles actúan convencidas de que lo hacen dentro de la legalidad, no por negligencia, sino porque nadie les ha informado de las limitaciones que pesen sobre dichos inmuebles. Los límites existen, están en vigor, pero se mantienen en silencio.

No se trata de un problema coyuntural, sino estructural. El registro de bienes declarados patrimonio cultural está dividido entre la SUNARP, el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Agricultura. Ninguna de estas instituciones cuenta con una ventanilla donde el ciudadano pueda verificar, antes de firmar un contrato o iniciar una obra, si su propiedad tiene alguna restricción. Esta desarticulación institucional tiene consecuencias concretas: el propietario termina ejerciendo derechos que técnicamente no le corresponden, sin saberlo.

Las consecuencias son diversas, pero todas ellas son evitables. Son propietarios que han sido multados o que han visto demolidas sus obras por no contar con la autorización del



Ministerio de Cultura. Otros compraron propiedades protegidas sin saberlo y después se encontraron imposibilitados de remodelarlas o ampliarlas. En los dos casos, el Estado castiga una ignorancia que él mismo ha producido.

### **2.1.2. *Formulación del problema***

#### **2.1.2.1. *Problema general***

¿Cuál es la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del Derecho de Propiedad Privada de bienes inmuebles, San Jerónimo?

#### **2.1.2.2. *Problemas específicos***

¿Cómo las obligaciones de conservación impuestas a un bien declarado patrimonio cultural de la nación, condicionan el uso, disfrute y goce que ejerce su propietario en el distrito de San Jerónimo?

¿De qué manera la condición jurídica de bienes inmuebles determina el alcance del derecho de propiedad ejercido en el distrito de San Jerónimo?

## **2.2. *Objetivos***

### **2.2.1. *Objetivo general***

OG. Analizar la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del Derecho de Propiedad Privada de bienes inmuebles, San Jerónimo.

### **2.2.2. *Objetivos específicos***

Describir las obligaciones de conservación impuestas a un bien declarado patrimonio cultural de la nación, condicionan el uso, disfrute y goce que ejerce su propietario en el distrito de San Jerónimo.

Examinar la condición jurídica de los bienes inmuebles y determina el alcance del derecho de propiedad ejercido en el distrito de San Jerónimo

## **2.3. Justificación e importancia**

### **2.3.1. Justificación**

#### **Justificación teórica**

En el presente trabajo de Investigación se justifica de manera teórica, porque permite profundizar de manera teórica porque permitirá profundizar los conocimientos con la Teoría Clásica o dualista, toda vez que esta teoría permite comprender como el derecho de propiedad, siendo un derecho real absoluto, se ve limitado por regulaciones derivadas del interés público (patrimonio cultural), y que esas limitaciones deben ser publicitadas correctamente para no vulnerar la seguridad jurídica. Pues la falta de integración registral o de información clara puede generar una colisión entre el contenido real del derecho de propiedad y las restricciones impuestas por la administración pública.

Teoría institucionalista de la justicia se vincula al derecho que tiene toda persona al momento de adquirir un bien inmueble de manera legítima, cuestionando jurídicamente las intervenciones tardías o sorpresivas del Estado sobre propiedades que fueron adquiridas con buena fe, y proponer desde un aspecto teórico, la obligación que tiene el estado de informar, rectificar o compensar cuando impone restricciones a la propiedad adquirida de buena fe por razones culturales.

#### **Justificación práctica**

El presente trabajo de investigación se justifica en lo práctico porque permite analizar la protección del patrimonio cultural de la nación en el derecho de propiedad privada declarados patrimonios culturales en el Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco, y con ello contribuir a mejorar las deficiencias obtenidas en el trabajo de campo y se considere un insumo valioso para las próximas investigaciones.

#### **Justificación metodológica**

El trabajo de investigación se justifica en lo metodológico permite que nuevos

investigadores utilicen, el tipo, diseño y método que se enfoca en la presente investigación, juntamente las técnicas e instrumentos que servirán para el desarrollo del trabajo de campo y en un futuro se profundice los conocimientos sobre el título planteado.

### **Justificación social**

Este trabajo tiene un valor social preciso: colaborar para que el patrimonio cultural esté protegido de verdad, no sólo sobre el papel. Este patrimonio no es un asunto del pasado, es parte de la identidad viva de las comunidades, una fuente de conocimiento y a la vez un recurso capaz de generar desarrollo económico a través del turismo. Perderlo, o dejarlo deteriorar por falta de información, tiene un costo muy superior al material.

La investigación deja también una pregunta de valor: ¿están las leyes vigentes y las prácticas institucionales realmente pensadas para proteger el patrimonio o sólo para sancionar cuando ya es tarde? Es posible encontrar un justo equilibrio entre los derechos de los propietarios privados y el interés público, pero para ello es necesario que instituciones como la SUNARP, el INC y COFOPRI asuman su responsabilidad de dar información actualizada, accesible y oportuna, antes de que las personas tomen decisiones que luego no pueden revertir.

### **2.3.2. Importancia**

La investigación sobre la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación en el ejercicio del derecho de propiedad privada de bienes inmuebles en Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco, resulta relevante porque permite comprender las tensiones jurídicas que surgen entre el interés público de conservación del patrimonio y las facultades individuales del propietario, como el uso, goce y disfrute. El tema resulta de interés porque ambos derechos están amparados por la ley, pero entran en colisión cuando una propiedad privada está situada en una zona de valor arqueológico o cultural. Desde esa perspectiva, el trabajo trata de aclarar qué pueden y no

pueden hacer los propietarios y cuál es la función de las entidades públicas que deben proteger ese patrimonio.

De igual forma, pretende aportar elementos doctrinales y legales que permitan una mejor optimización de la gestión pública, garantizando una mayor eficacia en la defensa de los bienes culturales, sin menoscabo de los derechos individuales de los propietarios. Sea lo que se logre será de utilidad para investigaciones futuras, para el desarrollo de políticas públicas más robustas y para la implementación de procesos que optimicen la coordinación entre instituciones y aclaren el marco regulatorio actual.

## **2.4. Categorías**

### **2.4.1. Categoría 1:**

Patrimonio cultural.

#### **Subcategorías:**

- Obligaciones de conservación.
- Bienes inmuebles.

### **2.4.2. Categoría 2:**

Derecho de propiedad.

#### **Subcategorías:**

- Uso, disfrute y goce.
- Propiedad.

### **III. Marco Teórico**

#### **3.1. Antecedentes**

##### **3.1.1. Antecedentes Internacionales**

Según Levrand (2022) en su artículo titulado: "Intersecciones entre la propiedad privada y el derecho al patrimonio cultural. Dos casos de estudio en Argentina", en la revista científica electrónica de Derecho Privado, el estudio tuvo como objetivo examinar los mecanismos jurídico y administrativos utilizados para resolver conflictos entre el derecho de propiedad privada y la protección del patrimonio cultural en dos inmuebles inscritos en la Lista Representativa del Patrimonio Mundial de la Unesco: la Estancia Santa Catalina, perteneciente al sitio de las Manzana y Estancias Jesuíticas de Córdoba, y la Cueva de las Manos, Río Pinturas, ubicada en la Provincia de Santa Cruz, Argentina. La investigación se enfocó en los períodos históricos en los que estos conflictos fueron más evidentes. Para ello, se emplea una metodología cualitativa basada en el análisis documental de archivos y noticias periodísticas, complementada con entrevistas a informantes clave.

El trabajo de investigación es pertinente para la presente investigación, ya que, aborda directamente la tensión entre el derecho de propiedad privada y la protección del patrimonio cultural, vinculándose estrechamente con las categorías centrales del presente estudio, por un lado, la protección del patrimonio cultural de la Nación, entendida como una obligación estatal y un interés colectivo; y por otro, el ejercicio del derecho de propiedad privada sobre bienes inmuebles, especialmente cuando este derecho se ve condicionado por

declaratorias administrativas que imponen deberes específicos a los propietarios, evidenciándose particularmente en contextos donde los bienes inmuebles, pese a estar en manos de particulares, han sido reconocidos como parte del patrimonio cultural nacional o internacional, imponiéndose sobre ellos ciertas limitaciones jurídicas que condicionan su uso, modificación o disposición. Por lo que, esta fuente no fortalece el sustento teórico, sino permite identificar similitudes y divergencias en el marco jurídico y las respuestas institucionales que ofrecen otros países de América Latina frente a situaciones análogas.

De tal forma, Ortiz (2021) en su artículo “El principio de publicidad registral”, publicado en la revista española de Derecho Privado y Constitución Pública, analiza al Registro de la Propiedad como el órgano encargado de la inscripción de los actos y contratos que configuran el dominio o derecho real sobre inmuebles. Su fin primordial es garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, lo que se manifiesta en dos aspectos: el aspecto material, que tiene efectos frente a terceros, y el aspecto formal, que permite el acceso público a los datos registrales. Sin embargo, el escritor advierte que algunas de las medidas tomadas en este terreno pueden chocar con derechos esenciales garantizados por la Constitución española, como son la intimidad, el honor y la protección de datos personales.

Este artículo tiene una relación directa con la investigación que se está realizando actualmente. La investigación de Ortiz revela que el sistema registral organiza el derecho de propiedad, en particular cuando los bienes inmuebles están sujetos a restricciones o limitaciones debido a temas de interés público, como sucede con los bienes que han sido declarados patrimonio cultural. La doble vertiente del principio de publicidad registral es esencial para examinar si la información acerca de esas limitaciones se transmite realmente a quienes necesitan conocerla antes de comprar una propiedad, que es en efecto el tema principal de este estudio.

Se realizó una búsqueda de antecedentes en bases de datos académicas de alta calidad

(SciELO, Scopus y La Referencia) empleando descriptores concretos y combinaciones con el fin de recuperar estudios pertinentes de los cinco años previos. Si bien se han utilizado criterios extensos y filtros progresivos de pertinencia temática, temporal y metodológica, no se ha podido encontrar ninguna investigación que aborde directamente el problema que se plantea en el presente estudio. No es irrelevante la falta de información en la literatura especializada, ya que respalda la originalidad de la investigación, y refuerza su justificación desde el punto de vista social y académico.

### **3.1.2. *Antecedentes Nacionales***

Según Dávila (2024) Esta investigación surge de la necesidad de formalizar los diversos bienes patrimoniales en el Perú, lo cual no se ha logrado debido a diversas situaciones desfavorables. Por ello, el objetivo general es describir el proceso de inscripción del patrimonio cultural de la nación en el Registro de Predios del Perú. La metodología empleada es de tipo básica, basada en el enfoque fenomenológico, con un diseño no experimental y de carácter descriptivo. Como población de estudio, se consideró a tres profesionales expertos en el tema, a quienes se les aplicó una entrevista utilizando como instrumento una guía de entrevista.

Los resultados demuestran que no existe un sistema de registro eficaz y moderno para ubicar las propiedades situadas en áreas arqueológicas, lo que dificulta su conservación y gestión. A esto hay que sumar el saneamiento de la propiedad estatal sobre dichos inmuebles, proceso lento y cargado de trámites y regulaciones que requieren una revisión evidente. No está exenta de este panorama la transferencia de bienes culturales. Sus limitaciones legales terminan por afectar tanto a los propietarios como al propio Estado, que ve comprometida su capacidad de salvaguardar aquello que dice querer proteger. En general, la administración de los bienes culturales en el Perú sufre graves problemas de inscripción, saneamiento y transferencia de los bienes, todos ellos originados en una misma causa: la

falta de coordinación y la ineficacia de los procedimientos.

También Ruiz (2023) en su tesis titulada: La ley del patrimonio cultural de la nación y la vulneración al derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles de uso comercial aledaños a la plaza San Martín en el año 2023, para optar el título profesional de abogado de la Universidad Tecnológica del Perú, teniendo como objetivo general Determinar si la ley de Patrimonio Cultural y su reglamento vulneran el Derecho de Propiedad de los titulares de bienes inmuebles de uso comercial declarados como Patrimonio Cultural de la Nación aledaños a la plaza San Martín. Aplicando enfoque cualitativo, centrado en la recopilación y análisis de datos no numéricos para comprender conceptos, opiniones y experiencias relacionadas con el derecho de propiedad y la protección del Patrimonio Cultural. Habiendo obtenido como resultado que la Ley de Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento vulneran de manera desproporcionada el derecho de la propiedad de los titulares de Inmuebles en vista que la inclusión y posterior carga en el Registro de Propiedad impide que los titulares transfieran ante alguna eventualidad el inmueble de los cuales son titulares, además de ello la norma restringe de manera desmedida las acciones que los titulares deben realizar en sus inmuebles como reparaciones de urgencia o arreglos en beneficio de su actividad comercial ocasionándoles un perjuicio económico y administrativo en vista que el Ministerio de Cultura no responde a tiempo las solicitudes realizadas por los administrados convirtiéndose la declaración en un problema más que una característica que lo beneficie.

Este artículo tiene una relación directa con la investigación que se está realizando actualmente. La investigación de Ortiz revela que el sistema registral organiza el derecho de propiedad, en particular cuando los bienes inmuebles están sujetos a restricciones o limitaciones debido a temas de interés público, como sucede con los bienes que han sido declarados patrimonio cultural. La doble vertiente del principio de publicidad registral es



esencial para examinar si la información acerca de esas limitaciones se transmite realmente a quienes necesitan conocerla antes de comprar una propiedad, que es en efecto el tema principal de este estudio. Permitiéndome profundizar en los efectos que estas limitaciones tienen sobre los titulares de inmuebles en áreas históricas y patrimoniales, como en la Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco, y cómo la legislación debe adaptarse para equilibrar la protección del patrimonio con los derechos de propiedad privada.

Espinoza (2021), en su investigación titulada: La declarado patrimonio cultural an inmuebles privados como un caso de expropiación indirecta o regulatoria, de la Universidad San Martín de Porres, para obtener el título profesional de abogada, Esto plantea la realización de una investigación con un enfoque cualitativo. El presente estudio tuvo como fin examinar la doctrina, las normas y la jurisprudencia desde un enfoque teórico-dogmático, exploratorio y descriptivo. Se emplea el método hipotético y la investigación está diseñada de forma no experimental.

Su trabajo trató, sobre todo, de demostrar que la declaración de un bien inmueble como patrimonio cultural es una forma de expropiación indirecta o regulatoria y, en consecuencia, debería ser indemnizable. Dentro de los objetivos específicos están: determinar que la declaración es un acto indemnizable; describir las limitaciones que se producen en el derecho de propiedad y libertad contractual cuando un inmueble es declarado patrimonio cultural; examinar la legislación vigente en relación a los bienes históricos; y poner de relieve los vacíos legales y jurisprudenciales en cuanto a la afectación del derecho de propiedad de los particulares.

### ***3.1.3. Antecedentes Locales***

Según Quillahuamán (2024) en su trabajo de investigación titulada: La restricción del derecho de propiedad y la afectación del derecho a la integridad de los propietarios de

bienes inmuebles declarados patrimonio cultural de la zona SG7 del centro histórico de la Ciudad del Cusco – 2022, el trabajo de investigación tiene como objeto conocer las restricciones o limitaciones que enfrentan los propietarios de inmuebles declarados Patrimonio Cultural en el Centro Histórico del Cusco, así como determinar el origen de dicha problemática. Para ello utilizó un método cualitativo, siendo la entrevista semiestructurada la técnica principal. Fue realizada con cinco abogados especialistas en el área de Derecho Civil y un asesor legal de la Dirección Desconcentrada de Cultura, entidad adscrita al Instituto Nacional de Cultura. También se aplicó un cuestionario dirigido a 30 propietarios de bienes inmuebles Patrimonio Cultural, ubicados específicamente en las zonas SG-6 y SG-7 del Centro Histórico de Cusco.

En este estudio se han puesto de manifiesto, desde la perspectiva de expertos en Derecho Civil, las limitaciones legales que restringen el ejercicio de algunas facultades de los propietarios. Sin embargo, estas limitaciones debieran ir acompañadas de acciones por parte de las entidades estatales responsables, lo que no sucede en la práctica. De este modo, se genera una situación desproporcionada que afecta la salud, integridad y seguridad de los propietarios y de quienes circulan por las zonas cercanas a estas propiedades. De ahí la conclusión de que las limitaciones establecidas por la condición de patrimonio cultural de sus bienes no garantizan suficientemente los derechos de los dueños, lo cual, en el marco de nuestra ciudad, es más perjudicial que beneficioso.

