

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



TESIS

**Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción
registral como sistema precautorio en el Perú**

Para optar el título profesional de:

Abogado

Autor: Bach. Tania Astrid TORRES INOCENTE

Asesor: Mg. José Luis YUPANQUI CORDOVA

Cerro de Pasco – Perú- 2020

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción
registral como sistema precautorio en el Perú”**

Sustentada y aprobada ante los miembros del jurado:

Dr. Degollación Andrés PAUCAR COZ

PRESIDENTE

Dr. Rubén Jaime TORRES CORTÉZ

MIEMBRO

Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO

MIEMBRO

DEDICATORIA

A mis Padres

El esfuerzo y las metas alcanzadas, refleja la dedicación, el amor que invierten sus padres en sus hijos... Gracias a mis padres soy quien soy, orgullosamente y con la cara muy en alto agradezco a **Misolino Torres Alvarado** y **Eva Inocente Torres**, mi mayor inspiración, gracias a mis padres he concluido con mi mayor meta.

A mi esposo

En el camino encuentras personas que iluminan tu vida, que con su apoyo alcanzas de la mejor manera tus metas; a través de sus consejos, de su amor y paciencia me ayudo a concluir esta meta.

A mis hijos

Que son mi mayor motivación para seguir adelante y para ofrecerles lo mejor de esta vida.

RECONOCIMIENTO

Agradezco a Dios por guiarme en mi camino y por permitirme concluir con mi objetivo.

A mis padres quienes son mi motor y mi mayor inspiración; y que, a través de su amor, paciencia y buenos valores, ayudan a trazar mi camino.

A mi esposo por ser el apoyo incondicional en mi vida, lo que sumado a su amor y respaldo, me ayuda alcanzar mis objetivos.

Y por supuesto a mi querida Universidad y a todas las autoridades, por permitirme concluir con una etapa de mi vida, gracias por la paciencia, orientación y guiarme en el desarrollo de esta investigación.

RESUMEN

Se llevó a cabo una investigación cuyo objetivo fue determinar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble. Con este fin se elaboró un cuestionario para evaluar estos temas, el cual fue debidamente validado por criterio de jueces y cuya confiabilidad fue determinada por el Coeficiente Alpha de Cronbach. El cuestionario se aplicó a una muestra de 67 personas conformada por Jueces Civiles de Pasco: Secretarios de Juzgado; Abogados civiles y laborales de Pasco; Estudiantes de la Facultad de Derecho UNDAC; Especialistas varios. El tipo de investigación fue la investigación aplicada, el nivel de la investigación fue el explicativo causal, el diseño fue el no experimental y el diseño estadístico fue el de comparación de frecuencias con la Razón Chi Cuadrado, el método fue el cuantitativo aplicando los procedimientos analíticos y sintéticos. El procesamiento estadístico fue realizado con el programa estadístico SPSS versión 22 y se recurrió a la Razón Chi Cuadrado a fin de determinar cuál era la opinión predominante en cada pregunta y esta manera obtener un panorama general y detallado sobre el problema analizado. Se revisó el marco teórico referido a la transmisión de la propiedad inmueble, el marco legal y las alternativas de optimización. Se establecieron las conclusiones del caso y se formularon las respectivas recomendaciones.

Palabras Clave: Registros Públicos, Propiedad Inmueble, Transferencia de la Propiedad Inmueble.

ABSTRACT

An investigation was carried out whose objective was to determine if the system of transfer of real property assumed in Peruvian legislation guarantees legal security or it is necessary to incorporate the Constituent Inscription as a precautionary system to guarantee Legal Security in the transfer of real property. To this end, a questionnaire was developed to evaluate these issues, which was duly validated by judges and whose reliability was determined by the Cronbach Alpha Coefficient. The questionnaire was applied to a sample of 67 people composed of Pasco Civil Judges; Court Secretaries; Civil and labor lawyers of Pasco; Students of the UNDAC Law School; Various specialists. The type of research was applied research, the level of the research was the causal explanatory, the design was the non-experimental and the statistical design was the comparison of frequencies with the Chi-square Reason, the method was the quantitative one applying the analytical procedures and synthetic. The statistical processing was carried out with the statistical program SPSS version 22 and the Chi Square Reason was used in order to determine which was the predominant opinion in each question and this way to obtain a general and detailed panorama about the problem analyzed. The theoretical frame referred to the transmission of the real property, the legal framework and the optimization alternatives was revised. The conclusions of the case were established and the respective recommendations were formulated.

Keywords: Public Records, Real Property, Transfer of Real Property.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años el sector inmobiliario muestra un notable crecimiento, sobre todo, en los diversos sectores urbanos de nuestro país. Sin embargo, concurrentemente con este desarrollo han aparecido –cada vez con mayor frecuencia, casos de fraude inmobiliario sustentados en la falsificación de los registros inmobiliarios. Por esta razón los especialistas en la materia reclaman el reforzamiento de la seguridad en el caso de tráfico de inmuebles.

Este notable auge del sector inmobiliario ha implicado necesariamente el incremento significativo de operadores inmobiliarios y el surgimiento de diversas modalidades de transacciones comerciales. Este panorama puede ser descrito sucintamente en los siguientes términos: elevado déficit de viviendas para los sectores medios y medios bajos, ingreso de nuevos operadores comerciales, surgimiento de nuevos centros financieros, progresiva ocupación de terrenos eriazos, desarrollo de grandes proyectos de viviendas multifamiliares, tanto de gestión estatal como privada, la necesidad de espacios Industriales y comerciales.

Estas circunstancias determinan el incremento de todo lo anterior se ha traducido en el incremento de los precios inmobiliarios así como también el tráfico delictivo de las propiedades inmuebles. Esta situación ha significado numerosos intentos de consolidar y fortalecer la institución de los Registros Públicos.

González Barrón (2012: 15)¹ señala al respecto:

Los Registros Públicos se encuentran exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, y han sido creados con el fin de que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos, y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles.

¹ González Barrón, Gunther (2012) Estudio preliminar. En: Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derecho inmobiliario registral. Tercera edición. Lima: Legales.

Es de suma importancia recalcar que la propiedad es una institución esencial dentro del Derecho Civil, ya que constituye el poder jurídico que posibilita utilizar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En este contexto es preciso indicar que este poder debe ejercerse en consonancia con el interés social y, lógicamente, dentro de los parámetros impuestos por la ley. Esto es fundamental, tanto para los adquirentes y acreedores de derechos, así como también para el sistema judicial. Por tanto es obligación ineludible desarrollar, establecer y perfeccionar, el análisis y establecimiento de un sistema de transferencia de propiedad que cuente con todas las garantías necesarias. El vigente Código Civil no regula de manera completamente eficaz sobre el tema, de la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles.

Es, por tanto, de suma importancia que se analice e identifique el problema de la transferencia de propiedad y revisando la posibilidad plantear un sistema de propiedad que genere seguridad y certeza frente a ventas futuras. En el caso de la legislación peruana, el sistema de transferencia de propiedad inmueble prevalente jurisprudencialmente es el “sistema declarativo” o también denominado sistema “espiritualista francés” que se ve representado en el artículo 949 del Código Civil que señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Vemos que aquí prima el principio de la voluntad ya que considera que el sólo acuerdo de voluntades es capaz para que se realice la trasmisión de la propiedad. Es decir, el solo consentimiento perfecciona la entrega, esto implica que una vez realizado el contrato el vendedor tendrá la obligación de otorgar la posesión efectiva del bien a favor del comprador de manera automática. Es decir, a propiedad se transfiere al momento de perfeccionar el contrato, sin embargo, el contrato por ser ordinario, está oculto al conocimiento de terceras personas, entonces ello genera mucha incertidumbre e inseguridad, puesto que solamente se le otorgaría una “propiedad relativa” entre las partes debido al

desconocimiento del contrato frente a terceras personas, y solamente con la inscripción en los registros públicos se efectivizaría su propiedad en una absoluta.

Para Bullard (Ramos: 2010)²:

“Un sistema de transferencia de propiedad inmueble óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirentes”.

Esta observación recalca, una vez más el principio de la seguridad jurídica, la cual para Loli (1997)³:

“Es un valor esencial del derecho, en tanto afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, en consecuencia, resulta imprescindible para alcanzar el bien común que debe ser el fin de toda sociedad”. (p. 54).

Freyre (2007)⁴ remarca la trascendencia de la seguridad jurídica al manifestar:

“El valor de la seguridad jurídica no es solo abstracto o teórico, sino que su existencia e importancia puede justificarse desde un punto de vista económico, al constituir un elemento que reduce los costos propios de la transferencia o intercambio de bienes. (p. 52)

Entonces debido a la inestabilidad de la época actual, el Estado se encuentra en la obligación ineludible de brindar las necesarias garantías económicas y jurídicas para poder cumplir los objetivos que debe presentar un sistema óptimo del registro de la propiedad inmueble: i) posibilitar la mayor circulación de la riqueza y; ii) generar la necesaria seguridad jurídica para los adquirentes de manera que se protejan

² Ramos, R. V. (2010). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano. Lima, Grijley.

³ Loli, L. G. (1997). Seguridad Jurídica y Registro Inmobiliario. Revista del Colegio de Notarios de Lima, 113.

⁴ Freyre, M. C. (2007). La Transferencia de propiedad inmueble en el Peru y la Seguridad Juridica. Lima: Palestra.

eficientemente los derechos de propiedad inmueble; y asimismo perfeccionar el sistema de transferencia de los bienes inmuebles puesto que el derecho de propiedad es un derecho fundamental sobre el cual se fundamenta y construye la sociedad.

López Gamarra, Jhefry Jhordan (2017)⁵ con respecto al sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú, señala:

“El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados. Claramente para el sistema peruano en lo que respecta a la transferencia de bienes inmuebles se acogió principalmente por la teoría francesa, siendo suficiente que exista un acuerdo de por medio para que el comprador se convierta en propietario del bien inmueble, sin necesidad que exista un requisito adicional para que esta se concrete. Dicho ello la transferencia se produce en un solo momento de acuerdo con lo establecido al artículo 949 del código civil peruano, dejando de lado como no ocurre en otras legislaciones dos etapas (título y modo). De esta manera la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos (SUNARP) no es de carácter obligatorio, siendo solo declarativa de derechos y no constitutiva de derechos, a excepción de la hipoteca en la que la inscripción es un requisito principal y por lo tanto constitutivo de derechos”. (p. 29)

⁵ López Gamarra, Jhefry Jhordan (2017) El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. Universidad Andina del Cusco. Facultad de Derecho.