Asimismo, Chamorro y Meza (2023) en su tesis titulada Denominación de patrimonio cultural de la nación y limitaciones al derecho a la propiedad en el distrito de Ollantaytambo, provincia de Urubamba, Departamento del Cusco – periodo 2020 al 2021, para optar el título profesional de abogado, de la Universidad Andina del Cusco, teniendo como objetivo general determinar las limitaciones al derecho a la propiedad por la denominación de Patrimonio Cultural de la nación en el Distrito de Ollantaytambo

Urubamba-Cusco, 2020- 2021. utiliza un enfoque cualitativo, con un diseño no experimental y emplea un método deductivo, se realiza la entrevista a pobladores, funcionarios de la Municipalidad y Ministerio de cultura así como un análisis documental de los planes de desarrollo urbano y el plan maestro de Ollantaytambo,

De lo expuesto se concluye que, en el Distrito de Ollantaytambo denominado Patrimonio Cultural de la Nación, si existen limitaciones en torno al derecho de propiedad respecto de sus atribuciones de usar, gozar, disfrutar y disponer de su bien, esto porque algunos de los propietarios no pueden realizar construcciones, modificaciones o reparaciones de urgencia, por cuanto existen lineamientos que restringen el ejercicio de los mismos con el propósito de resguardar el Patrimonio Cultural, sin embargo, ello trae consigo que los propietarios vivan en condiciones precarias y estén expuestos a un peligro constante, además de ello se considera que se vulneran otros derechos como son a una vivienda digna, a buenas condiciones de vida, entre otros.

Esta tesis está directamente ligada a mi investigación, pues ambos trabajos giran en torno a las limitaciones del derecho de propiedad, en especial, aquellas que atañen a los espacios comprendidos dentro de la denominación de patrimonio cultural de la nación. Tanto este estudio como el mío analizo como afecta la designación de patrimonio cultural al ejercicio del derecho de propiedad de los ciudadanos y cómo las normativas que protegen el patrimonio entran en conflicto con los derechos individuales de los propietarios.

Se realizó una búsqueda local en bases de datos académicas de alto impacto como los repositorios institucionales de universidades representativas de la región como la Universidad Andina del Cusco, la Universidad Continental y la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco que concentran y difunden la producción científica y tesis realizadas por su comunidad académica. Para ello se emplearon criterios de búsqueda limitados temporalmente a los últimos cinco años y descriptores específicos relacionados

con el objeto de estudio. Sin embargo, tras aplicar filtros de pertinencia temática y análisis detallado de los resultados disponibles que evidencian investigaciones orientadas a diversas áreas, pero no directamente relacionadas con la problemática planteada, no se identificaron estudios que aborden de manera específica el tema de investigación. Esta ausencia de antecedentes locales recientes permite sostener la existencia de un vacío en la producción académica regional, lo que refuerza la originalidad, relevancia y aporte científico del presente trabajo dentro del contexto cusqueño.

## **3.2 Base teórica**

### ***3.2.1 Concepto de patrimonio cultural***

Según UNESCO, (2023) ofrece la siguiente definición: La cultura es el conjunto de rasgos materiales y espirituales, intelectuales y afectivos que distinguen a un grupo social o a una sociedad. No sólo incluye las artes y la literatura sino también los modos de vida, los sistemas de valores, las tradiciones, las creencias y a forma en que se vive conjuntamente.

La idea de patrimonio cultural tal como la conocemos hoy en día es un concepto moderno que empezó a gestarse hace más de doscientos años. su procedencia está relacionada con los procesos de independencia a través de los cuales las naciones emergentes consolidaron una identidad nacional individual con el fin de distinguirse del poder colonial o virreinal del que se liberaron. por lo tanto, antes del siglo xix, las antigüedades eran protegidas y había colecciones grandes; sin embargo, ese gusto e interés era exclusivo de la élite gobernante, ya fuera porque los objetos eran hermosos, por curiosidad hacia lo exótico o incluso como símbolo de poder y estatus.

La aprobación de las primeras normas para proteger los vestigios de construcciones antiguas tuvo lugar durante la edad media. es el caso de una regla que fue aprobada por el papa pío II en 1462, la cual vetaba la reutilización de partes y restos de estructuras romanas antiguas en nuevas edificaciones. sin embargo, algunos autores interpretan que lo que se

perseguía con esta norma era controlar recursos estratégicos y valiosos, más allá de proteger bienes culturales como se comprende hoy (Carman, 2015).

El patrimonio cultural está formado por todos los bienes, tanto materiales como inmateriales, que representan la historia, la memoria y la identidad de las comunidades en Perú. Para que se conserven y se transmitan, necesitan la protección del Estado (Bendezú, 2017).

De acuerdo con Rodríguez (2019) el patrimonio cultural se constituye como un recurso colectivo que muestra la diversidad cultural de la nación y ayuda a fortalecer la identidad nacional, constituyéndose en objeto de las políticas públicas para su conservación y administración.

#### **3.2.1.1. Naturaleza jurídica del patrimonio cultural.**

El patrimonio cultural tiene una naturaleza jurídica particular ya que, aun cuando algunos bienes sean de propiedad privada, su protección se justifica por el interés colectivo y público. En este sentido, el Estado tiene la potestad de regular, controlar y mantener esos bienes con el objetivo de preservar la identidad cultural e histórica del país.

Según Vaquer (2020), el patrimonio cultural es un bien jurídico colectivo, y su protección es una restricción legítima de ciertas facultades del derecho a la propiedad privada, sobre todo cuando se corre peligro de que el interés protegido en términos culturales se vea afectado. Además, afirma que, conforme al marco legal, los propietarios de los bienes culturales están obligados a conservarlos y protegerlos.

En el Perú, la Ley N.º 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación

Precisas que el estado garantiza la protección de los bienes que conforman el patrimonio cultural, ya sean públicos o privados, por su valor histórico, arqueológico, arquitectónico y cultural. La norma dispone, asimismo, que sobre estos bienes pesan restricciones y obligaciones particulares destinadas a garantizar su preservación.

### **3.2.1.2. Importancia constitucional del patrimonio cultural.**

En el ordenamiento peruano, la protección del patrimonio cultural está reconocida en la Constitución por su vinculación directa con el interés público, la identidad nacional y los recuerdos históricos. La Constitución Política del Perú prescribe que el Estado asegure la protección y conservación de los bienes culturales del país, aunque pertenezcan a personas privadas.

En su artículo 21 la Constitución Política del Perú establece que:

“Al patrimonio cultural de la Nación se consideran los bienes culturales, ya sean de propiedad pública o privada, como los yacimientos y vestigios arqueológicos, las edificaciones, los monumentos, los sitios históricos, la bibliografía y documentos de archivo, los objetos artísticos y testimonios de importancia histórica declarados expresamente como tales, así como los que se consideren provisorios. Los protege el Estado.

Los bienes culturales no descubiertos que se encuentren en el subsuelo y en las áreas subacuáticas del país son de propiedad del Estado, y esta propiedad es inalienable e imprescriptible.

El patrimonio cultural de la Nación, tanto público como privado, está sujeto al interés general. Así, la ley contempla que el Estado promueva la participación privada en la conservación, restauración, difusión y exhibición del patrimonio cultural y su devolución al país si se ha llevado fuera de sus fronteras de forma ilegal". (Constitución Política del Perú, 1993)

El Tribunal Constitucional del Perú ha señalado que la protección del patrimonio cultural es un deber constitucional vinculado tanto con la obligación del Estado de preservar la identidad histórica de la nación como con el interés público. El Tribunal, mediante la sentencia del expediente N° 0030-2004-AI/TC, ha aclarado que los bienes que conforman el

patrimonio cultural gozan de una protección legal especial porque su valor es colectivo e histórico. Por eso, es posible imponer legítimas limitaciones a la práctica del derecho de propiedad privada.

Por otra parte, Fernández (2015) considera que el derecho de propiedad, como cualquier otro derecho esencial, no es absoluto. En este sentido, las restricciones sobre bienes culturales son constitucionalmente legítimas si son razonables, proporcionales y tienen el objetivo de garantizar fines que sean importantes desde el punto de vista constitucional, como la preservación del patrimonio cultural e histórico.

Cuando el Estado tiene la facultad de imponer limitaciones legales sobre las propiedades inmobiliarias localizadas en la Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco, cuando estas tengan valor arqueológico, cultural o histórico, se puede ver la importancia constitucional del patrimonio cultural en la investigación actual. Esto genera un nexo directo entre la protección constitucional de la herencia cultural y el ejercicio por sus titulares del derecho de propiedad privada.

### **3.2.1.3. Concepto de bienes inmuebles.**

Se consideran bienes inmuebles aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin que se altere su estructura o naturaleza. El artículo 885 del Código Civil peruano dice que, conforme al ordenamiento jurídico peruano, son bienes inmuebles el suelo, el subsuelo, el sobresuelo y las edificaciones o construcciones que se encuentren unidas de forma permanente al suelo.

Cuando ciertos bienes inmuebles posean valor a nivel cultural, arquitectónico, arqueológico o histórico, adquieren una protección legal especial por su relevancia en la identidad cultural de la Nación. Por lo tanto, dejan de pertenecer exclusivamente al régimen ordinario de propiedad privada, y pasan a formar parte de un sistema protegido por el Estado.

Según Fernández (2015) los bienes inmuebles protegidos por razones culturales son

bienes jurídicos de importancia colectiva, pues su conservación no se justifica solo por el interés del propietario en particular, sino por la relevancia histórica y cultural de la sociedad.

#### **3.2.1.4. Bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural.**

La ley peruana considera como Patrimonio Cultural Nacional a ciertos bienes inmuebles por su importancia arqueológica, artística, arquitectónica, científica o histórica.

Artículo II del Título Preliminar de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296 (2004).

Establece que el patrimonio cultural está conformado por los bienes materiales o inmateriales relacionados con la historia peruana, entre los que se encuentran las construcciones de valor cultural como son los sitios arqueológicos, los monumentos, los centros históricos y las zonas urbanas monumentales.

Asimismo, el primer artículo de la citada ley dispone que, los bienes inmuebles del patrimonio cultural son:

- Sitios arqueológicos de interés;
- Construcciones históricas;
- Monumentos.
- Entornos monumentales;
- Lugares históricos;
- Zonas urbanas de valor cultural;
- Bienes relacionados con acontecimientos históricos importantes.

La protección de patrimonio declarados patrimonio cultural, dada la presencia de bienes históricos y zonas arqueológicas que se encuentran bajo la vigilancia del Ministerio de Cultura en la Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco.

El Ministerio de Cultura de Perú puede identificar, registrar, preservar y proteger estos bienes inmuebles, y puede establecer limitaciones para evitar su deterioro o



destrucción.

### **3.2.1.5. Declaratoria de patrimonio cultural.**

La declaratoria de patrimonio cultural es un trámite administrativo mediante el cual el Estado certifica de manera oficial que un bien cuenta con importancia cultural para la nación. Conforme a Ley N.º 28296 (2004) la declaratoria la lleva adelante el Ministerio de Cultura del Perú. La declaración puede referirse a bienes públicos o privados, y tiene efectos legales inmediatos en la práctica del derecho de propiedad. De conformidad con el artículo IV y V del Título Preliminar de la Ley N° 28296, los bienes declarados Patrimonio Cultural deben estar sujetos a medidas específicas a fin de ser identificados, protegidos, conservados y defendidos. El Tribunal Constitucional de Perú ha sostenido, además, que la declaración de patrimonio cultural es una intervención legítima del Estado cuyo objetivo es preservar bienes jurídicos que atañen al interés colectivo.

### **3.2.1.6. Efectos jurídicos de la declaratoria**

La declaración de patrimonio cultural genera un régimen jurídico especial para el inmueble protegido. Respecto a ley Ley N° 28296 (2004) Los efectos jurídicos más importantes de dicha ley son los siguientes:

- Limitaciones para alterar o derribar el predio;
- Deber de conservación;
- La obligación de obtener una autorización administrativa previa para las intervenciones;
- Supervisión del Estado;
- limitaciones para usar y disponer de la cosa;
- Imposición de sanciones por daños al patrimonio cultural.

De conformidad con el artículo 22 cualquier obra o intervención que se realice sobre bienes culturales inmuebles debe contar previamente con el permiso del Ministerio de

Cultura (Ley N° 28296, 2004).

### **3.2.1.7. Restricciones administrativas sobre inmuebles patrimoniales.**

Las restricciones administrativas son aquellas que se refieren a las limitaciones legales establecidas por el Estado a la práctica del derecho de propiedad sobre los bienes culturales protegidos Ley N° 28296 (2004).

- Estas limitaciones buscan asegurar:
- la conservación del patrimonio;
- la protección arqueológica;
- la conservación histórica,
- la salvaguarda de los intereses culturales de la sociedad.

Se reseñan las principales limitaciones:

- prohibición de demolición;
- limitaciones constructivas;
- control de las remodelaciones;
- limitaciones de uso;
- Previa obtención de los correspondientes permisos.

El Tribunal Constitucional peruano ha señalado que esas limitaciones no supriman el derecho de propiedad, sino que lo restrinjan para garantizar la protección constitucional del patrimonio cultural y del interés público.

Estas restricciones son de práctica importancia en la Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la ciudad de Cusco, porque hay propiedades y zonas que tienen valor histórico o arqueológico y que están bajo la supervisión del Ministerio de Cultura; esto afecta directamente el uso, disfrute y limitando la disposición plena de la propiedad privada.

### **3.2.1.8. Precisiones respecto al derecho de propiedad y patrimonio cultural.**

El sistema constitucional peruano incorpora las instituciones jurídicas del derecho de

propiedad privada y de la protección del patrimonio cultural. Por eso, es necesario entenderlas con mutuo respeto. El artículo 21 de la Constitución señala que corresponde al Estado la responsabilidad de salvaguardar la propiedad, ya sea pública o privada, del Patrimonio Cultural Nacional. Por otra parte, el derecho de propiedad es fundamental, conforme al artículo 70.

Esta convivencia significa que el Estado no puede despojar a nadie de su propiedad ni suprimir la declaración de ningún bien inmueble como patrimonio cultural, sino eliminar los poderes de dominio a través de un marco jurídico específico para asegurar que el bien se conserve por su valor cultural, arqueológico o histórico.

En este caso, el propietario tiene los derechos de uso, disfrute, disposición y reivindicación en los términos del artículo 923 del Código Civil. Sin embargo, la Ley N° 28296 dispone que el bien debe ser protegido, que para realizar modificaciones u obras se necesita autorización y que no se debe hacer nada que ponga en peligro su integridad cultural. Por lo tanto, su uso es limitado.

La limitación desde un enfoque constitucional se sustenta en la función social de la propiedad y en el principio del bien común. Por lo tanto, la intervención del Estado es legítima siempre que se ciña a las directrices de razonabilidad, proporcionalidad y legalidad.

### **3.2.1.9. Legislación comparada sobre protección del patrimonio cultural y propiedad privada.**

#### **a) Legislación española**

La Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (1985) establece la preservación, la defensa y la protección de los bienes culturales en España, por lo que el ordenamiento jurídico del país ofrece una amplia protección al patrimonio cultural e histórico. El artículo primero de la ley establece que todos los bienes, tanto muebles como inmuebles, que tengan interés en términos etnográfico, arqueológico, técnico, artístico o histórico forman parte del

patrimonio histórico de España. Además, el artículo 36 establece que los dueños de bienes que forman parte del patrimonio histórico tienen la responsabilidad de protegerlos, preservarlos y mantenerlos adecuadamente para asegurar su integridad y prevenir su destrucción o deterioro.

La normativa española también establece limitaciones administrativas:

- Remodelaciones;
- Demoliciones;
- intervenciones en cuanto a arquitectura;
- transferencia de bienes culturales.

Estas limitaciones constituyen, según Eduardo García de Enterría, manifestaciones legítimas del papel público de salvaguardia cultural que el Estado ejercita respecto de las propiedades privadas.

#### **b) Legislación italiana**

Italia cuenta con uno de los sistemas más avanzados de protección del patrimonio, fruto de su inestimable patrimonio arqueológico e histórico. Con el Decreto Legislativo N.º 42 del (2004) se regula la protección cultural mediante el Codice dei beni culturali e del paesaggio.

El artículo 10 de dicho código define como bienes culturales los bienes muebles e inmuebles que revisten un interés significativo desde el punto de vista etnoantropológico, arqueológico, histórico o artístico. La ley italiana, además, concede amplios poderes al Estado para:

- Supervisar las intervenciones;
- Restringir modificaciones;
- evitar su destrucción;
- Regular las transferencias de bienes culturales.

Conforme lo dispuesto por el artículo 30, son responsables los titulares, portadores o poseedores de bienes culturales, quienes deben garantizar su conservación bajo los términos de la ley, lo que implica la necesidad de imponer restricciones razonables al derecho de propiedad privada cuando el patrimonio cultural constituye un interés protegido por la Constitución.

### **c) Legislación mexicana**

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas (1972) es la que regula la protección del patrimonio cultural en México.

De conformidad con el artículo 2 de la citada ley, la protección del patrimonio histórico y arqueológico es una actividad de interés público.

La ley establece, además, que los monumentos arqueológicos son propiedad de la Nación, aunque se hallen sobre terrenos de propiedad privada.

El Gobierno mexicano puede:

- imponer restricciones;
- limitaciones a las construcciones;
- organizar medidas de preservación;
- Castigar los daños a los bienes patrimoniales.

Según el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el objetivo de la salvaguarda patrimonial es garantizar que la memoria cultural e histórica de la nación perdure.

### **d) Legislación colombiana**

La Ley 1185 del 2008, que modifica y mejora el sistema de patrimonio cultural de Colombia, establece las normas que rigen la protección del patrimonio cultural en ese país.

La ley en su artículo 1 establece que los bienes materiales e inmateriales que expresan la nacionalidad colombiana, son parte del patrimonio cultural de la nación.

La norma, además, establece que los propietarios de bienes culturales deben:

conservar el edificio;

evitar su decadencia;

pedir autorización de antemano para cambios;

llevar a cabo medidas administrativas de protección.

La legislación colombiana reconoce también que el interés cultural prevalece sobre determinadas facultades patrimoniales privadas.

### **e) Legislación peruana en perspectiva comparada**

En el Perú, la protección del patrimonio cultural está regulada principalmente por:

- el artículo veintiuno de la Constitución Política del Perú;
- la ley N° 28296;
- el Reglamento de la Ley General de Patrimonio Cultural.

Así como en España, Italia, México y Colombia, el sistema peruano admite que:

- la primacía del interés público cultural;
- el poder estatal de protección;
- restricciones administrativas de los inmuebles culturales;
- deberes de conservación;
- limitaciones en el ejercicio del derecho de propiedad.

Sin embargo, a diferencia de algunos sistemas comparados, todavía existen en el Perú dificultades relacionadas con:

- precisión técnica de las delimitaciones patrimoniales;
- superposición de atribuciones;
- inseguridad jurídica de la inscripción;
- falta de criterios uniformes para la intervención;
- disputas entre conservación cultural y propiedad privada.

En el caso particular de la Asociación de Vista buena del Distrito de San Jerónimo de la

ciudad de Cusco, estas dificultades adquieren especial relevancia por la existencia de inmuebles y áreas arqueológicas sometidas a restricciones administrativas que afectan el uso, disfrute y disposición de la propiedad privada.

### **3.2.2. Concepto de la propiedad privada**

El derecho de Propiedad se encuentra legislado en el ordenamiento civil, quienes consideran que la propiedad es el poder jurídico más amplio y completo que las personas pueden tener, mediante el cual un bien o grupo de bienes, tangibles o intangibles, quedan bajo el dominio de la persona. Todas las facultades posibles de una persona sobre sus bienes son una prueba de este señorío pleno. Bajo ese concepto de propiedad, el artículo 923 del Código Civil peruano dice que "la propiedad es la facultad jurídica que permite el uso, goce, disposición y reivindicación de un bien". Debe ejercerse en función del interés general y en los límites de la ley (Avendaño y Avendaño, 2017).

#### **3.2.2.1. La propiedad privada.**

El concepto de propiedad privada es muy antiguo, desde que se formaron las primeras sociedades, pues esta noción parte del hecho de que las personas deben comprender que no pueden ejercer dominio sobre los bienes que se encuentran bajo el control de otros. Por lo tanto, el concepto de propiedad debió nacer con las primeras formas de sociedad. Sin embargo, cabe señalar que en aquel momento no existía propiamente la noción de propiedad, sino más bien la idea de que un objeto era de un individuo o de toda la comunidad (Castillo, 2023).

La palabra propiedad tiene su origen etimológico en la palabra latina *proprietas*, que se compone de tres términos: *pro*, *privus* y *tas*. El primero significa ‘avance’, el segundo ‘algo propio, no público’, y el tercero ‘cualidad’. Al unirlos, el significado resultante es “cualidad de ser para uno mismo”.

Asimismo, en la actualidad, la propiedad en el ámbito jurídico hace referencia al

derecho subjetivo de cada individuo, el cual se proyecta sobre un objeto o cosa, determinado o indeterminado, por medio del cual la persona tiene facultades para realizar actos respecto del objeto, así como para disponer de éste.

#### **3.2.2.2. El derecho de propiedad en la Constitución Política del Perú.**

La Constitución Política del Perú de 1993, en el numeral 16 artículo 2, protege el derecho a la propiedad y la herencia, y en el artículo 70 se da una mayor protección a este derecho, estableciendo que el derecho a la propiedad es inviolable y debe ejercerse en concordancia con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley, por lo que el único límite para que una persona ejerza sus derechos como propietario de un bien son los establecidos expresamente por la ley, pero también queda establecido que el accionar del propietario debe estar de acuerdo con el bien común, por lo que no puede realizar un ejercicio abusivo de su propiedad en detrimento de otra persona.

Por otra parte, la Constitución establece que, el único modo por el cual se puede privar a una persona de su derecho a la propiedad es por causa de necesidad pública o seguridad nacional, y en todos los casos se debe pagar una indemnización (C.P.P, 1993), esto está en concordancia con lo establecido en la Declaración de los Derechos del hombre y el ciudadano, donde de igual manera se indicaba que el derecho a la propiedad solo podría ser vulnerado cuando existiera una necesidad pública. Esto es totalmente diferente a lo dispuesto por el artículo 950 del Código Civil, que dice que una persona puede adquirir la propiedad por usucapión (C.C. 1984), siempre y cuando cumpla con ciertos requisitos que la ley establece, esto es incompatible con lo señalado en la Constitución Política, máxime si se considera que los derechos respecto de la propiedad son imprescriptibles (Castillo, 2023).

#### **3.2.2.3. Derecho de propiedad en el Código Civil Peruano.**

En el código civil peruano, el derecho de propiedad está regulado en el artículo 923, el cual establece que la propiedad es el poder jurídico que tiene la persona para usar,



disfrutar, disponer y reivindicar el bien (C.C., 1984). De ello se desprende que el propietario ejercita cuatro atributos sobre su propiedad, los cuales son el uso, el goce o disfrute del bien, la facultad de disposición del bien y la reivindicación (Castillo, 2023).

El primer atributo se refiere a la capacidad del propietario para usar el bien de acuerdo con su naturaleza. Esto implica que el propietario mantiene la posesión del bien, aunque este uso puede ser para su propio beneficio o para el de un tercero, ya que es posible utilizar un bien en beneficio de otro.

El segundo atributo, que se conoce como el *ius fruendi*, hace referencia al aprovechamiento que tiene el propietario sobre el bien y se da cuando el individuo recibe los frutos del bien, ya sean estos civiles como la renta de un inmueble, o los que provienen físicamente del bien, como las cosechas de una tierra.

Se denomina facultad de disponer del bien a la libertad que tiene su dueño para usarlo, sea el uso, sus frutos o el propio bien. Por otro lado, tal disposición puede ocurrir en el ámbito físico y jurídico del bien, ya que la venta del bien implica que otra persona lo utiliza físicamente y toma posesión jurídica del mismo.

Por último, la acción es un derecho exclusivo del propietario para proteger su propiedad. pues, es la acción de recurrir a las instituciones judiciales para que le devuelvan la propiedad de un bien y evitar que otra persona se quede con ella; este derecho no prescribe para el propietario particular.

#### **3.2.2.4. Elementos y atribuciones del derecho de propiedad**

Los elementos son la sustancia del derecho real y su relación con el sujeto y el objeto. Titular (sujeto): Es el dueño del bien (ya sea persona natural o jurídica). Castañeda (1973) describe la propiedad como el control o dominio exclusivo que tiene un individuo sobre un objeto. Bien (el objeto): Los bienes a los que se aplica la propiedad son tangibles o corpóreos. En ese orden de ideas el objeto principal lo constituyen el suelo y todos los elementos que

se sujetan a él de manera permanente (Vásquez, 2003). Respecto a la relación jurídica: Es la conexión de poder directa e inmediata entre el sujeto y el objeto, que puede oponerse a los terceros (erga omnes). Conforme lo señala Rojina (2001) que es la facultad jurídica que tiene una persona para explotar una cosa en su integridad, desde el punto de vista jurídico.

La doctrina y el derecho civil moderno en el Art. 923 comprende El uso, disfrute, disposición y reivindicación.

Uso (Ius utendi). – Es la facultad de usar el bien conforme a su naturaleza, sin alterar su esencia, como el derecho de usar la cosa muchas veces (Cabanellas, 2006).

Disfrute o goce (Ius Fruendi). - Se trata de la capacidad de percibir los beneficios (civiles o naturales) que produce el bien. Para Castañeda (1973) el goce implica que el bien se halla bajo la autoridad directa e integral de los beneficios que pueda ofrecer.

Disposición (ius abutendi). - Es la más extensa y permite al propietario hipotecar, vender, modificar o incluso destruir el bien (dentro de los límites legales). Gonzales (2018) señala que este rasgo posibilita la explotación económica y la disposición legal del bien.

Reivindicación (Vindicatio). - Es la facultad de recuperar una cosa de la cual se ha sido indebidamente despojado por un tercero. Es la más vigorosa defensa del derecho de propiedad.

### **3.2.2.5. Función social del derecho de propiedad.**

La función social de la propiedad es uno de los pilares legales que legitiman la intervención del Estado en el ejercicio del derecho de propiedad privada. Esta doctrina sostiene que la propiedad no debe concebirse como un mero derecho absoluto de cada individuo, sino como una institución jurídica orientada a la realización de fines colectivos y del bien común.

Uno de los más importantes representantes de esta teoría desafió la visión clásica e individualista de la propiedad que había sido formulada por el liberalismo tradicional. Tal

como lo expresa Duguit (2007): “La propiedad ya no es el derecho subjetivo del propietario; se ha convertido en la labor social del poseedor de la riqueza” (p. 37).

Desde este punto de vista la propiedad deja de ser considerada como algo absoluto y empieza a estar determinada por las necesidades e intereses del colectivo. El propietario, entonces, no puede hacer un uso arbitrario de sus poderes dominicales, en detrimento del interés social.

Esta teoría tuvo un efecto considerable en el sistema peruano, uno de los muchos sistemas constitucionales contemporáneos. En ese sentido, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú dispone que: El derecho de propiedad es intocable, el Estado lo asegura. Se realiza en conformidad con el bien común y dentro de los límites legales.

La norma constitucional muestra que el derecho de propiedad, tal como lo reconoce la legislación peruana, no es absoluto; este puede tener límites legítimos en caso de que se protejan intereses relevantes a nivel constitucional, como el patrimonio cultural del país.

Fernández (2015) coincide con esta postura, señalando que el ejercicio de la propiedad privada debe regirse por los principios de solidaridad social y respeto al interés común, puesto que ningún derecho fundamental puede prosperar sin tener en cuenta las necesidades de la colectividad. Son constitucionalmente válidas, según el escritor, cuando los límites que impone el Estado buscan la protección de bienes jurídicos superiores y se satisfacen los principios de proporcionalidad y razonabilidad.

La función social de la propiedad reviste especial importancia en lo que concierne a los bienes que forman parte del patrimonio cultural, pues la imposición se sustenta en el interés histórico y cultural de la nación.

- Trabajos de conservación;
- Limitaciones de infraestructura;
- Restricciones de cambio;

- Controles administrativos y;
- Previa autorización de las intervenciones.
- Controles administrativos y;
- Autorización de las intervenciones.

Así pues, el propietario de un bien inmueble declarado patrimonio cultural, continúa siendo su titular. Sin embargo, su uso de los derechos de dominio está sujeto a la obligación de asegurar la conservación del interés cultural que protege el Estado.

### **3.2.2.6. Otras funciones vinculadas al derecho de propiedad privada y propiedad.**

En el Perú el derecho a la propiedad privada tiene varias funciones, como garantizar el acceso y el uso de sus bienes, estas deben estar guiada por la constitución, asimismo, tiene que considerar el progreso sostenible de la nación y el bienestar de todos. favoreciendo la seguridad jurídica, el bienestar social y la protección del patrimonio cultural y medioambiental, estas funciones son:

- Función jurídica o de garantía patrimonial. - La función jurídica se refiere al derecho de propiedad que otorga al propietario un poder exclusivo sobre un bien, protegiéndolo de las interferencias ilegítimas. Así lo señala el artículo 923 del Código Civil peruano que protege esta función, por lo que el propietario puede usar, disfrutar, disponer y vindicar su bien. La propiedad, según Varsi (2019) es el derecho real fundamental que otorga muchos derechos al titular siempre dentro de los límites legales. Así mismo, Arias- Schreiber (1984) señala que el Código Civil de 1984 introdujo restricciones legales al dominio, con lo cual se modernizó la perspectiva de la propiedad.

- Función social de la propiedad. - El principal límite constitucional al ejercicio del derecho de propiedad es su función social. De acuerdo con esta idea, el dominio privado no puede ser ejercido para el solo beneficio personal, sino que debe estar en sintonía con los

intereses de la sociedad en general. Constituyendo su base constitucional el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que señala que la propiedad se ejerce dentro de los límites de ley y en armonía con el bien común. La propiedad deja de ser un derecho absoluto para convertirse en una función orientada a la satisfacción de fines sociales.

Del mismo modo, el Tribunal Constitucional de Perú ha decidido que el contenido constitucional del derecho de propiedad involucra la función social, lo que permite fijar limitaciones proporcionales y razonables para proteger bienes de interés general, tal como sucede con el patrimonio cultural.

Esta función resulta importante en la investigación actual, pues representa el sustento legal que legitima las restricciones establecidas a los propietarios de inmuebles declarados patrimonio cultural de la nación.

Función económica de propiedad privada. – La propiedad privada se utiliza para hacer crecer los mercados, generar riqueza e invertir. Esta función tiene sustento en la Constitución Política del Perú, que precisa la inviolabilidad de la propiedad, sin posibilidad de renuncia, también De Soto (2000) afirma que la formalización de la propiedad permite que los activos improductivos se transformen en capital productivo, conduciendo a una economía más inclusiva.

Función ambiental y de sostenibilidad. – Dentro de la Constitución Política señala sobre la propiedad que esta tiene un fin de proteger el ambiente y los recursos naturales preservando el patrimonio cultural y natural para las generaciones futuras.

#### **3.2.2.7. Concepto de Seguridad jurídica.**

La seguridad jurídica constituye un valor fundamental del Estado de Derecho, el cual se manifiesta tanto en la adecuada estructuración del sistema normativo como en su correcta aplicación. Desde una perspectiva objetiva, implica que las normas estén bien formuladas y que sean cumplidas por los ciudadanos, especialmente por las autoridades encargadas de

aplicarlas. En su dimensión subjetiva, este principio se traduce en la confianza de los individuos respecto a la certeza del ordenamiento, como resultado directo de las garantías que ofrece un sistema normativo coherente y correctamente ejecutado (Pérez, 2000).

En la actualidad, el concepto de seguridad jurídica es usado ampliamente; sin embargo, es necesario examinar con mayor profundidad su verdadero alcance, por tanto, numerosas decisiones se amparan en este principio y diversas instituciones afirman proporcionarla (Huerta, 2013).

#### **3.2.2.8. Restricciones al derecho de propiedad derivadas del patrimonio cultural.**

Las restricciones al derecho de propiedad son limitaciones que impone el Estado, a nivel legal y administrativo, con el fin de proteger bienes jurídicos de interés público.

Estas limitaciones en materia de patrimonio cultural se deben a:

- El artículo veintiuno de la Constitución Política peruana;
- La ley número 28296;
- Las competencias del Ministerio de Cultura peruano.

De conformidad con el artículo 22 de la Ley N° 28296 (2004), para proceder sobre los bienes culturales inmuebles se requiere de una autorización del Ministerio de Cultura.

El artículo 6 de la misma ley dice, además, que los propietarios tienen la obligación de conservar y proteger los bienes culturales que sean de su propiedad.

Estas limitaciones, son restricciones administrativas legítimas derivadas de la defensa del interés público en el ámbito cultural.

Por otra parte, las limitaciones patrimoniales deben mantenerse los criterios de razonabilidad y proporcionalidad, para no comprometer el núcleo fundamental del derecho a la propiedad.

### 3.2.3. *Teoría en relación a las categorías*

- **Teoría Clásica o Dualista**

La teoría clásica o dualista establece una distinción tajante entre los derechos reales y los derechos personales u obligacionales. Esta concepción, profundamente enraizada en el pensamiento romanista, afirma que los derechos reales implican una relación directa e inmediata entre una persona y una cosa, sin mediación de otra persona, mientras que los derechos personales involucran una relación entre personas, donde el sujeto pasivo tiene la obligación de una prestación.