La transferencia de la propiedad inmueble, en el código de 1852, que se regía por el código napoleónico, planteaba que el solo consentimiento hacia transferir la propiedad inmueble. Es decir, al celebrarse el contrato de compraventa simple con el solo consentimiento de las partes, y al operar en aquella la transferencia de propiedad de la cosa “aun antes de su entrega y pago del precio”, debemos entender que la transferencia de la propiedad (al igual que el derecho francés) en los contratos de compraventa simple, operaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, urgida de su celebración. La normativa del código de 1852 acogía la teoría francesa en donde la sola obligación hacia propietario al acreedor por el simple consentimiento sin que exista ningún requisito adicional para que este se concrete.

En el código de 1936, en la sección segunda del libro Quinto, del Derecho de Obligaciones, relativa a las Obligaciones y sus Modalidades, incluye el artículo 1172, en el que se ratifica el principio del artículo 1308 del Código Civil de 1852, pero exclusivamente para bienes inmuebles: Así, el Artículo 1172 señalaba: “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”.

En el Anteproyecto De La Ley Modificatoria Del Código Civil de 1984, con referencia al Artículo 887 (Bienes registrados y no registrados) se indica que los bienes también pueden ser registrados y no registrados. Son bienes registrados los incorporados a algún registro de carácter jurídico. Los bienes no registrados pueden ser registrables y no registrables. Son registrables los bienes susceptibles de ser incorporados a algún registro de carácter jurídico.

En este contexto consideramos pertinente realizar más análisis dogmáticos del tema referido al sistema de transmisión de propiedad inmueble en el Perú, debido a que es un tema de gran importancia para la convivencia de la sociedad. También

consideramos necesario que el sistema de transferencia de propiedad inmueble tenga una coordinación con los registros públicos, de manera tal que se asegure jurídicamente las transferencias de propiedad inmueble ya que es fundamental para proteger el derecho y los derechos de las personas. Es importante en esta situación desarrollar un catastro sólido y fuerte que sirva como base fundamental para el registro.

INDICE

DEDICATORIA	
RECONOCIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	
INDICE	

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Identificación y determinación del problema	1
1.2. Delimitación de la investigación	6
1.3. Formulación del problema	7
1.3.1. Problema principal	9
1.3.2. Problemas Específicos	9
1.4. Formulación de objetivos	9
1.4.1. Objetivo General	9
1.4.2. Objetivos Específicos	9
1.5. Justificación de la investigación	10
1.6. Limitaciones de la investigación	11

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio	13
2.2. Bases teóricas – científicas.	25
2.3. Definición de términos básicos.	65
2.4. Formulación de Hipótesis	70
2.4.1. Hipótesis General	70
2.4.2. Hipótesis Específicas	71
2.5. Identificación de variables	71
2.6. Definición Operacional de variables e indicadores	71

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación.....	73
3.2. Métodos de investigación	73
3.3. Diseño de la investigación	74
3.4. Población y muestra.	74
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	75
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	76
3.7. Tratamiento Estadístico.	76
3.8. Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación	78
3.9. Orientación ética.....	78

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Descripción del trabajo de campo.....	80
4.2. Presentación, análisis e interpretación de resultados	81
4.3. Prueba de Hipótesis	83
4.4. Discusión de resultados.....	83

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXOS

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Identificación y determinación del problema

Los trámites para llevar a cabo una transacción sobre un inmueble registrado, involucran –aparte de los elevados costos, notario, abogado, Registros Públicos, etc.- sino también un complejo proceso conformado por los trámites y requisitos previos que se tendrán que cumplir antes de inscribir la transacción en el Registro de Predios del Registro de Propiedad inmueble de la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos).

Como consecuencia inevitable cada día es más complicado, difícil y costoso formalizar una compra – venta. A tal extremo lleva esta situación que muchos interesados optan por quedarse sólo en la etapa de la contratación privada, generando que no exista una protección efectiva de sus derechos.

La razón de ser fundamental de un Registro de Predios es “publicitar” los actos, contratos o derechos sobre activos prediales otorgando al propietario la necesaria seguridad jurídica. La publicidad otorga a la comunidad la cognoscibilidad sobre el acto, bien o derecho sobre el cual se pretende contratar, lo cual a su vez genera seguridad con relación a futuras transacciones. La protección de los derechos de propiedad inyecta en los propietarios la

confianza necesaria para emplearlos como herramienta económica de inversión, garantizando sus activos prediales e incrementando las transacciones comerciales en el mercado.

El Registro de Propiedad Inmueble y en particular el Registro de Predios de la SUNARP, cumple un rol fundamental en el ordenamiento jurídico peruano, a saber: proteger los derechos transferidos en el intercambio y, muy en particular el derecho de propiedad. Uno de los motivos de la existencia de los derechos de propiedad es la imperiosa necesidad de excluir mi patrimonio del resto. Es decir, sin la existencia de un sistema que permita deslindar mi derecho de propiedad con respecto de otros derechos no podemos hablar de una correcta protección del derecho de protección. Ser propietario significa poder utilizar el bien más allá de su finalidad física inmediata (hábitat, refugio, abrigo), lo cual sino que posibilita que este activo pueda convertirse en capital es decir tener la posibilidad de ser utilizado en transacciones económicas, como garantía para apalancar créditos, arrendarlo, establecer derechos de servidumbre, usufructo o superficie, etc., lo que se consigue con la posesión de los documentos legales del caso.

Como señala Galarza Villavicencio (2014: 14)⁶:

El Registro de Predios permite, con la publicidad otorgada mediante la inscripción registral, generar una adecuada oponibilidad de derechos y dar a conocer (publicitar) la situación jurídica de los bienes inmuebles que se encuentran registrados lo cual, genera oponibilidad, protección, delimitación de derechos y así seguridad jurídica. En consecuencia los titulares de los derechos o bienes inscritos puedan utilizarlos

⁶ Galarza Villavicencio, María Isabel (2014) Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014. Lima. UCV.

como activos susceptibles de ser transados en el mercado, puedan tener un mayor acceso al crédito, un mayor acceso a los servicios básicos, un mayor acceso a seguros y que el Estado pueda tener una mayor recaudación tributaria, entre muchos otros beneficios más.

Sin embargo, a pesar de su importancia, existen trabas para consolidar los derechos de propiedad, lo cual propicia un aumento en la informalidad de las transacciones posteriores y en muchos casos la informalización de los derechos de propiedad sobre predios. La informalización de los derechos de propiedad es un problema grave para el desarrollo del país especialmente en los sectores marginales del país, donde las segundas y terceras transacciones no se formalizan debido a la dificultad para cumplir los requisitos y procedimientos legales. Esta proliferación de requisitos (directos e indirectos) ha provocado un desincentivo para la realización de trámites registrales y por ende el acceso a la inscripción, lo que a su vez ha generado una ola masiva de informalidad.

Consideramos que las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos:

- 1) En primer lugar los altos costos generados por procedimientos registrales, que para efectos de la investigación los hemos dividido en dos áreas:
 - Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible (abogado – Notario – Registrador)
 - Los altos aranceles registrales (montos solicitados por el Registro para inscribir sus rogatorias).
- 2) En segundo lugar tenemos: los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, que comprenden el condicionamiento al cumplimiento de

pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios (indirecta o directamente).

- 3) En tercer lugar altos costos generados por requisitos excesivos, que son elementos no ajenos a la inscripción de títulos, pero que los montos que implican su cumplimiento por los administrados superan ampliamente los beneficios que generan. En este grupo se encuentra principalmente la implementación de un catastro multipropósito sofisticado y su relación con el Registro de predios.

Otro problema gravísimo que afecta la seguridad jurídica en lo que atañe a la propiedad de los bienes inmuebles es el fraude inmobiliario, respecto del cual Hernández Loayza (2018)⁷ señala:

El Notariado y el Registro, a través de algunos de sus miembros, son causantes del problema, pues ambos tienen la condición de columna vertebrales de la seguridad del tráfico inmobiliario, en cuanto son las directamente encargadas de impedir el fraude; aunque a estas alturas salta a la vista que han fallado clamorosamente, y si bien el problema es antiguo, empero, este ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, para lo cual se emplean diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o la negligencia de los operadores jurídicos cuya función es, precisamente, autenticar contratos e impedir la inscripción de actos irregulares.

⁷ Hernández Loayza, Pamela Marivel (2018) El fraude inmobiliario en los Registros Públicos. Lima. Universidad Autónoma del Perú.

Por estas razones, Sacachipana Apaza, Edgar (2017: 7)⁸ edn su investigación sobre el Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Puno, ha señalado que:

La propiedad es aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En el caso de la propiedad inmueble para concretar su transferencia, nuestra normatividad solo exige el acuerdo de las partes, razón insuficiente según muchos juristas, por ello, es importante analizar si nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica esperada por las partes. Asimismo, analizar los criterios adoptados en la jurisprudencia nacional respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, como es el tratamiento del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica y, qué medidas se debe aplicar para contar sistema de transferencia de propiedad inmueble que garantice seguridad jurídica.

El artículo 2014 del Código Civil hace mención al principio de fe pública registral.

Principio de Buena Fe Registral. Artículo 2014. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del

⁸SacachipanaApaza, Edgar (2017) Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Puno, Universidad del Altiplano.

tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Es decir, para la aplicación de este principio se exige la concurrencia de determinados requisitos como:

- Que el tercero adquirente sea a título oneroso.
- Que el adquirente actué de buena fe, que se dará al momento de celebrarse el acto jurídico en donde nace su derecho al momento de la inscripción del mismo. La buena fe se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum).
- Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase.
- Que el adquirente inscriba su derecho.
- Que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

El Principio de Buena Fe Registral busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe, un derecho de quien finalmente carecerá de capacidad para otorgarlo, lo que implicaría la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario.

Gonzales (2013: 252)⁹ afirma:

El derecho de propiedad otorga las prerrogativas de aprovechamiento, y aseguramiento, en donde se engloban los poderes prescritos en el artículo 923 del código Civil. Cabe señalar que el derecho de propiedad también se encuentra en la Carta Magna del Perú.

1.2. Delimitación de la investigación

⁹ Gonzales, G. (2013). Los Derechos Reales y su Inscripción Registral. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Alcances:

Delimitación Espacial: El área geográfica de la investigación cubre el territorio nacional porque la normativa sobre derecho registral tiene alcance nacional.