Además, el titular de los derechos reales ejerce su derecho directamente sobre la cosa y éste es oponible a todos (*erga omnes*), a diferencia de los derechos personales, que sólo pueden ser exigidos al obligado. Esta teoría, sostenida por autores como Heinecio, Grocio, Aubry y Rau, Demolombe, Carbonnier y Puig Brutau, entre otros, ha influido en la organización de la propiedad privada en los sistemas legales contemporáneos, entre los que se incluye el de Perú. Uno de los derechos reales más importantes es el derecho de propiedad. La estructura de la garantía tiene tres elementos fundamentales, el de su carácter absoluto, el de su inmediación y el de su oponibilidad general. Conocer estas tres características es indispensable para analizar cómo se relaciona este derecho con normas de derecho público que pueden limitarlo, como ocurre cuando un bien inmueble es declarado patrimonio cultural de la Nación. La doctrina clásica ha brindado diversas aproximaciones con el fin de definir el derecho real. Grocio lo pensaba como derecho que tiene una persona sobre una cosa, independientemente de cualquier sujeto concreto, y por ello subrayaba su carácter directo y no relacional. Por su parte, Heinecio hizo la distinción, no carente de interés, entre el *ius in re* y el *ius ad rem*. Aquel es el derecho adquirido ya sobre la cosa, mientras que éste se refiere a la expectativa o pretensión de obtenerla. No es poca la diferencia, porque el *ius in re* supone una mayor seguridad jurídica y una mayor oponibilidad frente a terceros.

Por su parte Carbonnier afirma que el derecho real es el poder jurídico que tiene una persona para apropiarse, directamente, de la totalidad o de una parte de los frutos de una cosa, sin necesidad de la cooperación de otra persona para su goce. Estas concepciones coinciden en un punto esencial, el derecho real se ejerce sin la mediación de otro sujeto, y genera un poder inmediato sobre la cosa que debe ser respetado por todos.

#### **3.2.4. *El caso de San Jerónimo (Cusco): una ilustración concreta***

En el Distrito de San Jerónimo específicamente en la Asociación de Vista buena, esta problemática se hace especialmente patente. En dicho lugar, muchos propietarios adquieren sus inmuebles sin saber su situación patrimonial, pues no aparece de forma clara en los registros públicos ni en los títulos de propiedad. El resultado es un conflicto práctico entre el derecho real que se reconoce y la restricción administrativa que se impone sin una publicidad adecuada.

Según la teoría dualista este tipo de intervenciones estatales deberían estar registradas previamente en archivos públicos y accesibles para no vulnerar el derecho real. De lo contrario, el propietario es colocado en una situación de indefensión jurídica, donde su poder sobre el bien está restringido sin su consentimiento ni conocimiento, afectando los derechos reales como el uso, disfrute y goce.

- **Teoría pluralista**

Las teorías pluralistas surgen como reacción al esquema rígido del dualismo clásico, que divide los derechos patrimoniales en dos categorías cerradas y excluyentes: derechos reales y derechos personales. A esta clasificación dicotómica el pluralismo contrapone la existencia de situaciones jurídicas que no encajan exactamente en una u otra de esas categorías, sino que contienen elementos de ambas. Son posiciones jurídicas “híbridas”, intermedias, que expresan matices de la realidad jurídica más allá de lo que puede capturar un esquema dualista.



Una de las ideas más propias del pluralismo es la teoría de las obligaciones propter rem, que son aquellas obligaciones o cargas que se relacionan directamente con un bien. Esto quiere decir que el propietario del bien las adquiere o las hereda simplemente por el hecho de ser titular del derecho real. No nacen de un contrato ni de una relación personal preexistente, sino que provienen de la simple circunstancia de poseer algo determinado.

Las obligaciones propter rem son aquellas obligaciones jurídicas que pesa sobre una persona porque es titular de un derecho real. No requieren un vínculo contractual entre las partes, como sucede con los derechos reales puros; por el contrario, suponen una carga que debe cumplirse por la relación con la cosa. Varios sistemas jurídicos han acogido esta categoría, entre ellos los de América Latina, Alemania, Francia e Italia. Ha sido, asimismo, estudiada por juristas como Aubry, Rau, Bonnecase y Alsina Atienza.

Un ejemplo típico es la obligación de conservar un muro divisorio o de dejar pasar a una persona a través de una servidumbre. Son cargas reales y no personales que se transmiten automáticamente al nuevo propietario en cada transmisión. Para Díez-Picazo son obligaciones del sujeto pasivo, no convenidas voluntariamente, sino por la propiedad de un determinado bien.

### **3.3 Definición de términos**

**Principio de publicidad registral.** – El **principio de publicidad registral** es el principio registral por excelencia, pues sin este principio no se podría concebir la idea de registro público de la propiedad. Su función es dar a conocer el estado jurídico de los bienes inscritos a cualquier persona, sin importar si tiene o no interés directo en el registro. Este principio permite el acceso universal a los asientos registrales, de tal forma que cualquier individuo pueda consultarlos y obtener constancia del mismo (Fuentes, 2015).

**Derecho de propiedad.** – El derecho de propiedad es la facultad jurídica que posee una persona sobre un bien, permitiéndole usarlo y disponerlo según sus intereses, dentro de

los límites establecidos por ley (Castillo, 2023).

**Catastro.** – Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad la calidad y el valor de esos bienes los nombres de los propietarios la situación extensión límites y cultivos, aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles sirve también a efectos de estadísticos civiles y administrativos en Francia y en España recibe el nombre de catastro parcelario. (Ossorio, 2018)

**Patrimonio cultural.** - La herencia de bienes materiales e inmateriales que nuestros antepasados nos han heredado a través de la historia constituye un patrimonio fundamental. Estos bienes nos ayudan a construir una identidad como nación, permitiéndonos comprender quiénes somos y de dónde venimos. De esta manera, contribuyen a nuestro desarrollo integral como personas y fortalecen nuestra integración en la sociedad. (Congreso de la republica, s.f.)

**Buena fe.** - El principio en cuestión puede definirse como la garantía jurídica que ampara a quien adquiere un derecho real de forma onerosa y actuando de buena fe, confiando en la veracidad del contenido del registro. Esta protección se otorga frente a cualquier pretensión que busque invalidar dicha adquisición en base a hechos o derechos que no han sido previamente inscritos, asegurando así la estabilidad y seguridad de las transferencias registradas (Bigio, 1998).

**Bien inmueble.** - La propiedad es el derecho real sobre un bien propio y permite a su dueño gozar, disponer, reivindicar, usar y poseer dicho bien... Los bienes inmuebles gozan de una especial protección registral (Gonzales, 2005).

Por su naturaleza, el bien inmueble es el que está arraigado o fijado de modo natural, como el suelo... Los segundos son los que están fijados o incorporados de forma permanente al suelo, como las edificaciones (Vazquez, 2003).

**Uso, disfrute y goce.** - El uso permite servirse del bien; el disfrute o goce faculta al titular para hacer suyos los frutos que el bien produce, sean estos naturales o civiles (Osterling, 2007).

## **IV. Metodología**

### **4.1. Tipo y nivel de investigación**

También denominada básica, pura o fundamental, este tipo de estudio se basa en un marco argumentativo teórico y tiene como objetivo principal desarrollar, ampliar, corregir o validar el conocimiento a través del descubrimiento de principios o generalizaciones amplias. Su enfoque está en generar nuevos conocimientos y abrir campos de investigación, sin buscar una aplicación práctica inmediata o específica. Su propósito es construir un cuerpo de conocimiento teórico, priorizando la comprensión y la resolución de problemas de alcance general y validez universal, sin enfocarse en su utilidad práctica directa (Landeau, 2007).

El enfoque metodológico adoptado en esta investigación es el fenomenológico. De acuerdo con Creswell y Poth (2018) este enfoque se centra en describir con detalle las experiencias vividas por las personas, con el propósito de reconocer patrones compartidos y comprender la esencia del fenómeno analizado. Este método resulta pertinente para el estudio de aspectos subjetivos, ya que permite profundizar en la interpretación de las experiencias humanas, considerando los significados que los participantes otorgan a sus propias vivencias.

Por otro lado, Hernández (2014), refiere que el enfoque cualitativo se basa en la recopilación de datos sin recurrir a mediciones numéricas, con el objetivo de generar o perfeccionar preguntas de investigación durante el proceso interpretativo. En este marco, la investigación cualitativa no busca comprobar hipótesis previamente establecidas, sino que

emplea métodos flexibles y no estandarizados para recolectar información. De esta manera, se enfoca en comprender las perspectivas, emociones y experiencias de los participantes, lo que facilita una interpretación profunda y contextualizada del fenómeno estudiado.

## **4.2. Ámbito temporal y espacial**

### **Temporal**

En relación al ámbito temporal, la investigación se desarrolló durante el año 2025, periodo en el cual se llevó a cabo la ejecución del estudio.

### **Espacial**

La investigación se desarrolló en la Asociación de Vista Buena, situada en el distrito de San Jerónimo, perteneciente a la ciudad del Cusco.

## **4.3. Población y muestra**

### **4.3.1. Población**

En la investigación cualitativa, la población comprende el Distrito de San Jerónimo de la Ciudad del Cusco se refiere al grupo completo de individuos, casos o fenómenos que comparten características específicas y que son relevantes para el estudio. Por otro lado, la muestra es un subconjunto seleccionado de la población, que se elige intencionalmente para participar en la investigación debido a su capacidad para proporcionar información relevante y profunda sobre el fenómeno en estudio Hernández, et al (2014).

### **4.3.2. Muestra**

La selección de la muestra se realiza mediante técnicas como el muestreo intencional o muestreo por conveniencia, donde los participantes se eligen por su capacidad para aportar información rica y detallada sobre el tema de investigación (Creswell y Poth, 2018).

La muestra comprende a la Asociación de Vista Buena, situada en el distrito de San Jerónimo, perteneciente a la ciudad del Cusco, mediante un muestreo intencional,

conformada por actores clave capaces de brindar información relevante, profunda y detallada sobre el problema de estudio; se considerará la participación de un especialista de la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), quienes aportarán conocimientos sobre los aspectos legales y registrales relacionados con la propiedad privada; dos representantes de COFOPRI; tres abogados especializados con experiencia en temas de patrimonio cultural y derecho de propiedad; un representante del Ministerio de Cultura, responsables de la gestión y protección del patrimonio cultural en la región; así como seis vecinos del lugar que enfrentan dificultades administrativas vinculadas a la conservación del patrimonio cultural en sus predios.

Esta muestra permitirá capturar una diversidad de perspectivas y experiencias, lo que es fundamental para alcanzar una comprensión profunda del fenómeno estudiado. La selección de los participantes se realizará bajo el criterio de saturación teórica, es decir, hasta que no se obtenga nueva información relevante.

#### **4.4. Instrumentos**

En la presente investigación se empleará la técnica de la entrevista, siguiendo lo propuesto por Pérez (2005), Esta técnica consiste en un intercambio comunicativo entre dos personas, donde una asume el rol de interrogador y la otra el de entrevistado, su objetivo principal es establecer un diálogo en el que se formulan preguntas y se obtienen respuestas. Esta interacción puede ocurrir en diversos contextos con el propósito de resolver problemas específicos, y se basa en una guía de entrevista con preguntas abiertas.

Por otro lado, el análisis documental, según Peña y Pirela (2007), implica una revisión exhaustiva de textos escritos para comprender fenómenos sociales y culturales, identificar categorías sociales, interpretar significados culturales y contrastar diversas opiniones. Este enfoque permite una exploración detallada y adaptativa, lo que resulta adecuado para este tipo de investigación, incrementando la validez y credibilidad de los

datos, aspectos fundamentales en un estudio cualitativo sobre las Implicancias legales de las audiencias virtuales de la Conciliación Extrajudicial en centros de conciliación privados del Distrito de Cusco.

Por otro lado, los instrumentos a utilizar en relación a cada técnica son:

Para el análisis documental se utilizará como instrumento las fichas de análisis documental, respecto a dos sentencias del Tribunal Constitucional:

- Expediente N.º 03392-2019.
- Expediente N.º 01902-2019.

Para la entrevista estructurada se harán uso de las guías de entrevistas como instrumentos de investigación.

#### **4.5. Procedimientos**

Se aplicará el Método Inductivo, el cual se basa en un proceso de razonamiento que parte del análisis de elementos específicos dentro de un todo, avanzando gradualmente de lo particular a lo general y de lo individual a lo universal. Este método se caracteriza por su estructura ordenada, coherente y lógica, permitiendo abordar un problema a partir de una premisa considerada válida. A través de este proceso, es posible organizar el pensamiento de manera que se obtengan conclusiones fundamentadas, integrando la información de forma pertinente para alcanzar una comprensión más amplia del fenómeno estudiado (Aranzamendi y Humpiri, 2021).

#### **4.6. Análisis datos**

El análisis de datos de la presente investigación se desarrollará conforme al enfoque cualitativo con un diseño fenomenológico, el cual se centra en el estudio de las experiencias subjetivas de los participantes. En ese sentido, el análisis estará orientado a la identificación de patrones de significado a partir de los relatos obtenidos; esta información será recopilada mediante entrevistas semiestructuradas.

Asimismo, se procedió analizar dos sentencias judiciales de segunda instancia relacionadas con tema de investigación, utilizando la guía de análisis de datos, permitiendo contrastar las categorías y sub categorías, bajo el método inductivo.

#### **4.7. Consideraciones éticas**

La investigación se llevó a cabo con ética, rigor académico y transparencia en los métodos utilizados. De igual manera, se mantuvo en secreto la identidad de los encuestados, absteniéndose de proporcionar sus nombres, puestos exactos u otra información que pueda servir para reconocerlos, a no ser que expresamente lo autoricen. Los datos que se han conseguido se usarán sólo para fines académicos.

De igual forma, se aplicará el principio de objetividad respecto a las entrevistas y los documentos analizados. Todo ello resulta de especial importancia en una investigación fenomenológico - propositivo, donde la descripción de este fenómeno debe responder fielmente a las fuentes doctrinales, normativas y jurisprudenciales estudiadas.



## V. Resultados y discusión

### 5.1. Resultados

#### 5.1.1. Resultado de análisis de entrevistas

Se expone los resultados obtenidos a partir de la guía de entrevista realizada a 1 representante de Registros Públicos, 2 representantes de COFOPRI, 3 abogados expertos en el tema, 1 Representantes del Ministerio de Cultura y 6 entrevistas a vecinos del lugar.

- 1. Para el objetivo general:** Analizar la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del Derecho de Propiedad Privada de bienes inmuebles, San Jerónimo. Se plantea las siguientes preguntas:

**Tabla 1.** *Pregunta 1. Desde su experiencia Usted considera ¿Cómo la protección del patrimonio cultural de la nación condiciona el ejercicio del derecho de propiedad privada respecto de bienes inmuebles ubicados en el distrito de San Jerónimo?*

| Unidad temática emergente                              | Extracto clave de Expertos                                                                                                                                  | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                                  | Código axial                         | Análisis relevante                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| obligatoria conservación de propiedades históricas.    | E1, E3, E6 y E7 indican que la construcción, ampliación, modificación y disposición del inmueble quedan sujetas a autorización previa y límites técnicos.   | C1, C3, C5 y C6 expresan que no son capaces de remodelar, ampliar viviendas o hacer mejoras libremente por los permisos difíciles de obtener. | Uso condicionado de la propiedad     | La coincidencia dogmática muestra que la primera afectación práctica del derecho de propiedad recae sobre la facultad de transformar materialmente el bien. |
| Conservación obligatoria                               | E3, E5 y E6 resaltan la obligación de proteger el valor histórico y los rasgos originales del terreno.                                                      | C2, C4 y C6 coinciden en que es necesario cuidar los materiales tradicionales, las fachadas y el estilo arquitectónico de la zona.            | Conservación estructural obligatoria | El discurso revela que la conservación patrimonial limita la autonomía estética, funcional y constructiva del propietario.                                  |
| Sometimiento al control estatal                        | E4, E5, E6 y E7 señalan que la propiedad persiste; sin embargo, su ejercicio está subordinado a los controles administrativos previos y al interés público. | C1, C2 y C5 tienen la percepción de que el Ministerio de Cultura y la municipalidad son los que determinan finalmente cualquier intervención. | Supervisión administrativa previa    | El propietario conserva la titularidad, pero pierde la libertad de decidir inmediatamente sobre el uso del bien.                                            |
| Frustración y desmotivación en la práctica del dominio | E2 y E3 apuntan a conflictos, frustración y a cambio de expectativas en relación con el terreno.                                                            | C3 y C6 aseguran que no pretenden mejorar sus propiedades por los trámites engorrosos y por no tener el apoyo del Estado.                     | Desincentivo del aprovechamiento     | La carga burocrática impide la plena utilización del inmueble y resta, por tanto, utilidad real al derecho de propiedad.                                    |

*Nota:* Comparación de resultados de las entrevistas a expertos y ciudadanos distrito de San Jerónimo, Cusco.

**Interpretación:** La interpretación de las entrevistas evidencia una convergencia clara entre el discurso técnico de los expertos y la experiencia cotidiana de los ciudadanos, en cuanto a que la protección del patrimonio cultural condiciona de manera intensa el ejercicio material del derecho de propiedad en San Jerónimo. En la primera unidad temática, E1, E3, E6 y E7 se afirma que son necesarias autorizaciones previas y límites técnicos fijados por la normativa del patrimonio para la construcción, modificación, ampliación y disposición del patrimonio. Por otra parte, C1, C3, C5 y C6 ratifican esta situación explicando que no se pueden hacer mejoras, remodelaciones o ampliaciones de los apartamentos ya que se encuentran con procedimientos engorrosos y un “no” constante. En primer lugar, la evidencia actual muestra que la restricción condiciona el consumo efectivo del bien y con ello la posibilidad de ajustarlo a las exigencias económicas, funcionales o familiares.

Asimismo, la obligación de conservar la arquitectura del entorno, sus rasgos históricos y los materiales tradicionales, resulta evidente cuando E3, E5 y E6 coinciden con C2, C4 y C6. En esa conservación, prima la autenticidad cultural sobre la libertad de construcción del propietario. E4, E5, E6 y E7 afirman, desde un punto de vista jurídico, que la propiedad privada tiene su fundamento; no obstante, su ejercicio está supeditado al interés público y al previo control de la administración. Los ciudadanos C1, C2 y C5 consideran que esto supone una disminución de su autonomía frente al municipio y al ministerio de Cultura. Por último, lo que E2 y E3 manifiestan con respecto a la frustración y el cambio de expectativas, se hace presente directamente en C3 y C6, quienes afirman que no quieren mejorar sus propiedades por los altos precios, las trabas administrativas y la falta de incentivos del gobierno, lo que genera así un elemento disuasorio para hacer uso del bien.

Desde mi perspectiva lo más importante que se ha encontrado es que la protección patrimonial no solo limita las competencias jurídicas abstractas, sino que también cambia el comportamiento específico del propietario en relación con su propiedad. Le obliga a aplazar

mejoras, abandonar proyectos de expansión y soportar los gastos de conservación sin el apoyo correspondiente. Esta tensión entre la salvaguarda cultural y la utilidad práctica del bien evidencia que se requieren métodos más veloces, apoyo técnico permanente e incentivos económicos para que el resguardo del patrimonio no prive al ejercicio real del derecho de propiedad privada de su naturaleza.

**Tabla 2.** *Pregunta 2. ¿Qué características del derecho de propiedad presentan mayores restricciones cuando un inmueble adquiere la categoría de patrimonio cultural en San Jerónimo - Cusco?*

| Unidad temática emergente                                      | Extracto clave – Expertos                                                                                                                                            | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                             | Código axial                      | Análisis relevante                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Restricción sobre construcción y transformación física         | E1, E3, E4, E5, E6 y E7 coinciden en que la modificación, ampliación, demolición, remodelación y restauración quedan sujetas a autorización administrativa.          | C1, C3, C5 y C6 manifiestan que no pueden remodelar, ampliar pisos o realizar mejoras libremente debido a permisos difíciles de obtener. | Transformación física restringida | La característica más afectada del derecho de propiedad es la facultad material de alterar la estructura del bien, subordinada a la conservación patrimonial. |
| Limitación del uso funcional y familiar                        | E2, E3 y E7 destacan que el propietario no puede adaptar la vivienda a necesidades familiares, ampliar ambientes o responder a exigencias básicas del hogar.         | C2, C4 y C6 refieren que deben mantener materiales tradicionales, fachadas y estilo arquitectónico del lugar.                            | Uso habitacional condicionado     | El derecho subsiste formalmente, pero su utilidad cotidiana queda restringida por la imposibilidad de adecuación funcional.                                   |
| Restricción del destino económico y contractual                | E4, E5 y E6 resaltan que el cambio de uso económico, la libertad contractual y ciertos actos de disposición quedan limitados por criterios de autenticidad cultural. | C1, C2 y C5 perciben que la municipalidad y el Ministerio de Cultura deciden finalmente sobre cualquier intervención.                    | Destino económico limitado        | La afectación trasciende lo físico y repercute en la rentabilidad y aprovechamiento productivo del inmueble.                                                  |
| Subordinación a parámetros urbanísticos y jurídicos especiales | E6 y E7 precisan que la afectación recae sobre el <i>ius abutendi</i> , parcialmente el <i>ius utendi</i> , y sobre parámetros urbanísticos especiales.              | C3 y C6 expresan que prefieren no mejorar sus propiedades por la complejidad de los trámites y la falta de apoyo estatal.                | Régimen especial del dominio      | La propiedad adquiere un estatuto jurídico singular donde prevalece el interés público de conservación.                                                       |

*Nota:* Comparación de resultados de las entrevistas a expertos y ciudadanos distrito de San Jerónimo, Cusco.

**Interpretación:** La interpretación de los resultados permite advertir una convergencia sólida entre los expertos respecto a que las características más restringidas del derecho de propiedad recaen sobre la disposición material, la transformación física y el uso

funcional del inmueble. Al respecto, E1, E3, E4, E5, E6 y E7 coinciden en que, para construir, ampliar, demoler, restaurar o efectuar cualquier modificación en la estructura es necesario contar con una autorización previa de la administración, lo cual limita la posibilidad de efectuar cambios físicos en el bien. Este descubrimiento muestra que la primera dimensión del derecho de propiedad que se ve lesionada no es la titularidad sino la capacidad real del propietario para intervenir materialmente en la estructura de su inmueble. Esta capacidad está sujeta a criterios de conservación que tienen por objeto mantener la autenticidad y la integridad histórica.

Asimismo, los aportes de E2, E3 y E7 dan cuenta de que la restricción alcanza a la esfera cotidiana y familiar, ya que la imposibilidad de adaptar la vivienda, ampliar ambientes o realizar adecuaciones básicas imposibilita dar respuesta a necesidades habitacionales concretas, conformando un uso condicionado de este tipo. La entrevista E4, E5 y E6 además resaltan que esta condición impacta en el estado económico y contractual del bien, al limitar cambios de uso, actividades productivas y tratos privados que pudieran lesionar su valor cultural. Así, E6 y E7 concretan más el análisis jurídico al hacer referencia a las repercusiones sobre el *ius abutendi* y, en parte, sobre el *ius utendi*. Hablan también de la observancia de algunos requisitos de patrimonio y de ordenación urbana. Esto ayuda a comprender que la declaración patrimonial transforma la propiedad en un bien especial, donde prima el interés cultural de la comunidad sobre la libertad individual del propietario.

Desde mi punto de vista como investigador, la conclusión más importante es que la limitación principal no está relacionada solamente con la alteración física del inmueble, sino que afecta en todos los sentidos la funcionalidad familiar, la proyección económica y la libertad de disposición del bien. Quisiera señalar que la tutela patrimonial modifica el contenido útil del derecho de propiedad, desplazándolo de una lógica de aprovechamiento individual hacia una lógica de custodia cultural. Creo que es importante establecer distintas

reglas de autorización según el uso del inmueble, ya sea para vivienda, negocios o seguridad. Esto evitará que la protección del patrimonio impida que el derecho de propiedad privada cumpla su función social y práctica en la vida del propietario.

**Tabla 3.** *Pregunta 3. ¿Cuáles son los límites legales derivados de la protección del patrimonio cultural en relación al propietario de un bien inmueble?*

| Unidad temática emergente                          | Extracto clave – Expertos                                                                                                                             | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                                    | Código axial                         | Análisis relevante                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parámetros urbanísticos y conservación obligatoria | E1, E3, E5 y E6 coinciden en que existen parámetros urbanísticos, obligación de conservar, compatibilidad técnica y respeto a la estructura original. | C1 y C5 refieren que deben mantener el diseño original y consultar previamente cualquier mejora ante la autoridad.                              | Conservación bajo parámetros legales | Los límites legales se expresan en criterios técnicos y urbanísticos que condicionan directamente la libertad de intervención sobre el inmueble. |
| Conservación obligatoria y mantenimiento           | <b>E3, E4 y E6</b> destacan la obligación de conservar el inmueble, respetar la estructura original y prevenir su deterioro.                          | C2, C3, C4 y C5 manifiestan temor a que no se aprueben permisos, mayores gastos y decisión de no intervenir para evitar problemas.              | Deber legal de conservación.         | El propietario asume un deber activo de preservación que condiciona decisiones de mantenimiento y mejora.                                        |
| Desincentivo a la inversión y formalización        | E2 y E3 advierten que muchos propietarios prefieren no formalizar o no invertir para evitar mayores restricciones.                                    | C3 y C4 coinciden en que muchos prefieren dejar la vivienda como está para evitar observaciones y costos.                                       | Desincentivo patrimonial             | La regulación genera efectos inhibitorios sobre la inversión, mejora y regularización del inmueble.                                              |
| Sanciones y efectos económicos                     | <b>E1 y E7</b> resaltan restricciones sobre transferencias, comunicación al Ministerio y limitación de facultades de uso.                             | <b>C6</b> refiere devaluación del inmueble al vender o alquilar, además de falta de información previa sobre la condición protegida del predio. | Afectación económica y sancionadora  | La restricción trasciende la conservación física y afecta la valorización, circulación y seguridad informativa del bien.                         |

*Nota:* Resultados de las entrevistas a expertos y ciudadanos distrito de San Jerónimo, Cusco.

**Interpretación:** el análisis de las entrevistas evidencia que los límites legales que emergen de la protección del patrimonio cultural del Distrito de San Jerónimo, se materializan, principalmente, en controles previos de intervención, obligaciones permanentes de conservación, limitaciones que desmotivan la inversión económica en el inmueble. En la primera unidad temática, E1, E4, E5 y E6 coinciden en que cualquier obra o mejora debe registrarse por parámetros urbanísticos, criterios técnicos de compatibilidad, autorizaciones previas e inspecciones permanentes, mientras que C1, C2 y C5 confirman que

antes de intervenir deben respetar el diseño original y someterse a la decisión final de la municipalidad o del Ministerio de Cultura. Se ve que el obstáculo legal es la intervención con control previo, con lo que se pierde la autonomía inmediata.

Los puntos de coincidencia de E3, E4 y E6 con C1 y C4 revelan que los bienes patrimoniales conllevan una responsabilidad legal de conservación. Esto significa que la estructura original debe ser conservada tal cual, sin que se deteriore y sin permitir cambios no autorizados. Sin embargo, esta obligación tiene consecuencias prácticas muy importantes, ya que un gran número de propietarios prefiere no hacer cambios en sus propiedades, aunque éstas necesiten mejoras, para evitar problemas con la administración y gastos adicionales. Esta misma lógica se profundiza con lo señalado por E2 y E3, concordantes con C2, C3 y C4, quienes evidencian que el riguroso control de permisos, las observaciones y los gastos adicionales más, generan un desincentivo patrimonial que lleva a los titulares a postergar inversiones, renunciar a la formalización o desistir de intervenciones necesarias.

Finalmente, el análisis de E1 y E7, junto con C6, permite advertir que los límites legales también impactan en la esfera económica del derecho de propiedad. El informar acerca de las transferencias, la limitación de las facultades de uso y el no contar con datos previos acerca del estado histórico del predio, son hechos que causan que se produzca un impacto económico en el límite legal, reflejado en la pérdida de valor del inmueble cuando se vende o se renta. Este aspecto es particularmente crucial, dado que el ciudadano señala que los Registros Públicos ni la notaría le comunicaron a tiempo que el bien era intangible afectando la seguridad jurídica y las legítimas expectativas del comprador. En síntesis, los obstáculos legales sobre el patrimonio no sólo dificultan la intervención física, la protección del patrimonio se convierte en un elemento que impide el ejercicio efectivo del derecho a la propiedad, porque los procedimientos son costosos y complejos y porque no existe información precisa en el registro. Por eso sostengo que se impone fortalecer la publicidad

regstral, simplificar los trámites de autorización y crear incentivos económicos o tributarios que compatibilicen la conservación cultural con la seguridad y utilidad patrimonial del propietario.

**Objetivo específico 1.** Describir las obligaciones de conservación impuestas a un bien declarado patrimonio cultural de la nación, condicionan el uso, disfrute y goce que ejerce su propietario en el distrito de San Jerónimo.

**Tabla 4.** *Pregunta 4. Desde su experiencia Usted considera ¿Qué obligaciones de conservación debe asumir un propietario cuando su inmueble es declarado patrimonio cultural de la nación en el Distrito de San Jerónimo - Cusco?*

| Unidad temática emergente                           | Extracto clave – Expertos                                                                                                                         | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                          | Código axial                       | Análisis relevante                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mantenimiento permanente y prevención del deterioro | E2, E4, E5, E6 y E7 coinciden en el deber de cuidado constante, mantenimiento adecuado, prevención del deterioro y ejecución de obras necesarias. | C1 y C3 reconocen que deben preservar el inmueble, incluso cuando el deterioro representa riesgo, asumiendo personalmente los costos. | Mantenimiento obligatorio del bien | La conservación se configura como una obligación continua que traslada al propietario la carga material y económica del cuidado patrimonial. |
| Conservación de autenticidad y estructura original  | E3, E5 y E7 resaltan la obligación de preservar integridad física, autenticidad y valor histórico.                                                | C2 y C3 refieren que deben mantener fachada, estructura original y evitar la demolición de partes históricas.                         | Preservación de autenticidad       | La obligación de conservación limita la libertad de transformación y subordina la habitabilidad a la preservación histórica.                 |
| Autorización previa y control de intervenciones     | E2, E3, E4 y E6 destacan la necesidad de solicitar permisos antes de cualquier obra o modificación.                                               | C4 y C6 manifiestan que deben pedir autorización e informar constantemente sobre materiales y cambios realizados.                     | Control previo de conservación     | La obligación de conservar está acompañada de un sistema de autorización y fiscalización que condiciona cualquier intervención.              |
| Cumplimiento de criterios técnicos especializados   | E2, E5 y E7 subrayan que las intervenciones deben sujetarse a exigencias técnicas especializadas emitidas por la autoridad competente.            | C5 y C6 reconocen que deben seguir recomendaciones técnicas e informar sobre el tipo de material utilizado.                           | Conservación técnica especializada | La protección patrimonial exige conocimientos y lineamientos técnicos que superan la capacidad ordinaria del propietario.                    |

*Nota:* Comparación de resultados de las entrevistas a expertos y ciudadanos distrito de San Jerónimo, Cusco.

Interpretation: De las entrevistas surge que las obligaciones de conservación del propietario de un inmueble patrimonial en San Jerónimo no son difusas ni opcionales, se

agrupan en cuatro exigencias concretas, mantenimiento permanente, preservación de la autenticidad, control previo de cualquier intervención y cumplimiento de estándares técnicos especializados. E2, E4, E5, E6 y E7 coinciden, en la primera unidad temática, en que corresponde al propietario mantener el bien en buen estado, evitar su deterioro y ejecutar las obras necesarias. C1 y C3 lo confirman desde su propia experiencia, esa carga recae directamente sobre ellos incluso cuando el inmueble ya presenta un deterioro severo o es un riesgo para quienes lo habitan. El hallazgo es concreto conservar el patrimonio implica un mantenimiento obligatorio cuyo costo económico y funcional es soportado principalmente por el titular.

En la segunda unidad, la convergencia de E3, E5 y E7 con C2 y C3 indica que la protección patrimonial implica mantener la autenticidad, la estructura original y el valor histórico del inmueble, impidiendo demoliciones o modificaciones que perjudiquen su identidad cultural. Lo que precisa C3 es particularmente revelador, aún con el deterioro y el riesgo real que representa la vivienda, no se debe destruir sus partes históricas. Y esto no es un detalle menor, es una tensión concreta entre habitabilidad y conservación que el régimen patrimonial que no resuelve aún. A esto se suma lo que argumentan E2, E3, E4 y E6, coincidiendo con C4 y C6 cualquier intervención requiere autorización previa, reporte de modificaciones y control sobre los materiales empleados. El propietario no puede disponer de forma inmediata y autónoma de su propio bien porque el control previo de conservación lo condiciona a cada paso. Del mismo modo, E2, E3, E4 y E6, en concordancia con C4 y C6, muestran que cualquier intervención requiere autorización previa, reporte constante de modificaciones y control sobre los materiales utilizados, configurando un control previo de conservación que limita la autonomía inmediata del propietario.

También, lo señalado por E2, E5 y E7, así como lo de C5 y C6, demuestran que las responsabilidades de conservación no son solo materiales, sino también técnicamente



especializadas. Esto se debe a que necesitan seguir pautas establecidas por los expertos y por las autoridades, que en muchos casos escapan al conocimiento habitual de los ciudadanos. Esto significa que la condición de propietario se vuelve en un rol de cuidado jurídico y técnico del bien cultural, más allá de ser sólo propietario del bien.