Delimitación Temporal: El estudio se desarrollará en el periodo comprendido entre Agosto y Diciembre del 2018.

Delimitación Educativa: La muestra del estuvo conformada por especialistas en Derecho Registral, Derecho Civil, docentes y alumnos universitarios de la especialidad de Derecho Civil y Registral, miembros de la magistratura de Cerro de Pasco, los cuales presentaban un nivel educativo promedio de Educación Superior.

Delimitación social: La muestra en general presentó un nivel socioeconómico perteneciente al nivel medio y medio – alto.

Delimitación Conceptual: El estudio planteado considera las siguientes variables fundamentales: Propiedad Inmueble, Seguridad Jurídica, Derecho Registral, Derecho Civil.

1.3. Formulación del problema

Habitualmente puede apreciarse gran número de transacciones comerciales, muchas de las cuales, se refieren a transferencias de bienes inmuebles celebradas bajo el solo consenso de las partes contratantes, lo cual quedó establecido en el Código Civil de 1984. Este acuerdo de voluntades que, con frecuencia son manifestadas en documentos privados, es causa de cierta inseguridad jurídica para el adquiriente, ya que al comprar un bien inmueble determinado no cuenta con la plena certeza de que dicho bien haya sido vendido solo a él y no a uno o más personas (terceros).

Por otra parte, la jurisprudencia y la doctrina generan criterios contradictorios en el juzgador al resolver casos de esta naturaleza, lo que

evidencia que es posible optimizar la regulación normativa acorde a nuestra situación actual.

Los tiempos actuales exigen un Código Civil que responda a nuestra presente realidad, promoviendo mayor seguridad jurídica en el tráfico mobiliario, de ahí la necesidad de incluir como requisito de validez en la celebración de un contrato de compraventa la inscripción registral, tomado éste como una medida de precaución cautelar.

Como señala Paúcar Falcón (2017)¹⁰:

Habiendo advertido un problema constante que se origina en la vía judicial al momento de interponer demandas relativas a la propiedad, es que se llegó a analizar tal situación, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por descuido del comprador quien no lo inscribe en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ostentar la propiedad adquirida, siendo que en tal situación se recurre ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, a fin de determinar quién debe tener la acreencia de la propiedad inmueble materia de Litis, generándose demandas como el Mejor Derecho de Propiedad y el Otorgamiento de Escritura Pública; por lo que es importante establecer la Inscripción Constitutiva de la Propiedad Inmueble, dado que en la actualidad el Sistema Registral norma la inscripción Declarativa de la Propiedad Inmueble.

¹⁰Paucar Falcón, América Pelagia (2017) Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017, Huánuco. Universidad de Huánuco.

1.3.1. Problema principal

¿El sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?

1.3.2. Problemas Específicos

1. ¿Cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble?
2. ¿Qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica?
3. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949º).- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

1.4. Formulación de objetivos

1.4.1 Objetivo General

Determinar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble.

1.4.2 Objetivos Específicos

1. Determinar cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble.
2. Determinar qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica.

3. Determinar qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949º.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano.

1.5. Justificación de la investigación.

La investigación planteada es importante jurídicamente ya que busca proporcionar mayor seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble brindando de esta manera mejores herramientas a los Operadores registrales de la Oficina Registral, al momento de calificar e inscribir los títulos de propiedad inmueble para lo cual debe modificar el Sistema Registral Constitutivo modificando el artículo 949º del Código Civil.

Desde el punto de vista teórico el estudio la investigación es importante porque aborda una problemática teórica surgida a partir de la jurisprudencia peruana acerca de la transferencia de propiedad inmueble. Un grupo importante de juristas sostienen que el sistema de transferencia de propiedad inmueble debe conservarse, es decir, sostienen que para celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble es suficiente el solo "consensu". Por otro lado, otro grupo expertos sostienen la necesidad de modificar este modo de transferencia de la propiedad inmueble, el cual debe seguir la teoría del título y modo.

En el aspecto social, se busca brindar mecanismos normativos adecuados a los ciudadanos que celebran actos inscribibles referidos a la transferencia de propiedad inmueble, a fin de que estas no puedan ser estafadas por terceras personas que obran de mala fe, lo que posibilitará la correcta acreencia por parte del futuro propietario, a la vez que ayudaría a garantizar los

Derechos inscribibles, con lo cual se puede reducir significativamente los conflictos, incertidumbres, vacíos, que genera la mera inscripción declarativa.

Desde el punto de vista práctico nos permitirá conocer cuál es la magnitud que puede ocasionar optar por un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el solo consenso, cuanta seguridad jurídica nos brinda este modo de adquisición de dominio. A partir de dicho análisis, se contará con criterios válidos para adoptar un sistema de transferencia basado en un registro constitutivo, que distinga – con suma claridad – el título y modo, para lo cual se recurrirá al Derecho Comparado.

1.6. Limitaciones de la investigación

Una de las limitaciones es que los estudios en esta área específica son bastante recientes y por lo tanto escasas, por ende, no se cuenta con información completa en lo concerniente a la parte de los antecedentes bibliográficos.

La investigación planteada es importante en el campo jurídico, porque pretende proporcionar mecanismos legales orientados a otorgar dar mayor seguridad jurídica a la transferencia de propiedad inmueble. Este esfuerzo implica modificar normas civiles relativas a la transferencia de la propiedad inmueble proporcionando al ciudadano mayor **seguridad** jurídica en este importantísimo acto jurídico. También se busca proporcionar a los Operadores registrales de las Oficinas Registrales mayores criterios y elementos de juicio en las circunstancias de calificar e inscribir los títulos de propiedad inmueble. Desde el punto de vista social se busca proporcionar mecanismos normativos adecuados a los ciudadanos que celebran actos inscribibles referidos a la transferencia de propiedad inmueble, a fin de que no sean víctimas de estafas por sujetos que proceden de mala fe, colaborando a garantizar los Derechos

inscribibles, con lo que se pueden reducir los conflictos e incertidumbres, en el momento de la inscripción.

En cuanto a la viabilidad del estudio puede indicarse que:

1. El estudio de este problema es políticamente viable por ser la transferencia de la propiedad inmueble un grave problema nacional.
2. Porque permitirá conocer la actual situación de la transferencia de la propiedad inmueble en la zona de Pasco.
3. Porque al conocer los resultados de la investigación las entidades interesadas estarán en condiciones de asumir las recomendaciones planteadas a fin de mejorar su gestión gubernamental.
4. Porque, en esta oportunidad se dan las mejores condiciones de factibilidad, viabilidad, utilidad y conveniencia para realizar esta investigación.
5. Porque se dispone de recursos humanos, económicos y materiales suficientes para realizar la investigación.
6. Porque es factible llevar a cabo el estudio en el tiempo previsto y con la metodología necesaria.
7. Porque la investigadora conoce y domina los métodos seleccionados.
8. Porque no existen problemas éticos-morales para el desarrollo de la investigación.
9. Porque los resultados de este estudio pueden servir de referencia y motivación para la réplica de estudios similares en otros lugares.
10. Porque la investigadora está interesada y motivada en el estudio del problema y tiene la competencia suficiente para llevar a cabo la investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio

2.1.1. Antecedentes nacionales.

Hernández Loayza (2018)¹¹ desarrolló una investigación titulada “El fraude inmobiliario en los Registros Públicos”. El estudio estuvo destinado a poder entender la problemática del fraude inmobiliario que ha pretendido consolidarse a través de los Registros Públicos, la utilización de los diversos registros pretende dotar de protección jurídica al fraude y a sus consecuencias jurídicas. El sistema registral en el Perú en lo que a predios se refiere, tiene entre sus características el que sus efectos son declarativos en un sistema donde las transferencias de la propiedad son de carácter consensual, por lo que el acceso permite acceder a un mayor nivel de seguridad por la oponibilidad de derechos que permite y que es esencial en el sistema. Justamente resulta que esa situación determina que el acceso al Registro se convierta en prioridad para quienes quieren asegurar de mejor modo la titularidad de un derecho real, por ellos tanto los titulares legítimos como los ilegítimos pretenden registra pues de

¹¹ Hernández Loayza, Pamela Marivel (2018) El fraude inmobiliario en los Registros Públicos. Lima. Universidad Autónoma del Perú.

ese modo el inmueble puede asegurar su tráfico con garantías que brinda el sistema jurídico. Los registros públicos como sistema, está administrado en el Perú por un organismo estatal, el cual lo regula internamente. Las acciones de la entidad estatal han pretendido estructurar el funcionamiento de los registros públicos para ofrecer resultados visibles a la opinión pública y que se entiendan como eficientes. Esta orientación ha estado enmarcada en dos aspectos fundamentales, que son la celeridad y la disminución de rigor para el acceso al registro. Esta situación por su parte se contrapone con la regulación al interior del propio registro, lo cual no es así. Esta situación por su parte se contrapone con la regulación al interno del propio registro, la cual considera a la institución rectora y sus operadores como parte de la administración pública, que están sometidos a líneas obligatorias de simplificación y celeridad, con responsabilidades disminuidas en razón de repartición de estas entre los entes generadores del Título que da mérito a la inscripción. El fraude puede entonces facilitarse al poder utilizar la simplificación que permite el acceso al registro y obtener la misma garantía de seguridad jurídica. El sistema del Registro Inmobiliario está diseñado para dar privilegios a los más diligentes, es decir a los que usan el Registro sin que ello implique la negación de quienes no acceden a este, sino que la justificación el privilegio que adiciona seguridad jurídica a los titulares de derechos reales y a quienes contratan con estos. El registro tiene efectos declarativos, es decir, declaran un hecho jurídico relevante que ocurre en la realidad extra-registral, pero, va a tener relevancia jurídica a efectos de considerar la buena fe registral con la que intervienen los adquirentes.

Paúcar Falcón (2017)¹² desarrolló una investigación denominada “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la

¹²Paucar Falcón, América Pelagia (2017) Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017, Huánuco. Universidad de Huánuco.