Finalmente, mi conclusión es que las obligaciones de conservación convierten al propietario en un agente responsable de la preservación cultural, sometiéndolo a obligaciones permanentes que van más allá de la lógica tradicional del derecho de propiedad. Aviso que la falta de apoyo económico, de asistencia técnica continua y de protocolos diferenciados para los inmuebles en riesgo, genera una tensión entre la preservación histórica y la seguridad habitacional del titular. Por lo tanto, pienso que se deben incluir por parte de las instituciones encargadas, criterios flexibles para situaciones de grave deterioro, programas de cofinanciamiento y asesoría técnica preventiva, con el fin de armonizar la protección patrimonial con un uso, disfrute y goce razonable del inmueble por parte del propietario.

**Tabla 5.** *Pregunta 5. ¿Cómo las obligaciones establecidas por el Ministerio de Cultura condicionan, los derechos de usar, disfrutar, disponer y usufructuar del inmueble declarado patrimonio cultural?*

| Unidad temática emergente                        | Extracto clave – Expertos                                                                                                        | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                                  | Código axial                       | Análisis relevante                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Restricción del uso libre y autonomía decisional | E1, E6 y E7 coinciden en que el uso del inmueble debe ser compatible con la conservación, quedando sujeto a condiciones previas. | C1, C3 y C6 refieren que no pueden decidir libremente sobre mejoras o ampliaciones porque dependen del municipio y del Ministerio de Cultura. | Uso subordinado al control estatal | El ejercicio del uso deja de ser autónomo y se convierte en una facultad condicionada por criterios patrimoniales externos. |

|                                                           |                                                                                                                                                        |                                                                                                             |                                                                                                        |                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Limitación del aprovechamiento económico                  | E2, E3, E4, E5 y E6 resaltan que las restricciones reducen la posibilidad de generar ingresos, abrir actividades productivas o maximizar rentabilidad. | C4 y C6 manifiestan que no pueden alquilar, abrir negocios o construir más espacios para obtener ingresos.  | Usufructo económico restringido                                                                        | La protección patrimonial incide directamente en la función económica del inmueble y reduce su potencial de aprovechamiento productivo. |
| Incremento de costos y cargas económicas                  | E2, E3, E4 y E5 destacan que las mejoras implican mayores gastos, tiempos prolongados y altos costos de mantenimiento.                                 | C2, C3 y C5 señalan mayores gastos por permisos, materiales especiales y trámites burocráticos costosos.    | Control previo de conservación                                                                         | La obligación de conservación desplaza al propietario la carga financiera de preservar el valor cultural del bien.                      |
| Restricción para modernización y transformación funcional | E1, E6 y E7 indican que no pueden realizarse modificaciones estructurales o mejoras incompatibles con el valor cultural.                               | C5 y C6 reconocen que deben seguir recomendaciones técnicas e informar sobre el tipo de material utilizado. | C2, C4 y C5 refieren que no pueden demoler, modernizar ni adaptar el inmueble para nuevas actividades. | La rigidez normativa limita la capacidad de actualizar el inmueble a nuevas necesidades habitacionales o comerciales.                   |

*Nota:* Resultados sobre aplicación de entrevistas

**Interpretación:** La interpretación de las entrevistas evidencia que las obligaciones impuestas por el Ministerio de Cultura condicionan de manera directa los derechos de uso, disfrute, disposición y usufructo económico del inmueble declarado patrimonio cultural, transformando el ejercicio ordinario del derecho de propiedad en un régimen de aprovechamiento condicionado. En la primera unidad temática, E1, E6 y E7 coinciden en que el uso que se le da al inmueble debe ser compatible con la preservación de su valor cultural, por lo que no se puede construir, demoler o decidir libremente sobre su estructura y destino. Esa percepción técnica la viven claramente C1, C2 y C6 quienes mencionan que no pueden hacer mejoras, demoliciones o ampliaciones sin depender antes de la autorización del municipio y del Ministerio de Cultura. El descubrimiento demuestra que el uso regulado por la conservación no es una decisión del propietario, sino que está supeditado al interés público del patrimonio.

De la misma manera los aportes de E2, E3, E4, E5 y E6 señalan que una de las mayores afectaciones tiene que ver con el aprovechamiento económico del inmueble, ya que

las restricciones dificultan destinarlo a actividades productivas, ampliar espacios rentables o introducir mejoras que incrementen su valor de mercado, situación que es confirmada por C4 y C6 quienes señalan que no pueden alquilar, abrir negocios o construir nuevos ambientes para generar ingresos, configurándose así una rentabilidad restringida del bien. A esto se suma lo manifestado por E2, E3, E4 y E5, coincidiendo con C2, C3 y C5, que toda mejora implica largos plazos, elevados costos, materiales específicos y trámites burocráticos, lo que genera un sobrecoste patrimonial que limita aún más el disfrute y usufructo efectivo del inmueble.

Finalmente, la coincidencia entre los artículos E6 y E7 respecto de C1, C3 y C4 permite advertir que incluso la facultad de disposición queda sujeta a autorización, pues el beneficio económico solo es posible dentro del marco de protección patrimonial. Es decir, el propietario es el dueño formal, pero el uso, goce y aprovechamiento económico están sujetos a decisiones administrativas externas.

Desde mi punto de vista como investigador, el resultado más importante es que las obligaciones de conservación no sólo limitan la estructura física de la propiedad, sino que disminuyen de manera importante la capacidad de producir beneficios económicos, funcionales y familiares para el propietario. Me permito advertir que la combinación entre altos costos, trámites extensos y limitaciones al destino productivo produce una afectación directa al contenido útil del derecho de propiedad, especialmente en su dimensión de usufructo. Por eso sostengo que la política pública patrimonial debe incorporar incentivos tributarios, mecanismos de uso económico compatible y autorizaciones diferenciadas para las actividades sostenibles, de tal manera que la protección cultural no termine convirtiendo al inmueble en una carga improductiva para su titular.

**Tabla 6.** *Pregunta 6. Desde su experiencia ¿Qué dificultades experimentan los propietarios al cumplir las obligaciones de conservación exigidas por la normativa de protección del patrimonio en San Jerónimo?*

| Unidad temática emergente                        | Extracto clave – Expertos                                                                                                   | Extracto clave de ciudadanos                                                                                 | Código axial                           | Análisis relevante                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altos costos y falta de recursos                 | E2, E4, E5 y E6 coinciden en que los costos de restauración, mantenimiento especializado y adecuación técnica son elevados. | C1 y C4 refieren reducción de oportunidades económicas, mayores gastos y afectación al crecimiento familiar. | Carga económica del cumplimiento       | La principal barrera de cumplimiento es financiera, afectando la sostenibilidad del deber de conservación.         |
| Trámites complejos y demora administrativa       | E3, E4 y E6 destacan condiciones impuestas, procesos complejos y demoras administrativas.                                   | C2, C3 y C4 señalan exceso de trámites, largos tiempos de espera y respuestas negativas en permisos.         | Burocracia patrimonial                 | La demora institucional desincentiva el cumplimiento oportuno y fomenta prácticas informales.                      |
| Falta de asesoría y conocimiento técnico         | E2, E5, E6 y E7 resaltan ausencia de acompañamiento técnico, exigencias especializadas y necesidad de asesoría profesional. | C3, C5 y C6 manifiestan desconocimiento de procedimientos, materiales y falta de orientación técnica.        | Déficit de asistencia técnica.         | La brecha informativa y técnica dificulta que el propietario cumpla adecuadamente con la normativa.                |
| Restricciones al desarrollo familiar y económico | E5 y E7 advierten tensiones entre conservación, adecuaciones modernas y uso económico.                                      | C1 y C2 expresan frustración por no poder mejorar la vivienda ni ampliar espacios para crecimiento familiar. | Tensión entre conservación y utilidad. | El cumplimiento de la norma patrimonial impacta en proyectos familiares y de desarrollo económico del propietario. |

*Nota:* Resultados sobre aplicación de entrevistas

**Interpretación:** a interpretación de las entrevistas permite identificar que las principales dificultades que experimentan los propietarios para cumplir con las obligaciones de conservación en San Jerónimo se concentran en la carga económica, la burocracia administrativa, la falta de asistencia técnica y la tensión entre conservación y utilidad familiar o económica del inmueble. E2, E4, E5 y E6 coinciden en la primera unidad temática en que el costo es elevado para la restauración especializada, mantenimiento técnico y

adecuación a los criterios patrimoniales. C1 y C4 coinciden, además, en que estas exigencias incrementan los gastos y reducen las oportunidades económicas y el desarrollo familiar. Lo que sí queda claro con el descubrimiento es que la barrera más urgente y definitiva es el coste económico de cumplimiento, pues el dueño tiene que soportar gastos que en muchas ocasiones sobrepasan sus posibilidades económicas.

La coincidencia entre E3, E4 y E6 con C2, C3 y C4 también es un factor a tener en cuenta. Estas describen procesos difíciles, trámites excesivos, tiempos de aprobación muy largos y respuestas negativas frecuentes. Este panorama se traduce en una burocracia patrimonial que no solo dilata las intervenciones requeridas, sino que también provoca frustración y fomenta la aparición de construcciones informales, como señala C2, debido a la falta de una respuesta apropiada. También los aportes de E2, E5, E6 y E7, coincide con C3, C5 y C6, al precisar sobre la falta de apoyo técnico. Todo esto se traduce en desconocimiento sobre los materiales y procesos adecuados, en la falta de apoyo institucional, y por tanto dificulta la correcta aplicación de las normas.

Finalmente, E5 y E7 con C1 y C2 coinciden en demostrar que el cumplimiento de las obligaciones de conservación genera una tensión entre la preservación y la funcionalidad del inmueble, ya que limita las adaptaciones contemporáneas, disminuye los beneficios económicos y complica los planes de crecimiento familiar. Esto demuestra que la dificultad no es únicamente normativa, sino también funcional, ya que obstaculiza cómo el dueño planifica la utilización futura de su propiedad.

En conclusión, pienso que el descubrimiento más importante es que la falta de cumplimiento o el cumplimiento tardío de los deberes de conservación no se debe mayormente a que el dueño no lo quiere, sino a una estructura institucional que establece grandes cargas económicas, técnicas y burocráticas sin ofrecer suficientes mecanismos de ayuda. Como ya se ha señalado, esto lleva a la informalidad, al deterioro progresivo del

patrimonio y a conflictos con la autoridad. Todo esto afecta, a la vez, a la protección cultural y a la seguridad jurídica del propietario. Por eso sostengo que es indispensable implementar programas gratuitos de asistencia técnica, subsidios para la conservación y trámites simplificados para intervenciones menores; esto facilitará el cumplimiento y reforzará la corresponsabilidad entre el Estado y el propietario.

**Tabla 7.** *Pregunta 7. Desde su experiencia ¿En qué momentos o situaciones la intervención del Ministerio de Cultura o la Municipalidad condicionan el disfrute o aprovechamiento del bien por parte del propietario?*

| Unidad temática emergente                  | Extracto clave – Expertos                                                                                                                              | Extracto clave de ciudadanos                                                                                    | Código axial                            | Análisis relevante                                                                                                 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obras, ampliaciones y remodelaciones       | E3, E4, E5 y E6 coinciden en que la intervención estatal se activa al tramitar obras nuevas, ampliaciones, restauraciones o remodelaciones.            | C1, C2, C4 y C6 refieren intervención cuando desean ampliar, construir más pisos o instalar nuevas estructuras. | Control en intervención física.         | El primer momento crítico de control se presenta cuando el propietario intenta modificar físicamente el inmueble.  |
| Regularización y licencias administrativas | E2, E3, E4 y E6 señalan que la regularización, licencias de obra, subdivisión e independización activan supervisión y condicionamientos.               | C6 confirma que al construir el primer piso fue notificado para paralizar y tramitar autorizaciones.            | Condicionamiento por regularización     | La formalización administrativa del inmueble activa restricciones que impactan directamente en su aprovechamiento. |
| Detección de obras no autorizadas          | E4, E5 y E6 resaltan fiscalización, paralización y órdenes obligatorias cuando se detectan intervenciones sin permiso.                                 | C3, C5 y C6 describen paralización de obra, multas y notificaciones por construir sin autorización.             | Fiscalización sancionadora.             | El disfrute del bien se ve interrumpido cuando la autoridad ejerce su potestad de control y sanción.               |
| Cambio de uso y aprovechamiento económico  | E4, E5, E6 y E7 explican que el control surge también ante cambios de uso, proyectos comerciales o actividades incompatibles con el valor patrimonial. | C1 y C4 mencionan restricciones cuando buscan desarrollar proyectos inmobiliarios o estructuras nuevas.         | Aprovechamiento económico condicionado. | La rentabilidad y explotación económica del bien quedan sujetas a compatibilidad patrimonial.                      |

*Nota:* Resultados sobre aplicación de entrevistas

Interpretación: La interpretación de las entrevistas evidencia que la intervención del Ministerio de Cultura y de la Municipalidad condiciona el disfrute y aprovechamiento del inmueble en momentos específicos vinculados a la modificación física, regularización administrativa, fiscalización de obras y cambios de uso económico. En la primera unidad temática, E3, E4, E5 y E6 coinciden en que la intervención estatal se activa principalmente cuando el propietario pretende ejecutar obras nuevas, ampliaciones, restauraciones o remodelaciones, situación que es confirmada por C1, C2, C4 y C6, quienes señalan que las restricciones aparecen cuando buscan ampliar ambientes, construir más pisos o instalar nuevas estructuras. Este hallazgo demuestra que el control en la intervención física constituye el momento más recurrente de afectación del disfrute del bien, pues cualquier transformación material activa inmediatamente la supervisión estatal.

Asimismo, la convergencia entre E2, E3, E4 y E6 con C6 revela que la regularización y obtención de licencias administrativas representan otro momento crítico, ya que el intento de formalizar construcciones, independizar espacios o tramitar licencias activa condicionamientos, exigencias técnicas y, en muchos casos, la paralización de obras hasta cumplir con autorizaciones previas. De igual forma, E4, E5 y E6, en concordancia con C3, C5 y C6, muestran que la detección de intervenciones sin autorización genera fiscalización sancionadora, expresada en multas, notificaciones y órdenes de paralización, lo que interrumpe de manera directa el uso y aprovechamiento del inmueble por parte del propietario.

Finalmente, lo señalado por E4, E5, E6 y E7, junto con C1 y C4, permite percibir que la intervención estatal se incrementa también cuando el propietario trata de realizar emprendimientos comerciales, variaciones en el destino del suelo o emprendimientos económicos que conlleven a alteraciones incompatibles con el valor cultural del terreno. En tales casos, el aprovechamiento económico está supeditado a la compatibilidad con la

protección del patrimonio, pues subordina la utilidad privada al interés público de conservación.

En conclusión, considero que el hallazgo central consiste en que la intervención estatal no opera de forma abstracta, sino que se activa en momentos estratégicos del ciclo de aprovechamiento del inmueble: construcción, formalización, fiscalización y rentabilización económica. Advierto que estos puntos de control son precisamente los momentos en los que el propietario busca maximizar el uso familiar o económico del bien, generándose la mayor tensión entre interés privado y tutela cultural. Por ello, sostengo que resulta necesario diseñar protocolos diferenciados para intervenciones menores, regularización simplificada y usos económicos compatibles, a fin de evitar que la intervención administrativa se convierta en un factor desproporcionado de paralización del disfrute legítimo del inmueble.

**Objetivo específico 2.** Examinar la condición jurídica de los bienes inmuebles y determina el alcance del derecho de propiedad ejercido en el distrito de San Jerónimo.

**Tabla 8.** *Pregunta 8. Desde su experiencia ¿Cómo se determina la condición jurídica de un inmueble en San Jerónimo y que criterios definen si está sujeto a protección patrimonial?*

| Unidad temática emergente                       | Extracto clave – Expertos                                                                                                                                      | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                           | Código axial                   | Análisis relevante                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Declaratoria formal y régimen jurídico especial | E1, E4, E5 y E6 coinciden en que la condición jurídica se determina mediante norma legal, acto o resolución administrativa inscrita y sustentada técnicamente. | C4 y C5 reconocen que las decisiones importantes deben consultarse a la municipalidad o Ministerio, y que existen permisos especiales. | Declaratoria jurídica formal   | La protección patrimonial nace de un acto administrativo que transforma el régimen jurídico del inmueble y sus efectos frente al propietario. |
| Criterios técnicos de valoración cultural       | E4, E5, E6 y E7 resaltan informes técnicos sobre valor histórico, arquitectónico, arqueológico, materiales y estado de conservación.                           | C6 percibe la protección a partir de la obligación de mantener la apariencia histórica del inmueble.                                   | Valoración técnico-patrimonial | La sujeción al régimen especial depende de criterios especializados que legitiman la protección estatal.                                      |



---

|                                                 |         |                                                                                                      |                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reducción del control decisional propietario    | del del | E2 y E3 señalan que el propietario conserva el dominio, pero pierde capacidad de decidir libremente. | C2, C3 y C4 manifiestan que pueden vivir o usar la casa, pero no cambiar estructura ni decidir sin consulta previa. | Dominio limitado por autorización        | La declaratoria reduce el alcance práctico del derecho de propiedad, especialmente en decisiones estructurales. |
| Diferencia entre uso ordinario y transformación |         | E3, E6 y E7 distinguen entre mantenimiento permitido y transformación sujeta a control técnico.      | C3, C5 y C6 expresan que pueden usar o mantener la vivienda, pero no alterar estructura ni apariencia histórica.    | Uso permitido vs transformación limitada | El alcance del derecho de propiedad se mantiene en el uso cotidiano, pero no en la libre transformación.        |

---

*Nota:* Resultados sobre aplicación de entrevistas

Interpretación: La interpretación de las entrevistas evidencia que la condición jurídica de un inmueble sujeto a protección patrimonial en San Jerónimo se determina a partir de una declaratoria formal sustentada en criterios técnicos y jurídicos especializados, la cual transforma el alcance real del derecho de propiedad ejercido por el titular. En la primera unidad temática, E1, E4, E5 y E6 coinciden en que esta condición surge mediante acto o resolución administrativa, sustentada en norma legal, informes técnicos e incluso inscripción registral, lo que genera un régimen jurídico especial de protección. Esa realidad la viven C4 y C5, quienes reconocen que, desde esa condición, cualquier intervención requiere de una previa consulta a la municipalidad o Ministerio de Cultura, además de permisos especiales sujetos a estrictos parámetros.

Asimismo, la convergencia entre las disposiciones E4, E5, E6 y E7 es prueba de que la protección se legitima por criterios de índole técnico-patrimoniales como son el valor histórico, arquitectónico, arqueológico, la antigüedad, los materiales originales y la integración del inmueble en su entorno urbano o rural. Esta dimensión especializada encuentra correlato en C6, que percibe la condición jurídica del inmueble en la obligación de mantener su apariencia histórica, mostrando cómo el criterio técnico se traduce en una restricción visible y cotidiana para el propietario.

Por otro lado, los aportes de E2 y E3 coinciden con C2, C3 y C4, señalando que la declaratoria patrimonial provoca una disminución significativa del control del propietario, ya que, si bien continúa la titularidad, las decisiones relativas a construcción, modificación estructural o adecuación funcional requieren autorización previa. Asimismo, E3 y E6, en compañía de C3, C5 y C6, hacen notar que el derecho de propiedad no se extingue, sino que persiste con facultades de uso ordinario, habitación y mantenimiento, configurando un uso permitido con límites estructurales, en donde la mayor restricción es sobre la libre transformación física del bien.

En síntesis, el hallazgo esencial que he podido extraer es que la condición jurídica patrimonial no solo opera como una calificación administrativa del inmueble, sino que redefine materialmente el contenido útil del derecho de propiedad, diferenciando entre facultades permitidas de uso cotidiano y facultades restringidas de transformación o disposición. Aviso que la falta de comprensión ciudadana de los criterios técnicos que sustentan la declaratoria puede generar conflictos, resistencia al cumplimiento y percepción de arbitrariedad. Sostengo que, la falta de comprensión ciudadana sobre los criterios técnicos que sustentan la declaración pueda generar conflictos, resistencia a su cumplimiento y una percepción de arbitrariedad. Por eso pienso que es necesario reforzar la publicidad registral, la señalización jurídica del bien y la difusión de los criterios técnicos de valoración, de manera que el propietario comprenda bien la verdadera extensión del derecho que ejerce sobre el bien protegido.

**Tabla 9.** *Pregunta 9. Desde su experiencia Usted considera ¿En qué contextos considera usted que el derecho de propiedad se ve más limitado por la normatividad patrimonial en San Jerónimo?*

| Unidad temática emergente                          | Extracto clave – Expertos                                                                                                               | Código axial                   | Análisis relevante                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presencia arqueológica e indicios históricos       | E1 y E7 coinciden en que la limitación se intensifica en inmuebles con indicios inka, preinkas o ubicados en áreas arqueológicas.       | Entorno arqueológico protegido | La presencia de vestigios arqueológicos activa el mayor nivel de restricción sobre decisiones del propietario. |
| Zonas históricas y monumentales                    | E2, E3 y E7 destacan mayor restricción en zonas tradicionales, monumentales y de alto valor arquitectónico.                             | Zona monumental restringida    | La localización del inmueble dentro de áreas históricas incrementa el rigor de la normatividad patrimonial.    |
| Modernización urbana y expansión inmobiliaria      | E4, E5 y E6 señalan limitaciones más intensas en procesos de expansión urbana, renovación y proyectos inmobiliarios.                    | Conflicto con expansión urbana | El desarrollo urbano moderno entra en tensión directa con la protección del patrimonio cultural.               |
| Cambio de uso comercial e intervenciones profundas | E4, E5 y E6 resaltan que proyectos comerciales intensivos, demoliciones y modificaciones estructurales generan mayor control normativo. | Rentabilidad condicionada      | La utilidad económica del inmueble se reduce especialmente en proyectos de alta intervención estructural.      |

*Nota:* Resultados sobre aplicación de entrevistas

**Interpretación:** En San Jerónimo, el derecho de propiedad se limita más en aspectos económicos, urbanos, arqueológicos y territoriales donde la intervención afecta directamente el valor histórico o cultural del bien. E1 y E7 coinciden en que las restricciones se dan cuando hay construcciones incaicas, preincaicas o hallazgos arqueológicos en el terreno cuando la restricción se manifiesta en su grado máximo estableciendo así una protección intensiva a nivel arqueológico. En estos casos, el propietario mantiene la posesión y el uso elemental del bien, pero cualquier decisión de intervención queda supeditada a criterios técnicos de

alta especialización y a un control estatal mucho más estricto.

Asimismo, las contribuciones de E2, E3 y E7 indican que la restricción también se intensifica cuando el bien inmueble está situado en áreas históricas, tradicionales, monumentales o de gran valor arquitectónico, en donde la normativa relativa al patrimonio es más rígida para proteger la armonía del entorno y la identidad urbana del barrio. El descubrimiento de este hecho nos permite entender que la restricción no está únicamente relacionada con las características físicas del bien, sino también con su ubicación territorial y su integración dentro del paisaje cultural protegido, conformándose de esta forma una restricción territorial reforzada.

Asimismo, la coincidencia entre E4, E5 y E6 revela que la normatividad patrimonial despliega una limitación especialmente intensa en procesos de modernización urbana, expansión inmobiliaria, renovación de predios y proyectos de alta rentabilidad, ya que estas dinámicas suelen requerir modificaciones estructurales incompatibles con la conservación. En particular, cuando se trata de demoliciones, modificaciones extensas o mutaciones de uso comercial intenso, la propiedad experimenta una rentabilidad condicionada, ya que la rentabilidad del bien queda sujeta a la compatibilidad con el interés público cultural.

Desde mi punto de vista como investigador, el aporte fundamental es que la intensidad de la restricción patrimonial no es homogénea, sino que crece en función del contexto territorial, el valor arqueológico, la presión urbanística y la expectativa económica del inmueble. Me permito advertir que esta gradación de límites evidencia la necesidad de una regulación diferenciada por niveles de riesgo patrimonial, pues no resulta metodológicamente ni jurídicamente razonable aplicar la misma intensidad restrictiva a todos los predios. Por ello, sostengo que se debe impulsar una clasificación normativa por contextos de protección arqueológico, monumental, urbano y comercial que permita equilibrar de mejor manera la tutela cultural con el ejercicio proporcional del derecho de

propiedad.

**Tabla 10.** *Pregunta 10. Desde su experiencia ¿Qué mejoras considera para la proporcionalidad en las decisiones sobre obligaciones de conservación que sean compatibles con el derecho de los propietarios de un bien inmueble en el distrito de San Jerónimo-Cusco?*

| Unidad temática emergente                       | Extracto clave – Expertos                                                                                                               | Extracto clave de ciudadanos                                                                                                              | Código axial                        | Análisis relevante                                                                                              |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Simplificación y celeridad administrativa       | E1, E3, E4 y E6 coinciden en la necesidad de mejores criterios de autorización, trámites ágiles, plazos breves y mayor predictibilidad. | C2, C3 y C4 demandan trámites más rápidos, menos burocráticos y procedimientos accesibles.                                                | Celeridad y simplificación          | La desproporción actual se manifiesta en la lentitud y burocracia de los procedimientos.                        |
| Asistencia técnica y orientación al propietario | E2, E3, E5, E6 y E7 destacan apoyo técnico accesible, lineamientos claros e informes mejor fundamentados.                               | C2, C4 y C6 solicitan orientación, asesoramiento técnico y mejor explicación de normas y plataformas.                                     | Asistencia técnica integral         | La proporcionalidad exige que la obligación vaya acompañada de soporte institucional efectivo.                  |
| Incentivos económicos y subsidios               | E2, E4, E5 y E6 proponen incentivos tributarios, subsidios, apoyo económico y enfoque social según la capacidad del propietario.        | C1 plantea que no debe limitarse excesivamente la mejora del inmueble; C5 reclama información previa para evitar afectaciones económicas. | Compensación económica proporcional | La conservación requiere equilibrio entre carga privada y apoyo público.                                        |
| Publicidad, difusión y seguridad informativa    | E5 y E7 resaltan lineamientos técnicos claros y mejor calidad de informes.                                                              | C5 y C6 exigen difusión de zonas protegidas, información clara en compra-venta y acceso público a normas.                                 | Transparencia normativa             | La proporcionalidad también depende de que el propietario conozca anticipadamente restricciones y obligaciones. |
| Coordinación interinstitucional                 | E2, E5 y E6 coinciden en mejor articulación entre Ministerio de Cultura y municipalidad.                                                | C2 y C6 reclaman mejor información entre entidades y plataformas accesibles.                                                              | Gobernanza articulada               | La falta de coordinación incrementa cargas innecesarias y decisiones contradictorias.                           |

*Nota:* Resultados sobre aplicación de entrevistas

**Interpretación:** La interpretación de las entrevistas evidencia que la mejora de la

proporcionalidad en las decisiones sobre obligaciones de conservación en San Jerónimo exige una reforma orientada a la simplificación administrativa, asistencia técnica, incentivos económicos, transparencia normativa y coordinación institucional. En la primera unidad temática, E1, E3, E4 y E6 coinciden en que el principal problema radica en la excesiva burocracia, la lentitud de los procedimientos y la falta de predictibilidad en las autorizaciones, planteando como solución mejores criterios de evaluación, plazos más breves y mayor celeridad administrativa, respecto a los ciudadanos C2, C3 y C4 exigen trámites menos burocráticos, permisos rápidos y procedimientos accesibles, mostrando que la celeridad y la simplificación conforman un requisito esencial de proporcionalidad a las autoridades pertinentes.

De la misma forma los expertos E2, E3, E5, E6 y E7, coinciden con C2, C4 y C6, demuestran que las obligaciones de conservación no pueden ser impuestas de manera aislada, sino que deben ir acompañadas de una asistencia técnica integral, de lineamientos claros y de una información comprensible para el propietario. Este hallazgo nos muestra que la falta de orientación produce equivocaciones, informalidad y resistencia al cumplimiento, por tanto, la proporcionalidad exige que a la restricción administrativa acompañe un soporte institucional efectivo.

Por otra parte, la coincidencia entre E2, E4, E5 y E6 permite advertir la necesidad de compensación económica proporcional, a través de incentivos tributarios, subsidios y apoyos financieros que les permitan a los propietarios hacer frente a los altos costos de restauración y mantenimiento. Esta perspectiva se ve reforzada por lo manifestado por C1 y C5, quienes advierten que las trabas excesivas, sin suficiente apoyo económico ni información previa, terminan impactando directamente en la utilidad y valor económico del inmueble.

De igual manera, E5 y E7, junto con C5 y C6, resaltan la importancia de la transparencia normativa, demandando una difusión clara de las zonas protegidas, las

restricciones aplicables, los lineamientos técnicos y las advertencias previas en las operaciones de compraventa, a fin de evitar afectaciones patrimoniales no previstas por los adquirentes. Finalmente, E2, E5 y E6 coinciden con C2 y C6, señalando que la falta de articulación entre Ministerio de Cultura, municipalidad, SUNARP y demás entidades, genera duplicidad de cargas, trámites contradictorios y mayor inseguridad jurídica, por lo que resulta indispensable una gobernanza articulada. Mi aporte como investigador ha sido descubrir que la proporcionalidad no solo depende del contenido de la restricción, sino también de la calidad del ecosistema institucional que la hace exigible. Considero que un deber de conservación sólo será jurídicamente justo y socialmente aceptable si se practica con prontitud, apoyo técnico, coordinación entre instituciones, incentivos económicos y información clara. Por tal motivo, es mi sugerencia que se adopte un modelo de gestión patrimonial proporcional, basado en ventanilla única, asesoría técnica gratuita, estímulos impositivos y publicidad registral fortalecida, para equilibrar la protección del patrimonio cultural con el justo ejercicio del derecho de propiedad en San Jerónimo.

#### **5.1.2. Resultado de análisis documental**

Objetivo General: Analizar la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del Derecho de Propiedad Privada de bienes inmuebles en San Jerónimo.

Las sentencias del Tribunal Constitucional examinadas muestran que la protección del Patrimonio Cultural de la Nación tiene preeminencia sobre el interés particular del propietario, limitando de manera objetiva ciertas libertades que normalmente se asocian al derecho de propiedad. El Tribunal Constitucional determinó que la demanda de amparo interpuesta por un propietario que había edificado sin permiso en el Parque Arqueológico de Sacsayhuamán era infundada, en el expediente (Exp. N.º 03392-2019-PA/TC), y señaló que ser propietario privado no excusa de acatar las disposiciones patrimoniales. Del mismo

modo, el TC reafirmó en Ica (Exp. N.º 01902-2019-PA/TC) que el derecho de propiedad no es absoluto y tiene que ser implementado en concordancia con el bienestar general y la preservación de áreas que han sido declaradas intangibles, como el Área de Protección Paisajística de la Laguna de Huacachina. Los dos casos subrayan que, a escala nacional, las limitaciones y los deberes de conservación establecidos por el Ministerio de Cultura son legales y obligatorios, aunque perjudiquen elecciones personales sobre la utilización y beneficio económico del inmueble, lo cual está vinculado directamente con el contexto de San Jerónimo.

**Objetivo Específico 1:** Describir cómo las obligaciones de conservación impuestas a un bien declarado patrimonio cultural de la nación condicionan el uso, disfrute y goce que ejerce su propietario en el distrito de San Jerónimo.

Del análisis de las dos sentencias se deduce que las obligaciones de conservación imponen limitaciones específicas al uso, disfrute y goce del bien por parte del propietario. El TC advirtió en Cusco que cualquier intervención que no cuente con autorización podría ser demolida. Por eso los propietarios tienen la obligación de pedir autorización con anterioridad para hacer obras, cambios o mejoras, cumpliendo estrictamente con los parámetros técnicos de conservación. Las decisiones judiciales muestran cómo la legislación patrimonial prácticamente ha anulado el derecho de propiedad dando primacía al deber de proteger y preservar el patrimonio cultural sobre los intereses particulares. El fenómeno afecta directamente al distrito de San Jerónimo, donde las propiedades patrimoniales están sujetas a las mismas responsabilidades legales. El Tribunal Constitucional de la ciudad de Ica resolvió, además, que el propietario está obligado a cumplir con el régimen especial de protección patrimonial, incluso en aquellas actividades económicas que sean compatibles con la propiedad. Esto implica observar normas técnicas que eviten cualquier cambio o alteración en la estructura y ambiente protegido.



**Objetivo Específico 2:** Examinar la condición jurídica de los bienes inmuebles y determinar el alcance del derecho de propiedad ejercido en el distrito de San Jerónimo.

Las dos sentencias especifican que la declaración de un bien cultural impone una serie de reglas concretas que restringen la libertad del dueño, aunque no le quitan la propiedad. La propiedad del inmueble en Cusco se conserva, pero cada resolución vinculada al mantenimiento o a la estructura debe acatar los estándares técnicos que marca el Ministerio de Cultura. El Tribunal Constitucional estableció que la titularidad del predio no faculta al propietario para efectuar alteraciones que modifiquen el ambiente protegido, trazando así un límite claro a la extensión de la propiedad. Este criterio es aplicable al contexto del Distrito de San Jerónimo, el propietario de un bien patrimonial mantiene la posesión y el uso básico del bien, pero su posibilidad de hacer con el bien lo que vea conveniente, modificarlo u obtener algún beneficio económico, depende de las leyes protectoras que dispone la Ley N° 28296 así como de las normas complementarias sobre patrimonio cultural.