Oficina Registral de Huánuco – 2017”. Señala que habiendo advertido un problema constante que se origina en la vía judicial al momento de interponer demandas relativas a la propiedad, es que se llegó a analizar tal situación, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por descuido del comprador quien no lo inscribe en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ostentar la propiedad adquirida, siendo que en tal situación se recurre ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, a fin de determinar quién debe tener la acreencia de la propiedad inmueble materia de Litis, generándose demandas como el Mejor Derecho de Propiedad y el Otorgamiento de Escritura Pública; por lo que la investigación está orientado a establecer la Inscripción Constitutiva de la Propiedad Inmueble, dado que en la actualidad el Sistema Registral norma la inscripción Declarativa de la Propiedad Inmueble. Por lo tanto, se pretendió determinar, si la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco, siendo así, que de los instrumentos aplicados se obtuvo como resultado, que debe darse la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantizara la Seguridad Jurídica y ello reflejara a nivel judicial, disminuyendo los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. La presente investigación ha logrado establecer efectivamente el nivel de seguridad jurídica que otorga la inscripción constitutiva, después de haber recopilado los datos mediante los instrumentos y haber contrastado y validado la hipótesis; siendo que tal situación a partir de nuestro Marco Teórico de investigación, como señala la Jurista Carla Yolanda Paredes Ciccía “que los procesos judiciales significan un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos, puesto que se dan procesos de

mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, tercería de propiedad, los cuales se evitarían si existiese la Inscripción Constitutiva”

Sacachipana Apaza, Edgar (2017)¹³ elaboró un estudio titulado “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Puno”. Este autor señala que la propiedad es aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En el caso de la propiedad inmueble para concretar su transferencia, nuestra normatividad solo exige el acuerdo de las partes, razón insuficiente según muchos juristas, por ello, el objetivo de la presente investigación fue analizar si nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica esperada por las partes. Asimismo, analizar los criterios adoptados en la jurisprudencia nacional respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, como es el tratamiento del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica y, qué medidas se debe aplicar para contar sistema de transferencia de propiedad inmueble que garantice seguridad jurídica. Para ello, se ha tenido en cuenta la ley, doctrina y jurisprudencia nacional, así también el derecho comparado. Como método de investigación se aplicó el método cualitativo, de carácter dogmático jurídico, en razón a que se procedió mediante técnicas de análisis y la observación. Finalmente, con la presente investigación, pretendemos demostrar que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, dado que solo exige que el perfeccionamiento del contrato se realice bajo el acuerdo entre las partes (solo consensu), es probable que dichas transferencias no garanticen la seguridad jurídica buscada por el adquirente, y por el contrario generen riesgo, perjuicio, desconfianza y clandestinidad en el tráfico mobiliario.

¹³Sacachipana Apaza, Edgar (2017) Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Puno, Universidad del Altiplano.

Lino Rodríguez, Lizeth Beatriz (2015)¹⁴ desarrolló la tesis denominada “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica” UPAO Trujillo - Perú 2015. La tesista llega a la conclusión que, el notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica. El aporte de la tesista radica en que el primer filtro de inscripción de un bien inmueble es el notario público, quien solo dará fe de dicho acto cuando reúna los requisitos y a su vez como conocedor del derecho debe instigar a las partes a que inscriban dicho acto, siendo que ella ve, que este acto de instigar no es suficiente por lo que la norma debe establecer taxativamente el carácter constitutivo.

Paredes Ciccía (2015)¹⁵ llega a la conclusión que, se ha determinado que a pesar de existir una debida regulación de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro Ordenamiento Jurídico, el problema se origina cuando se pretende oponer de manera absoluta un derecho ante la contraposición de otro de igual o distinta naturaleza, en un marco de inexigibilidad de inscripción, transferencias clandestinas, publicidad registral deficiente de una situación jurídica del inmueble discordante con la realidad, etc., que conllevan, entre otros, a procesos judiciales de tercería de propiedad, en donde se presenta el problema de desconocimiento de las instituciones jurídicas y la indebida interpretación del derecho sustantivo, frente a disposiciones

¹⁴ Lino Rodríguez, Lizeth Beatriz (2015) El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica. UPAO Trujillo. Perú.

¹⁵ Paredes Ciccía, Carla Yolanda (2015) “Revista de Investigación Jurídica”. Lambayeque. Perú.

ambiguas como es el caso del Art. 2022° del CCP. Es preciso indicar que los problemas en la transferencia de bienes inmuebles es también consecuencia de nuestro Sistema Registral eminentemente declarativo, por lo que no se podría argumentar una presunción iure et de iure del contenido de registros; toda vez que no siempre plasma las situaciones jurídicas del inmueble acorde con la realidad extra-registral, al no existir una obligatoriedad en la inscripción; siendo de esta manera incierto el determinar en la mayoría de los casos no solo quien es el titular del predio, sino también las condiciones y situaciones en las que se encuentra, por lo que tal desconocimiento conlleva a las superposición de áreas, la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles, la reconstrucción de fichas, títulos, etc. a nivel registral; y a procesos de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, rectificación de áreas y linderos, entre otros, a nivel judicial; que a la larga significa un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos. La publicidad que otorga registros debe ser con un fin no solo informativo, sino que otorgue seguridad jurídica al adquirente de buena fe y a todo aquel que acceda a registros solicitando la inscripción de un determinado acto basándose en la confianza que este le otorga, publicidad que con nuestro sistema es aparente pues en mucho de los casos publicita actos que no son acordes con la realidad registral que a la larga propicia procesos como los de tercería de propiedad que limitan la celeridad procesal. Este problema se acrecienta con la desinformación de las personas que en su mayoría acceden a registros desconociendo los trámites previos a la inscripción, lo que origina a la larga el desistimiento del acto materia de rogación, situación que debería ser superada no solo por la SUNARP, sino también por el Estado peruano. Dentro de los alcances que nos da, es que existen problemas al momento de realizar la transferencia de la propiedad inmueble esto debido a que no existe una regulación adecuada en la transferencia de la propiedad

inmueble porque nuestra legislación a previsto que no es exigible la inscripción en Sede Registral, siendo que este aspecto facultativo es el genera gran cantidad de Procesos Judiciales, todo en gran parte por el Sistema Registral declarativo, el cual faculta a las partes a inscribir su propiedad inmueble que adquieren, y que posteriormente se generen conflictos judiciales que se demandan a nivel nacional y que trae consigo la excesiva carga procesal que tiene esta entidad Estatal.

Gálvez Aliaga, Iván Eduardo (2014)¹⁶ En su libro “Manual de Derecho Registral y Notarial” a manera de conclusión expresa que, el problema de duplicidad de partidas se arrastra desde hace mucho tiempo e involucra a todos los registros. Este problema se convierte en una tarea complicada para obtener el saneamiento de los inmuebles antiguos que obran inscritos en el Registro; a partir de esta base, no existe entonces, en el ámbito de los predios, una base gráfica completa desde lo cual se pueda acoger las nuevas inmatriculaciones. Como consecuencia de ello, en el caso de los inmuebles de grandes extensiones, el control de las áreas remanentes en las nuevas independizaciones, siempre será de manera sesgada y aislada. Como señala el autor en su conclusión antes citada, los registros siempre han presentado problemas, como por ejemplo viene un ciudadano con un título y pretende inscribirlo, otro ciudadano también acude con las mismas características del título precitado y también pretende inscribirlo siendo así que surge la duplicidad de títulos, todo ello porque en sede registral no existe una matriz de inmatriculación de propiedad inmueble que identificaría plenamente a los propietarios quienes serían los llamados a disponer de dicho bien y por ende transferir a un comprador.

¹⁶ Gálvez Aliaga, Iván Eduardo (2014) “Manual de Derecho Registral y Notarial”.

Galarza Villavicencio (2014)¹⁷ desarrolló una investigación titulada “Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014”, la misma que se planteó como problema principal ¿Cuáles son los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) Huacho, 2014? y como objetivo principal describir los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) Huacho, 2014. Se desarrolló la investigación bajo el enfoque cuantitativo y de diseño no experimental, de tipo descriptiva, realizándose un conjunto de actividades que utilizaron los conceptos teóricos básicos de los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), la población constó de 2990 beneficiarios, la muestra ajustada estuvo constituida por 300 beneficiarios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Se aplicó la técnica de la encuesta y el instrumento denominado cuestionario, para efectuar las descripciones correspondientes. El resultado principal obtenido de la aplicación de la descripción permite concluir que existe suma importancia en cuanto a los efectos jurídicos graves de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho – 2014.

Calderón Puertas (2010)¹⁸ dentro de sus argumentos señala que, la propiedad es un Derecho Subjetivo e individual por el cual se atribuye una potestad absoluta pero no ilimitada de aprovechamiento sobre los bienes. La constitución de 1993 reconoce esta cualidad pues considera que la Propiedad es un Derecho de Libertad o de no interferencia (Artículo 2 inciso 16 de la

¹⁷ Galarza Villavicencio, María Isabel (2014) Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014. Lima. UCV.

¹⁸ Calderón Puertas, Carlos Alberto (2010) “Derechos Reales”. Lima. Editorial Motivensa.

Constitución). Se manifiesta en dos vertientes. Libertad de acceso y Libertad de ejercicio dentro de los límites de la Ley. Normalmente la protección constitucional de la Propiedad se otorga en las relaciones entre Estado y particulares a efectos de anular la decisión Gubernamental arbitraria y carente de razonabilidad. En cambio, es demás difícil aplicación en las relaciones inter privados, cuando se trata de conflictos entre propietarios reales o aparentes y cada uno invoca un título, y es ahí donde se da la figura conocida como el Mejor Derecho de Propiedad que consiste en darle valor jurídico legal al título que fue primero, el que se adquirió legítimamente y el título que está libre de toda duda o cuestionamiento, siendo que el Juez a cargo del proceso evaluara dichos presupuestos. La idea que nos da a conocer, parte desde un ámbito constitucional que se da a la propiedad, siendo que ha criterio del autor existe una verdadera seguridad jurídica a las relaciones gubernamentales entre Estados, es decir que si un Estado compra o invierte por medio de una de sus empresas, y adquiere una propiedad inmueble, ésta tendrá una absoluta protección jurídica; siendo todo lo contrario cuando existe relaciones entre privados, pues pueden ser despojados de la propiedad inmueble por procesos como el mejor derecho de propiedad, donde se valora los títulos de las partes, siendo que en este caso no existe una seguridad jurídica a la propiedad inmueble.