## **5.2. Discusión**

### **5.2.1. Objetivo General: Analizar la implicancia de la protección del patrimonio cultural de la nación respecto del ejercicio del Derecho de Propiedad Privada de bienes inmuebles en San Jerónimo.**

La información recabada en las entrevistas evidencia que la declaratoria de un inmueble como patrimonio cultural genera una tensión palpable entre la protección del bien común y el ejercicio del derecho de propiedad privada. Por ejemplo, E1 manifestó que “la normativa impide realizar mejoras o ampliaciones sin autorización previa del Ministerio de Cultura, incluso para reparaciones urgentes”, mientras que E3 señaló que la falta de información pública sobre la condición patrimonial de los inmuebles genera inseguridad jurídica para los propietarios. De lo manifestado por C1 y C2 que la titularidad de un inmueble en San Jerónimo no garantiza pleno el ejercicio del derecho de propiedad cuando

el bien se encuentra dentro de regulaciones patrimoniales.

Ese fenómeno no ocurre solo en el contexto local. De manera similar, Levrant (2022) lo ilustra para el caso de Argentina. Los mecanismos jurídicos y administrativos de protección del patrimonio cultural, si bien legítimos, restringen de forma sustancial las facultades del propietario. Al mismo tiempo, le imponen obligaciones propter rem que se transmiten con la titularidad del bien. En San Jerónimo sucede lo mismo: la protección del patrimonio es necesaria, pero condiciona de manera concreta y verificable el ejercicio del derecho de propiedad.

#### **5.2.2. Objetivo Específico 1: Describir las obligaciones de conservación impuestas a un bien declarado patrimonio cultural de la nación y cómo condicionan el uso, disfrute y goce del propietario en San Jerónimo.**

Los resultados de las entrevistas permiten observar que los propietarios de inmuebles patrimoniales experimentan limitaciones directas en su capacidad de uso y disfrute. E2 indicó que “los lineamientos técnicos del Ministerio de Cultura restringen la ejecución de actividades comerciales o reformas estructurales”, mientras que E4 comentó que “la demora en la respuesta administrativa convierte cualquier gestión en un proceso lento y riesgoso”.

Respecto a los antecedentes de Ruiz (2023) y Espinoza (2021). Ambos autores afirman que las obligaciones derivadas de bienes inmuebles declarados patrimonio, actúan como cargas regulatorias que limitan el ejercicio de propiedad para usa, gozar, disfrutar, realizar cambios o disponer de su propiedad plenamente, llegando a representar incluso una forma indirecta de expropiación. Desde la teoría pluralista explica sobre las obligaciones propter rem, que se imponen al propietario y esta se encuentran condicionadas por normas de interés público, con el fin de preservar el patrimonio cultural.

### **5.2.3. Objetivo Específico 2: Examinar la condición jurídica de los bienes inmuebles y determinar el alcance del derecho de propiedad ejercido en San Jerónimo.**

De las entrevistas y de los análisis documentales se desprende que la condición legal de los bienes patrimoniales constituye una limitación intrínseca al ejercicio del derecho real de propiedad. El agregó que “los registros públicos no reflejan con claridad la situación patrimonial, lo que genera conflictos legales y económicos”, mientras que E5 manifestó que el titular no puede realizar actos de disposición sin la previa autorización de la autoridad correspondiente, aun cuando tenga la titularidad registral. Esto coincide con C3 y C4, los cuales demuestran que la ausencia de información pública y la complejidad administrativa impiden el ejercicio completo de derechos reales, tal como lo señaló Ortiz (2021) respecto al aspecto formal y material del principio de publicidad registral y su relación con la seguridad jurídica. Quillahuamán (2024) y Chamorro y Meza (2023) coinciden en que, a escala local, las limitaciones al uso, disfrute y disposición de los bienes inciden no sólo sobre el derecho de propiedad, sino también sobre la seguridad, la integridad y las condiciones de vida de los propietarios. Esta discusión se ve reforzada por la teoría dualista, que sostiene que los derechos reales deben ser aplicados directamente sobre la cosa y ser oponibles erga omnes; sin embargo, la intervención de la administración en bienes inmuebles patrimoniales pone condiciones a la inmediatez y a lo absoluto de la propiedad, creando una tensión entre las obligaciones públicas de conservación y el derecho privado.

En conclusión, el debate nos muestra que, en el distrito de San Jerónimo - Cusco, la protección del patrimonio cultural nacional limita de manera importante el ejercicio del derecho a la propiedad privada. Esto es resultado de las obligaciones regulatorias impuestas, que restringen el uso, disfrute y disposición de los bienes y, en consecuencia, generan conflictos económicos, prácticos y legales para los propietarios. Las entrevistas y la

información previa a nivel local, nacional e internacional señalan que aún existe un equilibrio por alcanzar entre la protección de los derechos individuales y la salvaguarda del patrimonio. Se trata de una materia de importancia, que necesita de instrumentos y normas que fortalezcan la transparencia pública, la seguridad jurídica y la dinámica administrativa en materia de gestión de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural del Distrito de San Jerónimo – Cusco.

## VI. Conclusiones

**Primero.** - Los resultados muestran que, aunque los propietarios conservan su titularidad, su capacidad de decisión sobre modificaciones, uso económico o disposición del bien se ve limitada por obligaciones de conservación y autorizaciones previas de las autoridades competentes. Este hallazgo confirma la relevancia de la teoría dualista, al evidenciar cómo los derechos reales pueden verse restringidos por normas de interés público, y aporta un análisis contextualizado de cómo la falta de información registral condiciona de manera directa el uso, disfrute y goce de los inmuebles, generando cargas económicas y técnicas significativas para los propietarios.

**Segundo.** - El estudio muestra las obligaciones de conservación que imponen el Ministerio de Cultura, la municipalidad., respecto a la convergencia de las respuestas de los entrevistados revela que todos coinciden en la necesidad de mantener, proteger y obtener autorización para intervenir los bienes, mientras que surgen divergencias menores en la percepción de la complejidad de los requisitos técnicos. Ese descubrimiento confirma lo que sostiene la teoría pluralista sobre las obligaciones propter rem: los deberes que gravan el bien no nacen de la persona, sino del bien mismo, y quien adquiere la titularidad asume también dichas cargas. Sin embargo, también se hace evidente una carencia que el sistema no ha resuelto: los propietarios soportan obligaciones de conservación sin disponer de mecanismos reales de apoyo técnico ni económico, y ese vacío constituye uno de los puntos más débiles del actual modelo de protección patrimonial.

**Tercero.** - La investigación muestra que la condición jurídica de estos inmuebles no es fruto del azar: está definida mediante resoluciones administrativas basadas en criterios técnicos de valor histórico, arquitectónico o cultural, y eso genera un régimen de protección que limita, en diversos grados, las facultades del propietario. Las restricciones más habituales, según los encuestados, se producen en zonas con pasado histórico, cuando se

plantean planes para modernizar la ciudad o hacer cambios estructurales. En estas situaciones, se complica más la solución del conflicto entre aprovechamiento económico y conservación. Los hallazgos confirmaron las teorías dualista y pluralista, y al mostrar cómo las restricciones del patrimonio limitan la autonomía del dueño en el Distrito de San Jerónimo, aportaron un aspecto tangible al conocimiento local; pero provocaron una controversia sobre la necesidad de criterios más equitativos y de una colaboración eficaz entre los dueños y las autoridades.

## VII. Recomendaciones

**Primero.** - Se sugiere que la municipalidad y el ministerio de Cultura elaboren un registro digital integrado, público y actualizado, de los bienes declarados como patrimonio cultural, al cual puedan acceder los propietarios. El objetivo de este sistema habría de aportar datos sobre obligaciones de conservación, limitaciones de uso y trámites de autorización, para reducir la incertidumbre jurídica y evitar que el desconocimiento afecte al derecho de propiedad.

**Segundo.** - Se sugiere la creación de programas de asistencia técnica y de subsidios dirigidos a los propietarios de bienes patrimoniales, a fin de que puedan cumplir las obligaciones de conservación sin comprometer la viabilidad económica del inmueble. Eso requeriría asesoramiento técnico especializado, formación en técnicas de restauración y acceso a fondos con el fin de llevar a cabo mejoras acordes a la normativa. Esta sugerencia es la consecuencia directa de los testimonios de los entrevistados y representa un aporte al equilibrio entre interés público y derecho privado, evitando que la protección cultural se perciba como una carga excesiva y evitar el informalismo.

**Tercero.** - Se sugiere que las decisiones sobre autorizaciones, licencias y sanciones se tomen con criterios proporcionales, motivados y coordinados entre las entidades competentes. implica plazos definidos, requisitos técnicos comunes y la posibilidad de adaptar las condiciones al contexto socioeconómico del propietario. La investigación revela cómo la falta de coordinación y la arbitrariedad en algunos procedimientos afectan la eficacia del régimen patrimonial y generan tensiones con el derecho de propiedad, por lo que esta recomendación ofrece una vía para un equilibrio más justo y eficiente.

## VIII. Referencias

- Aranzamendi, L., y Humpiri, J. (2021). *Ruta Para hacer la tesis en derecho*. Grijley.
- Arias-Schreiber, M. (1984). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV: Derechos Reales*. Editorial Gaceta Jurídica.
- Arguedas, I. y Piedra, J. (2014). La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del foro Especial Interregional de Naciones Unidas. *Tesis para optar el grado de licenciatura en Derecho*. Universidad de Costa Rica.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo editorial PUCP.
- Bartolotti, L. (2011). *Relaciones de justicia y seguridad jurídica en la filosofía de Jorge Millas* [Tesis de grado, Universidad de Valdivia]. <https://acortar.link/VHQchx>
- Bendezú, C. (2017). *Patrimonio cultural peruano: teoría y gestión*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Carman, j. (2015) *Archaeological resource management*. Nueva York: Cambridge university press.
- Castañeda, J. E. (1973). *Los Derechos Reales*. Lima: Editorial Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Castillo, J. C. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva . N° 8, 103-122. doi:<https://doi.org/10.35626/sapientia.8.4.94>
- Cea, J. L. (2004). *La seguridad jurídica como derecho fundamental*. Revista de Derecho (Coquimbo. En línea), 11(1), 47-70. <https://revistaderecho.ucn.cl/index.php/revista-derecho/article/view/2147>
- Castillo, J. C. (2023). El derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. *Sapientia & Iustitia*, (8), 103-122. doi.org



- Castillo, L. S. y Quillahuaman, G. D. (2024). La restricción del Derecho de Propiedad y la afectación del Derecho a la integridad de los propietarios de bienes inmuebles declarados patrimonio cultural de las zona SG7 del centro Historico de la Ciudad del Cusco - 2022. *Tesis de pregrado*. Universidad Andina del Cusco. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12557/5196>
- Chamorro, N., y Meza, R. I. (2023). Denominación de patrimonio cultural de la nación y limitaciones al derecho a la propiedad en el distrito de Ollantaytambo, provincia de Urubamba, departamento del Cusco–periodo 2020 al 2021.
- Congreso de la republica . (s.f.). Obtenido de ¿Que es el patrimonio cultural?, Ministerio de Cultura :  
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5\\_uibd.nsf/AF54A42EA8C6068B0525827A00781E61/\\$FILE/1manualqueespatriimonio.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/AF54A42EA8C6068B0525827A00781E61/$FILE/1manualqueespatriimonio.pdf)
- Congreso de la república. (1993, 29 de diciembre). Constitución política del Perú de 1993. Diario oficial el peruano. <https://www.congreso.gob.pe/constitucionyreglamento/>
- Congreso de la República de Colombia. (12 de marzo de 2008). *Ley 1185 de 2008, por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 - Ley General de Cultura y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial N.º 46.929. [suin-juriscol.gov.co](http://suin-juriscol.gov.co).
- Creswell, J. W., y Poth, C. N. (2018). Investigación cualitativa y diseño de investigación: elección entre cinco enfoques. Sage Publications.
- Davila, L. A. Inscripción del patrimonio cultural de la nación en registro de predios en el Perú, tesis de pregrado, de la Universidad Señor de sipan,  
<https://hdl.handle.net/20.500.12802/13351>
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N° 42. *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 45 del 24 febbraio 2004 - Supplemento Ordinario n. 28.

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2004;42>

De Soto, Hernando (2000). El misterio del capital: ¿Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo? (Enfoque económico y de titulación en el Perú).

Duguit, L. (2007). *Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón*. Editorial Heliasta.

Espinoza, S. S. (2021). La declaración de patrimonio cultural sobre bienes inmuebles de propiedad privada como caso de expropiación indirecta o regulatoria. *Tesis de pregrado*. Universidad San Martín de Porres. Obtenido de [https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/9530/espinoza\\_fss.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/9530/espinoza_fss.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Fernández, C. (2015). *Derecho y Persona*. Lima: Motivensa.

Fuentes, P. E. (2015). Derecho Registral. . *Trabajo presentado para la obtención de los títulos de abogado y notario y el grado académico de licenciado en ciencias jurídicas y sociales*. Universidad Rafael Landívar.

García, J. M. (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario* (Vol. Tomo I).

García de Enterría, E., y Fernández, T. (2011). *Curso de Derecho Administrativo*. Madrid: Civitas.

Gonzales, G. (2005). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales Barrón, G. (2018). *Teoría general de la propiedad y del derecho real*. Lima: Gaceta Jurídica.

Hernandez, R. (2014). Metodología de la Investigación. Edemsa Impresiones.

Landeau, R. (2007). Elaboración de trabajos de investigación. Editorial Alfa.

- Levrant, N. (2022). Intersecciones entre la propiedad privada y el derecho al patrimonio cultural. Dos casos de estudio en Argentina. (43), 129-160.  
doi:<https://doi.org/10.18601/01234366.n43.06>.
- Ley 16/1985 (de 25 de junio). *del Patrimonio Histórico Español*. Boletín Oficial del Estado núm. 155, de 29 de junio de 1985. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12534>
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas. *Diario Oficial de la Federación*, 6 de mayo de 1972 (Última reforma publicada el 16 de febrero de 2018). [diputados.gob.mx](http://diputados.gob.mx)
- Medina, M., Rojas, R., Bustamante, W., Loaiza, R., Martel, Ch. y Castillo, R. . (2023). *Metodología de la investigación: Técnicas e instrumentos de investigación*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú.  
doi:<https://doi.org/10.35622/inudi.b.080>
- Ministerio de cultura, (s.f). *Manual que es el patrimonio cultural*.  
([www2.congreso.gob.pe](http://www2.congreso.gob.pe))
- Osterling Parodi, F. (2007). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Lima: Palestra Editores.
- Ortiz, M. (2021). El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración. *Derecho Privado y Constitución*, 39, 287-321.  
doi:<https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.39.03>
- Ossorio, M. A. (2018). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*.
- Peña, T. &. (2007). La complejidad del análisis documental. Información, cultura y sociedad.
- Pérez, A. E. (2000). *La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia*. Revista

- de Derecho UNED, 15, 25-38. Chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/2606/eserv.pdf?sequence=1&is
- Pérez, F. (2005). La entrevista como técnica de investigación social fundamentos teóricos, técnicos y metodológicos. *Extramuros* 8(22).
- Qualtrics. (2022). *Investigación Cualitativa: definición y procedimiento*. Obtenido de <https://www.qualtrics.com/es-la/gestion-de-la-experiencia/investigacion/investigacion-cualitativa/?rid=ip&prevsite=es&newsite=es-la&geo=PE&geomatch=es-la>
- Rojina, R. (2001). *Compendio de Derecho Civil: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*. México: Editorial Porrúa.
- Rodríguez, L. (2019). *Gestión del patrimonio cultural en el Perú*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Taylor, S. J., y Bogdan, R. (2000). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación: La búsqueda de significados* (3ª ed. ed.). Paidós.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2005). *Sentencia del Expediente N.º 0030-2004-AI/TC*
- Tribunal Constitucional del Perú. Jurisprudencia sobre el Derecho de Propiedad y el Bien Común (SSTC *Exp. N.º 0008-2003-AI/TC* y *Exp. N.º 00018-2015-PI/TC*).
- Varsi, E. (2020). *Tratado de Derechos Reales: Propiedad*. Universidad de Lima.
- Vaquer, M. (2020). *El derecho a la cultura y el disfrute del patrimonio cultural*. Revista PH, 101, 48-73. Congreso de la República del Perú. (21 de julio de 2004). *Ley N.º 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación*. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/Normas/textos/220704T.pdf>
- Vásquez, A. (2003). *Los Derechos Reales*. Lima: Editorial San Marcos.

Velásquez, J. S. (2014). A propósito de Machupicchu. Patrimonio cultural: de la propiedad a la metapropiedad. *Tesis Doctoral* . Universidad de Salamanca . Obtenido de <http://hdl.handle.net/10366/125972>

Los anexos, panel fotográfico y otros documentos están resguardados en la oficina de repositorio digital institucional en la Biblioteca Central de la Universidad Tecnológica de los Andes