Gonzales Barrón (2008)¹⁹ en su libro “Introducción al Derecho Registral y Notarial” llega a la conclusión que la Justicia y la seguridad en el tráfico Jurídico, es muy común la afirmación referida a que el registro es un Instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sean para defender la adquisición realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse, y

¹⁹ Gonzales Barrón, Gunter (2008) Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima. Jurista Editores.

cuya finalidad primaria del registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones mobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes; considerar que la seguridad jurídica proporcionada por los derechos inscritos facilita su tráfico y el crédito territorial; así mismo, ha contribuido al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria) y también ha permitido la multiplicación de los propietarios, en tanto se facilitan las adquisiciones a plazos; por lo que se distingue entre la seguridad negativa y la seguridad positiva, por la primera el adquirente se ve protegido por el acto de inscripción; mientras que por la segunda el titular, ya inscrito se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está. Se entiende que los Registros Públicos es una entidad destinada a brindar seguridad jurídica y publicidad, lo cual nos permite que los ciudadanos realicen búsquedas, transacciones económicas, accedan a créditos, etc.; permitiendo así un flujo económico de aspecto positivo, pues permite a un propietario transferir su propiedad inmueble con toda seguridad jurídica a un acreedor, y así sucesivamente, siendo que los Registros Públicos no solo brinda seguridad jurídica sino también permite que exista una fluida economía.

López Medel(2001)²⁰ en su texto “Folio Real” señala que al hacer una evaluación sobre la seguridad que brinda en el tráfico comercial podemos observar que, al ser una inscripción facultativa, excepto las hipotecas que son obligatorios, por la necesidad de la garantía, no sabemos si guarda relación entre lo que proclama el registro y la realidad. Es decir, al ser una inscripción transcriptoria del derecho sin otorgar seguridad ni sanear el título, es más bien un registro titularista, llegando a ser un registro de publicidad parcial. Como consuelo para los registros se instauro en beneficio absoluto del tercero registral que, al haber adquirido el bien de otro inscribiente a título oneroso, inscribe el

²⁰ López Medel Jesús (2001) “Folio Real” - Lima Perú - Palestra Editores.

derecho inscrito y actué de buena fe. Nuestro sistema registral peruano al tener el carácter facultativo, excepto en las hipotecas; a criterio del autor no otorga seguridad jurídica, pues no se logra sanear el título de una propiedad inmueble y por ende hay una publicidad parcial, siendo que resulta ilógico que un adquirente de una propiedad inmueble a título oneroso lo inscriba y se encuentre amparado por la buena fe.

Avendaño Valdez Jorge (2000)²¹ Folio Real. Lima. Editorial Palestra Editores. Este autor señala que, para nuestro código, como la inscripción no es constitutiva de derechos sino simplemente declarativa, la transferencia de propiedad no se produce en dos momentos. No hay pues como el derecho Alemán, Suizo, Austriaco y de varios de Países de Europa principalmente del centro europeo dos momentos: El Título y el Modo. El título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, es el contrato, en definitiva; y el modo es un hecho que, en materia inmobiliaria es la inscripción. El momento de la transferencia en nuestro sistema es solo uno. Ocurre con el título porque la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. De manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida. El modo no es la inscripción porque ésta no es un elemento esencial, no es un elemento constitutivo no podemos decir, sin embargo, que la inscripción “no Quita ni Pone” si pone en lo que a lostercerosse refiere. Pero para que quede perfeccionada la transferencia de la propiedad, la inscripción no es necesaria. La transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento. El autor señala que la norma sustantiva establece el carácter declarativo de la propiedad inmueble produciéndose así, solo con el consentimiento de ésta el Título y el Modo de transferencia de la propiedad; siendo que a criterio de él, la legislación

²¹ Avendaño Valdez Jorge (2000) Folio Real. Lima. Editorial Palestra Editores.

peruana debería adoptar la inscripción constitutiva, la cual consistiría en que el título vendría a ser la manifestación de voluntad y el consentimiento de las partes que acuerdan la transferencia de una propiedad inmueble y el modo sería que ese acuerdo plasmado en un título sea inscrito en los Registros Públicos, tal como lo establece la legislación comparada de Alemania.

1.1.1 Antecedentes internacionales

Escárcz Martínez, Valezca Elizabeth (2012)²² en su estudio “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”, llega a la conclusión que los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N° 695 del Código Civil, aprobándose por Decreto Supremo de junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado. El aporte de la tesista radica en que el Capitalismo otorga seguridad Jurídica a la propiedad inmueble; siendo así, que desde esta perspectiva para el caso Peruano existiría una seguridad jurídica aparente, toda vez que no se protege de manera absoluta la transferencia de la propiedad inmueble, como lo estipula el artículo 70° de la Constitución Política, que dice que el Estado protege el derecho a la propiedad, lo cual no sucede en la actualidad, porque la seguridad jurídica que otorga el Sistema Registral es relativa pues al tener la inscripción declarativa, esta no otorga Garantía al tráfico jurídico de la Propiedad inmueble que constantemente se transfiere.

²²Escárcz Martínez, Valezca Elizabeth (2012) “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile.

2.2. Bases teóricas – científicas.

2.2.1. El derecho de propiedad

El concepto de propiedad ha sido desarrollado desde diferentes puntos de vista: filosófico, social, jurídico, económico entre otros.

Desde el punto de vista filosófico la propiedad es el instrumento que permite a los hombres desarrollarse durante su vida con valores fundamentales como la justicia, libertad, solidaridad, etc.

Desde el punto de vista social la propiedad es considerada como una necesidad social básica para la vida en sociedad; desde el punto de vista jurídico la propiedad es el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre los bienes, los que están regulados por las leyes; y desde el punto de vista económico la propiedad es modo de dar el uso máximo del valor de los bienes. (Linares Carreon, 2010)²³.

Según el código civil peruano la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, además señala que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de que prevé la ley.

De la definición de nuestro Código Civil vigente, se desprende que la propiedad – como tal – es un poder pleno (absoluto) que nace de un derecho y que se ejerce sobre una cosa, en el que el propietario de la cosa o el bien cuenta con las facultades de usar (iusutendi), disfrutar (iusfruendi), disponer (iusabutendi) y reivindicar del mismo.

En la Doctrina, nos encontraremos con tantas definiciones como juristas al momento de definir el término propiedad. Pues según Mariani la propiedad expresa la idea de poder jurídico, y puede definirse como el derecho en virtud

²³ Linares Carreon, J. (2010). Analisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Peru, 2000-2009. UNAS. Arequipa. Peru.

del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la voluntad y la acción de una persona. (Mariani de Vidal, 2004)²⁴; Por su parte Escobar refiere que el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa. (Escobar Rozas, 1998)²⁵

2.2.2. El Sistema Registral

2.2.2.1.SUNARP

El Sistema Registral es el conjunto de normas que regulan todo lo correspondiente a los registros públicos de un determinado territorio.“Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada”. El Sistema Registral Peruano tiene sus orígenes en el Registro de Propiedad Inmueble de 1888, por el que se crea un sistema descentralizado de registros donde se van a inscribir los inmuebles donde se hallen.

Luego, en el Código Civil de 1936 se incluyó en el Libro IV lo referido a la regulación de los Registros Públicos. Ahí se agrupan los registros existentes como son: el Registro de Propiedad Inmueble, Registros de Personas Jurídicas, Registro Personal, etc. toda una clasificación que sigue teniendo vigencia hasta entonces.Así llegamos a la década de 1980, donde por Ley 24650 se establece que los Registros Públicos van a ser competencia de los Gobiernos Regionales. En esta época también se promulga el Código Civil de 1984, donde en su Libro IX “Registros Públicos” se mantiene una clasificación de los registros

²⁴ Marian de Vidall, M. (2004). Derechos Reales, tomo I. Buenos Aires: Zavalía S.A.

²⁵Escobar Rozas, Freddy (1998) Los negocios fiduciarios. Rev. Economía y Derecho. Diario Oficial El Peruano.

omitiéndose el Registro Mercantil, Registro de Buque y Registro de Prenda Industrial.

Por Decreto Ley 25993, se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles en sustitución de la Oficina Nacional de los Registros Públicos –antecedente directo de lo que hoy conocemos como Sistema Nacional de los Registros Públicos y SUNARP-. Finalmente, por Ley 26636 publicada el 14 de octubre de 1994, es que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Este integra todos los Registros del Sector Público y tiene por finalidad mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el país.

A continuación describimos algunos elementos básicos del sistema registral:

- Registros Públicos: Los Registros Públicos son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer la titularidad a través de la publicidad registral del bien registrado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien. En el Perú los Registros Públicos vienen a ser una institución estatal, Técnico-Jurídica, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios que preservan la intangibilidad del contenido de las inscripciones, y otorgan publicidad material y formal con efectos jurídicos, de todos los actos y derechos inscritos de origen notarial, judicial y decisiones administrativas, previstas en la

ley, con el objeto de garantizar el derecho de los titulares registrados y terceros contratantes²⁶.

- La función registral: La función registral o función registral calificadora se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva a cabo el registrador, con carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no eficaz para producir el asiento que les interesa, esto es, examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla. Es decir, consiste en la calificación que es el control de la legalidad de los documentos inscribibles²⁷.
- La publicidad registral: La publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general “erga omnes” respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos⁷. Por ello, la publicidad registral, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, resoluciones administrativas, judiciales y demás documentos que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscribientes y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz²⁸.

²⁶ RUBIO BERNUY, David. Derecho Registral Teoría y práctica. SUNARP, Zona registral N° V sede Trujillo, 2008. pp. 31-32.

²⁷ DOMINGUEZ LUIS, José Antonio. Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral) Granada, Comares, 1995., pp 603-604.

²⁸ MACEDO EDEN, Giovanna, “La publicidad registral”, SUNARP, Primeras Jornadas Preparatorias del 1er Congreso Nacional de Derecho Registral oficina registral regional Inka Vol. I, Cuzco, Gaceta Jurídica Editores, 1998., p 57

Actualmente la organización del sistema registral peruano está a cargo de un Organismo Público Descentralizado denominado Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Esta organización es creada como un organismo descentralizado autónomo del Sector de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público; con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica - registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Su presupuesto está comprendido dentro del volumen 5 del presupuesto del sector Público²⁹.

La institución fue creada con la ley N° 26366, publicada el 24 de octubre de 1994, y su finalidad principal es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos. Asimismo, tiene como finalidad la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, tratando de que se logre la especialización, simplificación, integración, y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran³⁰. Según la norma de su creación, la SUNARP conglomerará los siguientes registros: (i) Registro de Personas Naturales, (ii) Registro de Personas Jurídicas, (iii) Registro de Propiedad Inmueble, (iv) El Registro de Bienes Muebles, y (v) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse³¹. El siguiente cuadro, muestra mejor la distribución de los registros agrupados en la SUNARP:

CUADRO N° 1

DISTRIBUCIÓN DE LOS REGISTROS AGRUPADOS EN LA SUNARP

²⁹ Artículo N° 10 de la Ley 26366.

³⁰ Artículo N° 1 de la Ley 26366

³¹ Artículo N° 2 de la Ley 26366.

REGISTRO DE PERSONAS	REGISTRO DE PERSONAS	REGISTRO DE BIENES	REGISTRO DE PROPIEDAD
<ul style="list-style-type: none"> • Mandatos y Poderes • Testamentos • Sucesiones Intestadas • Personal 	<ul style="list-style-type: none"> • Personas Jurídicas. • P. Jurídicas Creadas por Ley. • Registro de Hidrocarburos • Registro de 	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de Propiedad Vehicular. • Registro Mobiliario de Contratos. • Naves y Aeronaves. • Buques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Predios. • Derechos Mineros. • Concesiones Para la Explotación

El Registro de Predios es parte del Registro de Propiedad Inmueble, el cual se encuentra dentro de la administración de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Con la ley 27755, publicada el día 29 de mayo del 2002, se crea el Registro de Predios como parte del Registro de Propiedad Inmueble, que integra a los registros jurídicos de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección especial de Predios Rurales³².

2.2.2.2. Principios Registrales

Las características jurídicas del Registro de Predios están determinadas por los Principios Registrales, los cuales son definidos como: "Las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros, convirtiéndose en los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad registral."³³

Siguiendo con las definiciones encontramos que Jorge Velarde Sussoni, citando a Cossio y Corral nos dice que los principios registrales son "creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la

³² Artículo N° 2 de la Ley 27755

³³ Ponencia "La publicidad Jurídica registral: eficacia material y principios registrales" Primera Jornada Preparatoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral realizada en la ciudad de Cuzco los días 13 y 14 de noviembre de 1997, y publicada en el Libro Derecho Registral. Gaceta Jurídica Editores, Tomo I, enero 1998, Pág. 7-12.

realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral”³⁴. Por otro lado, en el Congreso Internacional de Derecho Registral (Argentina en 1972) se afirmó que los principios registrales “son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas para la solución de problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo”³⁵.

Podemos concluir entonces que los principios registrales se convierten en normas generales que sirven de pilares o normas rectoras para las diferentes normas registrales de un determinado sistema registral, cuyo principal objetivo siempre será la adecuada publicidad de los actos y contratos que constan inscritos en el registro. En otras palabras sirven como límites y parámetros de interpretación para la aplicación de la normativa registral vigente de un sistema registral.

Cada sistema, dependiendo de sus características prioriza y toma como patrones normativos determinados principios del Derechos Registral. De la misma forma el sistema adoptado por el Perú, de acuerdo a sus características, ha elegido como principios los siguientes: (i) Publicidad Material , (ii) Publicidad Formal, (iii) Principio de Rogación , (iv) Principio de Titulación Auténtica, (v) Principio de Especialidad, (vi) Principio de Legalidad, (vii) Principio de Tracto Sucesivo, (viii) Principio de Legitimación, (ix) Principio de Fe pública Registral, (x) Principio de Prioridad Preferente, (xi) Principio de Prioridad Excluyente. Todos estos constituyen las características jurídicas que definen al Registro de Predios, por lo tanto será necesario comentar cada una de ellas.

³⁴ VELARDE SUSSONI, Jorge (2003) Compendio Práctico de Contratos Civiles, Comerciales e Informáticos. Lima. SAS.

³⁵ Declaración II de la carta de buenos Aires en el Congreso internacional de Derecho Registral. Buenos Aires. 1972.

- I. PUBLICIDAD MATERIAL: El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.
- II. PUBLICIDAD FORMAL: El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.
- III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA: Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.
- IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

- V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD: Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.
- VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.
- VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.
- VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL: La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

- IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE: Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.
- X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE: No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

2.2.3. La seguridad jurídica en el caso de bienes inmuebles

La palabra seguridad proviene de la palabra latina securitas, la cual deriva del adjetivo securus (de segura) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados.

La seguridad jurídica para Beltrán (2008)³⁶ 2 es “un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se entiende y se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno. El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de “seguridad jurídica” al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse,

³⁶ Beltrán, Gambier (2008) Índice Para La Seguridad Jurídica. Revista Forum de la Fundación Euroamérica, nº 15, Madrid, julio de 2008.

le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos. En resumen, la seguridad jurídica es la «certeza del derecho» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados. De esta forma el Registro adquiere cada día mayor importancia como mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y fe pública registral; contribuyendo en la seguridad del tráfico y la circulación de la riqueza inmobiliaria y que garantiza sobre todo la seguridad jurídica para hacer frente a los derechos de los demás.

El sistema registral es uno de los exponentes de la protección de la seguridad jurídica en el sistema legal peruano. Según Avendaño Valdez (2001)³⁷ el Sistema Registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro”.

Martínez Coco (1997)³⁸, establece que un sistema Registral “no es otra cosa que el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales

³⁷ Avendaño Valdez, Jorge “Clasificación de los Bienes y transferencia de la propiedad. En: ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?” Fondo Editorial de la UPC. Lima. Perú. Marzo del 2001.

³⁸ Martínez Coco, Elvira. “Ensayos de Derecho Civil I.” Editorial San Marcos. Primera Edición. Lima Perú. 1997.

sobre los mismos ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”. Para el análisis de los conceptos vertidos por estos autores se debe tener en cuenta que tienen ascendencia española y por ello enfatizan a la hipoteca como matriz de todo su derecho registral, en las líneas siguientes se explicara el porqué de esta idea central.

En conclusión el sistema registral es aquel en el que se comprenden normas, reglas y principios ligados entre sí que regulan una organización Registral determinada cuyo fin es el orden general de los derechos reales.

El sistema registral peruano se nutre de los sistemas registrales de mayor importancia a nivel mundial, entre estos destacan el sistema alemán, el sistema francés, el sistema australiano y el sistema español. Esto nos impide hablar de un sistema registral auténtico sino de un sistema mixto y por ello es preciso determinar las principales características de los sistemas registrales antes mencionados para observar los principios que inspiran nuestro sistema registral.

- **SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS:** El Sistema Registral Francés se caracteriza por ser un sistema registral facultativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la inscripción, con el acuerdo de los contratantes. En el Sistema Registral Francés se ha establecido el Sistema Registral de la Transcripción en la Ley de Transcripción Hipotecaria de 23 de marzo de 1855, en la cual se creó el Registro Inmobiliario como un medio de publicidad para actos entre vivos. Por Ley de 30 de octubre de 1935 se incluyó la transcripción de los testamentos en el Registro y se dispuso la transcripción de las sentencias por las cuales se constituían derechos reales. Al igual que el Código Napoleón de 1804, la

legislación hipotecaria francesa ha influido en el derecho positivo de muchos Estados. La transcripción no es constitutiva en el Sistema Registral Francés, y se protege al tercero registral que actúa de buena fé, cuando su adquisición ha sido a título oneroso. En este Sistema Registral se archiva el Título transcrito y el contenido de las transcripciones se presume exacto. En el Sistema Registral Francés los derechos reales se constituyen fuera del Registro y la transcripción en el Registro tiene como finalidad surtir efectos contra los terceros civiles en cada contrato. En este Sistema Registral no todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones, ya que se contempla en el mismo el Sistema de Publicidad Incompleta.

- SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN: En el Sistema Registral Alemán es necesario tener en cuenta la Ley de 24 de marzo de 1897 y el Código Civil Alemán (BGB) que entró en vigencia de 1900. El Sistema Registral Alemán se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo, en el cual los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales o transmitirlos. La traslación de dominio opera con la inscripción en el Registro. La traslación de dominio es abstracta en Alemania, es decir, la traslación de dominio se desliga de la inscripción. En este Sistema Registral se encuentra desarrollado el catastro en el cual se verifica la realidad física de los terrenos, mientras que en el Registro se verifica la realidad jurídica de los terrenos. Para transmitir el derecho de propiedad sobre inmuebles en el Sistema Registral Alemán, es necesario el acuerdo entre los contratantes y además la inscripción en el Registro. Las

declaraciones del enajenante y adquirente se presentan en presencia de ambos y pueden hacerse representar por apoderado. En el Sistema Registral Alemán para practicar una inscripción es necesario que el afectado por la inscripción la autorice. En Alemania tienen derecho a consultar y pedir copias del Registro todos los que acrediten tener interés en las inscripciones o en sus efectos.

- **SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO:** El Sistema Registral Australiano se caracteriza por ser un sistema registral convalidante, y también se le denomina Sistema Acta Torrens o Sistema Torrens. Fue creado por Roberto Torrens en Australia en el año 1858. En el Sistema Registral Australiano la primera inscripción de dominio es facultativa, pero una vez practicada la misma la inscripción es obligatoria para las posteriores traslaciones de dominio y también para las constituciones de derechos reales. En este Sistema Registral cada enajenación del inmueble implica que el mismo vuelve al dominio de la Corona. Cuando se inscribe una traslación de dominio la Corona le otorga el título a favor del nuevo propietario, siendo éste título inatacable, el cual ofrece mucha seguridad a los adquirentes. En este Sistema Registral cuando se inscribe una finca el Registro otorga un certificado y que para transmitir el derecho de propiedad sobre la finca puede ser endosado. Los Registros solamente son accesibles a las partes interesadas y existe un fondo de seguro que cubre los errores del Registro.
- **SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL:** El registro como institución nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio económico, así como por la integración del país a la comunidad europea. El asiento produce

efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio. La inscripción produce los efectos de presunción juris tantum para todos y de jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito. Observando previamente los lineamientos de estos sistemas registrales, el sistema registral peruano se presenta los siguientes rasgos: Presenta un sistema de transcripción literal del contenido de determinados actos jurídicos, como lo establece el sistema francés. Muestra un sistema de inscripción selectiva, en la cual se inscriben ciertos datos particulares de los derechos a proteger, esto se evidencia en el sistema alemán. Es un sistema potestativo relativo, la inscripción no es obligatoria para todos los casos, esto lo garantiza la ley y en principio la preponderancia de la voluntad, este rasgo es obtenido del sistema alemán. Es obligatoria la inscripción de ciertos derechos para determinar su constitución, tal como lo instaura en sistema francés.

Examinemos punto por punto, el sistema de transcripción literal en esencia es un orientador de forma en el marco de la inscripción registral, por ello para el tema propuesto es indiferente ahondar en este punto. La misma suerte corre el numeral dos que solo enuncia que dentro del marco de la inscripción hay ciertos datos relevantes y otros que no, esto implica que esos datos deben estar expresos en ley (Principio de Legalidad) de tal forma que la ley les confiera ese carácter de relevantes.

No deseo dejar por alto que ambos puntos también forman parte de la seguridad jurídica registral y que por ello son fundamentales para nuestro sistema.

Sin embargo, la crisis de nuestro sistema registral se halla en la presencia de los puntos tres y cuatro. El compartir un sistema mixto con esas vertientes impide determinar con certeza si la inscripción dentro de registros tiene efecto declarativa o constitutiva, al parecer de este su noble servidor es en este punto donde se gestan los principales problemas de seguridad jurídica en el Perú. Nuestro ordenamiento jurídico establece que solo ciertos actos y derechos son percibirles de inscripción obligatoria y otros simplemente son facultativos. Para comprender mejor sobre las particularidades de un sistema declarativo y constitutivo, definiremos los lineamientos característicos de ambos sistemas.

a) Sistemas Registrales Declarativos

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se constituyen fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, podemos inscribir si lo deseamos.

Por ejemplo: la inscripción de una compra venta en el Perú es facultativa. En el Estado Peruano la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva.

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros.

b) Sistemas Registrales Constitutivos

Un Sistema Registral es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituyen con la inscripción, es decir, cuando los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro. Por ejemplo: la Hipoteca en Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

En los Sistemas Registrales Constitutivos la traslación de dominio se produce con la inscripción, es decir, la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes. A raíz de estos conceptos podemos definir qué acciones o derechos en nuestro sistema registral pueden ser delimitados como constitutivos o declarativos.

Esto quiere decir que el sistema registral peruano otorga como fuente constitutiva para la hipoteca, las personas jurídicas y el patrimonio familiar la inscripción obligatoria, con ello se aseguran los principios registrales que en anterioridad se mencionaron y que funcionaran como entes protectores de los derechos, acuerdos y pactos convenidos entre las partes. Caso contrario ocurre con la transferencia de propiedad, en cualquiera de sus formas y el arrendamiento cuyo efecto tan solo es declarativo, por ende no presenta carácter obligatorio y deja en plena libertad a las partes para que acudan al registro. En estos últimos es donde se presenta mayor abuso del derecho y saturación de conflictos, al no establecer la norma el eje de obligatoriedad para que accedan a registro todos los derechos reales y los actos inter partes, se fomenta que se produzcan irregularidades y que la mencionada protección erga omnes que otorga el registro se vea vulnerada y se destruya la seguridad jurídica en el sistema registral.

Como parte del objeto de estudio, se analizará la influencia de la clasificación de los bienes en el código civil peruano de 1984 y como esta clasificación desfavorece el fortalecimiento de nuestro sistema registral y con ello nulifica en gran parte la seguridad jurídica.

Partimos de la idea de que los bienes tienen un carácter filosófico y otro físico, el primero que sostiene que es toda entidad en abstracto real que busca la pormenorización de problemas y maximización de utilidades para el hombre, mientras que para el aspecto físico destaca su estado material (perceptible a los sentidos) e inmaterial (no perceptible a los sentidos).

Con esta base, a lo largo de la historia se ha observado la amplia relación del hombre para con los bienes llegando hasta Hugo Grocio quien define bien el dualismo de los derechos y los establece en personales o subjetivos y en derechos reales, siendo estos últimos los que importan para el punto de investigación pues son los que vinculan a los hombres con las cosas (bien, para nuestra legislación).

Gracias a la clasificación grociana se extienden con mayor amplitud el estudio de los derechos en general, pero cabe resaltar que tal afirmación es relativa debido a que los grandes maestros del derecho romano ya tenían una noción de esta clasificación haciendo referencia a los denominados *actio in res* y *actio in personam*.

Es entonces bajo estos conceptos que se llega a establecer una clasificación de los bienes con carácter general. Los juristas toman como punto de partida la naturaleza del bien, el ente dominante del bien y sus particularidades especiales. Bajo la naturaleza de los bienes, estos se pueden clasificar en fungibles y no fungibles, tangibles y no tangibles, muebles e inmuebles, etc.; básicamente las grandes ideas romanas que

han perdurado en la historia. Por otra parte, los bienes según su ente dominador o propietario, se clasifican en privados o públicos, bienes del estado y bienes públicos y los bienes de la sociedad de gananciales o personales. Es en la última clasificación donde encontramos a los bienes registrables y no registrables y a los bienes registrados y no registrados.

Los ordenamientos jurídicos a nivel mundial adoptan la clasificación que más les favorece para su realidad y propugnan con ella la garantía de los derechos reales, ¿será así en el Perú? El código civil peruano vigente clasifica a los bienes en inmuebles y muebles, tomando como criterio para esta clasificación a la fijación al suelo que estos puedan tener mas no poniendo alguna característica adicional que los distingan.

Esta clasificación hoy en día resulta trasnochada y anclada en el tiempo. Las exigencias sociales de esta época demandan que el código civil clasifique a los bienes en torno a su registrabilidad o no.

Sostengo firmemente que la clasificación propuesta por el legislador respecto de los bienes debe seguir vigente. Sin embargo, tal y como lo proponen autores como Avendaño Arana (2003)³⁹ y Vásquez Ríos (1996)⁴⁰, debe existir una clasificación complementaria, en la cual se establezcan los bienes registrables y no registrables ya que no excluye a la clasificación de cosas existente en los artículos 885 y 886 del Código Civil Peruano de 1984.

Relacionando la pésima clasificación vigente con las exigencias normativas de inscripción y la realidad social del Perú, encontramos el

³⁹ Avendaño Arana, Francisco. "Clases de Bienes. En Código Civil por los cien mejores especialistas." Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima Perú. Diciembre del 2003.

⁴⁰ Vásquez Ríos, Alberto. "Los Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión." Editorial San Marcos. Primera edición. Lima Perú. 1996.

caos y problema que actualmente vive el Perú dentro del marco de su sistema registral, la crudeza de una inseguridad jurídica fatal.

El sistema registral mixto que rige la sociedad peruana desfavorece el cumplimiento cabal de las ideas rectoras de protección de derechos que busca el registro nacional. Las situaciones se tornan peor cuando por negligencia del legislador el ordenamiento jurídico adopta dos modelos respecto del actuar entre las partes, estoy refiriéndome al sistema en el que prima la voluntad y en el que prima la temporalidad, el problema clásico de los artículos 949 y 2014 del código civil peruano vigente. Entre un sistema en el que prima la voluntad y otro en el que prima la legalidad, propongo que se respete la seguridad jurídica en forma tal que se corrijan las fallas en la legislación sin vulnerar derechos.

La importancia de la clasificación de bienes en el Perú y expandir la obligatoriedad del registro a todos ellos permitiría optimizar la seguridad jurídica del sistema registral peruano. Como decía Kelsen en la teoría pura del derecho, cuando las partes claman justicia en un proceso, no se refiere a la magna romana antigua de dar a cada uno lo suyo sino que las partes buscan tener la razón, bajo este precepto real más que ficticio, el legislador puede exigir que la publicidad y la obligatoriedad registral de los bienes y de los actos de las partes integren necesariamente el registro, para que de esta forma como decía Kelsen en la búsqueda de esa razón por cada una de las partes, sea de por sí que cada parte tendrá un margen de derecho ganado, que es el que sepa como la administración pública actúa antes, durante y después frente a los derechos inscribibles en registro.

Existe una distinción entre los bienes no registrables y los registrables a los que entran al dominio de las partes y los que se restringen al dominio estricto del estado. Es decir que los bienes que están dentro del comercio deben ser inscritos de forma obligatoria y esos serían los bienes registrables y los que son bienes fuera del comercio, formarían los bienes no registrables y serán de exclusiva protección y tratativa del estado.

Como respuesta a la interrogante inicial ¿Existe Seguridad Jurídica Registral en el Perú? Sostengo como dice Palombella (2006)⁴¹ que el abuso del derecho se gesta prima facie en una regulación que desprotege la seguridad jurídica y por ello es responsabilidad del legislador peruano actualizar y modernizar la clasificación de los bienes en el Perú exigiendo la obligatoriedad de su registro para que así la seguridad jurídica registral cumpla con los objetivos deseados.

2.2.4. La inscripción declarativa y la inscripción constitutiva

a) Inscripción Declarativa

Flores Rojas (2009)⁴²sostiene que la inscripción declarativa, son las que admiten la existencia del acto a pesar de la falta de inscripción, los registros denominados declarativos, solo reciben “Títulos” de origen Notarial o Judicial (excepcionalmente se reciben instrumentos privados por mandato de la ley). En cuanto a la titulación, esta opera extra registralmente y los derechos se inscriben pre constituidos, sin que el registro los convalide, aunque que es obvio que la acogida registral refuerza la presunción de legitimidad que ya emana de su origen genuino, vale decir que se suman la legitimidad notarial (o

⁴¹Palombella, Gianluigi “El Abuso Del Derecho, Del Poder Y Del Rule Of Law” artículo publicado en la revista doxa, n° 29 Madrid mayo 2006.

⁴² Flores Rojas, Percy (2009). “Derecho Registral”. Lima. Ediciones Legales.

judicial) y la registral. En esta clase de registros no hace falta la transcripción íntegra del documento y la inscripción no presenta dificultad alguna, desde el momento en que la versión ya figura en otro registro notarial, cumpliéndose con el principio de la matricidad notarial. En el caso de un documento judicial, lo que no consta en el “asiento registral”, puede suplirse con la escritura matriz que tiene carácter probatorio. Así, el Artículo 949° del Código Civil señala taxativamente que: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Soria Alarcón (2002)⁴³, sostiene que el contenido del artículo 949° del código Civil vigente, es suficiente que el comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble materia del contrato y el precio. Consumado el contrato nace el derecho a favor del acreedor, respecto al bien y simultáneamente adquiere la titularidad de la Propiedad, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Cuando apunta disposición legal diferente se refiere a aquellas normas que se apartan del Sistema espiritualista como la ley orgánica de barrios marginales y urbanizaciones populares N° 13517, cuyo artículo 28° dispone “(...) el único título que acredita el derecho de propiedad privada sobre terrenos parcial o totalmente integrantes de un barrio marginal, es el inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, con carácter definitivo, conforme a ley”, es decir, en este excepcional caso, nos ubicamos dentro del Sistema Constitutivo, en tanto la adquisición de la Propiedad de predios ubicados en los pueblos jóvenes o asentamientos Humanos o a los que inicialmente se les denominó barrios marginales, se hace a partir de la

⁴³ Soria Alarcón, Manuel (2002) Comentarios a la legislación registral, Lima, Palestra Editores.

inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble, la tradición se realiza con el hecho de la inscripción. La otra excepción es el pacto en contrario, como lo regulado en los artículos 1583° a 1585° del Código Civil, sobre el pacto de reserva pero que también puede ser valedero, si las partes deciden que la Tradición se produzca con el hecho de la inscripción.

Nada impide que el contrato se efectuó en tal situación, estando a que el pacto en contrario dispuesto en el artículo 949° es amplísimo, sin restricciones que sean contrarias a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres como señala la parte V del Título Preliminar del Código Civil. Según el libro Código Civil Comentado por 100 Autores (2014). Expuesto por Federico G. Mesinas Montero, en cuanto al artículo 949° del Código Civil refiere que es probable que dentro del Libro de Derechos Reales del Código Civil vigente no exista norma más polémica y que haya generado tan amplio debate en la doctrina nacional, como la contenida en el artículo 949, materia del presente comentario.

En efecto, si bien la norma en cuestión se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes.

La problemática en torno a la norma bajo comentario exige una profunda reforma, que principalmente tome en consideración la

seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, así como los demás aspectos antes enunciados.

b) Inscripción constitutiva en los Registros Públicos

Según la Revista Virtual sobre el Derecho Registral (2010)⁴⁴ se debe señalar que el sistema adoptado de transferencia de propiedad está íntimamente vinculado al sistema registral. La inscripción en los Registros Públicos es un elemento fundamental para la constitución plena o la configuración del derecho real como tal, sin la cual o no existe o se pone en riesgo la propiedad de determinado inmueble.

El registro de la propiedad permite que la posesión pueda ser conocida, tanto su existencia, contenido y duración, evitando así que se perjudique a aquellos que, desconociendo la posesión de determinado predio, son estafados por inescrupulosas personas. El doctor Jorge Avendaño Valdez, es coautor de un proyecto de reforma del Código Civil, en el cual señala una interesante clasificación de los bienes en función al registro, dividiéndolos en dos categorías: registrados y no registrados. Los primeros, dice, son los que se transfieren con título y registro obligatorio (efecto constitutivo del registro). Mientras que los bienes no registrados, se transmitirían- según el proyecto - mediante la tradición o la entrega. Conforme a este proyecto estaríamos próximos a ingresar a la inscripción constitutiva como en Alemania (en el Perú se realiza por inscripción declarativa). Avendaño explica que los inmuebles que no estuvieran registrados seguirían transfiriéndose fuera del registro, y los bienes ya registrados deberán inmatricularse para constituirse como derechos reales. Sin embargo, tal como señala

⁴⁴ Las inscripciones en los Registros Públicos de Perú. <http://registropredios.blogspot.pe/2010/06/la-aventurade-comprar-un-inmueble.html>.

Gastón Fernández Cruz (2014)⁴⁵, un Registro constitutivo puede servir en zonas urbanas con un adecuado plano catastral, pero en nuestro país no ocurre así. El territorio rural en nuestro país es extenso y sobre todo de difícil acceso. En dichas zonas se ubica una población de escasos recursos, quienes muchas veces deben trasladarse desde zonas muy lejanas sin vías de comunicación al lugar donde existe un Registro Público; para ellos es oneroso y, en realidad, el registro muchas veces no les sirve porque la publicidad de sus transferencias la constituye la posesión y giran en una economía y tradiciones diferentes a las poblaciones urbanas.

2.2.5. El Registro de Propiedad Inmueble

Según José Antonio Álvarez Caperochipi: “el registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”⁴⁶.

Este autor define el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

La norma registral peruana nos dice que el registro de predios es un registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en

⁴⁵Fernández Cruz, Gastón (2014) Sobre el concepto de obligación. Lima. PUCP.

⁴⁶ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Derechos Reales. 2006.

el cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales⁴⁷.

Consideramos que el Registro de Predios juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales. En la misma línea se pronuncia Luis Diez Picazo al afirmar que “el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.”⁴⁸ Por otro lado, Rubén Guevara Manrique nos dice que los Registros Públicos, “es una institución técnico – Jurídica autónoma, destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros”.⁴⁹

Siguiendo con las definiciones tenemos la indicada en la enciclopedia jurídica OMEBA, la cual expresa que “el Registro de la propiedad es un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un contrato.”⁵⁰

Por otro lado, José María Chico y Ortiz afirma que “la única y verdadera concepción del Registro de la Propiedad es aquella en la que se contempla como “institución”⁵¹, coincidiendo con este concepto se pronuncia José Manuel García García al afirmar que “el registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y

⁴⁷ Artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

⁴⁸ DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. 4ª, ed. Vol. III. Civitas. Madrid, 1995.

⁴⁹ GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Tomo I. Lima, 1996.

⁵⁰ ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XXIV. Bueno Aires, 1967.

⁵¹ CHICO Y ORTIZ, José María. Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de Los Principios hipotecarios. Madrid, 2000.

contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble. En definitiva, es una institución jurídica que tiene por objeto el que se acaba de indicar”⁵². Concordamos con ambos autores al afirmar que el registro es una institución⁵³. Elena Vivar comenta citando a De Casso el cual definía al registro de propiedad como un “índice público de los bienes, principalmente inmuebles, de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en uno y otro.”⁵⁴

Siguiendo con las definiciones, encontramos la planteada por Guillermo Colín Sánchez, quien afirma que: “El registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica”⁵⁵.

Nuevamente este autor define al registro como una institución que realiza un fin determinado. Básicamente todas las concepciones que hemos encontrado definen al registro en base a los objetivos y fines por los cuales se creó, por lo tanto lo único que queda claro es que es una “institución técnico – administrativa” que tiene por objeto un fin determinado. Por lo tanto, si el concepto del Registro de la Propiedad Inmueble necesariamente está muy vinculado con la función y los

⁵² GARCIA Y GARCIA. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Madrid, 2005.

⁵³ Según el diccionario ENCICLOPEDIA UNIVERSAL SOPENA, una institución es denominada como cualquiera de las organizaciones fundamentales de un estado Nación o sociedad. ENCICLOPEDIA UNIVERSAL SOPENA, 1980: 4552.

⁵⁴ VIVAR MORALES, Elena. “El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?”. En: Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.

⁵⁵ COLÍN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la propiedad. Porrúa. México, 1999.

objetivos que cumple dicha institución, solamente su funcionalidad determinará la importancia para la consolidación de derechos patrimoniales y el desarrollo económico.

Para Gunther Gonzáles Barrón las “funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones”, afirma además que “No existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro.....en mi concepto de las cosas, el Registro es una figura de seguridad jurídica con justicia.”⁵⁶

Según Ramón y Luis Roca Sastre, debemos entender que el registro de la propiedad inmueble posee un carácter instrumental, ya que de él se vale el derecho inmobiliario registral para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger así el tráfico jurídico sobre la misma⁵⁷. Es en este sentido que esta institución tiene por finalidad dar a conocer (publicitar lo oficial) la situación jurídica de los bienes inmuebles que se encuentran registrados, lo cual, genera oponibilidad, protección y seguridad jurídica, aspectos que permiten que los titulares de los derechos o bienes inscritos tengan mayor acceso al crédito, a los servicios básicos, acceso a seguros, entre muchos otros beneficios más.

Según Arias Schreiber y Cárdenas Quirós⁵⁸, “Los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos. Los registros, en tal sentido, son una garantía de seguridad jurídica”⁵⁹. Por otro lado, Según Álvarez Capeochipi citado por

⁵⁶ GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. Lima, 2002.

⁵⁷ ROCA SASTRE, Ramón y Luis Roca Sastre. Derecho Hipotecario. TOMO I, Barcelona, 2008.

⁵⁸ ARIAS SCHREIBER, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima.

⁵⁹ ARIAS SCHREIBER, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima.

Gunther Gonzáles Barrón, la vocación del Registro de la propiedad es llegar a sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación del derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la única realidad del derecho.

Siguiendo con la opinión de otros autores, tenemos la de Luis Díez Picazo, quien afirma que es un instrumento mediante el cual “el Estado da a conocer o permite conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando con ello de dar fijeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen.” En esta óptica podemos afirmar que se pretende buscar un objetivo global y trascendental: la seguridad del tráfico jurídico y la satisfacción de intereses generales (que no se generen futuros problemas legales con las contrataciones principalmente).

Según Benito Arruñaga la especialización de los recursos productivos incrementa su productividad y esto es el principal motor del desarrollo económico. Sin embargo afirma que solo tendrá efectos y será útil si los productores intercambian recursos y productos entre sí y especialmente con los consumidores. Afirma además, que lo elevado o costoso de estos intercambios es el freno fundamental a la especialización y, consiguientemente al desarrollo⁶⁰109. Según este autor para reducir los costos del intercambio, se emplean numerosos mecanismos, donde destacan las instituciones jurídicas que hacen posible la existencia y contratación de derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles. Es por tal motivo que la función de estas instituciones (las relacionadas con el derecho inmobiliario y en especial del registro),

⁶⁰ ARRUÑAGA, Benito. Sistemas de Titulación de la propiedad. Lima, 2004.

es la de proteger los derechos de propiedad y reducir las asimetrías informativas entre los protagonistas del intercambio⁶¹.

Es necesario precisar, como lo exponen varios registralistas del Perú, que la concepción de un sistema registral en base a un registro o varios de ellos se ubican en el plano de una política integral basada en la seguridad jurídica. Es por tal motivo que el estudio del derecho Registral en Latinoamérica se vuelve de gran importancia, especialmente en países emergentes que poseen economías de mercado, ya que la seguridad jurídica es la única manera en que se puede garantizar el tráfico de bienes y servicios de manera eficiente y así evitar la existencia de problemas legales entre contratantes.

Finalmente concordamos con lo afirmado por Manuel Soria Alarcón quien afirma que: "Tal instrumento técnico es, sin duda, el registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real e inscriptorio al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros; o únicamente un pechado de técnicas (...) sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el registro, lo protege in extenso si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y, a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho."⁶²

⁶¹ ARRUÑAGA, Benito. Sistemas de Titulación de la propiedad. Lima, 2004.

⁶² SORIA ALARCON, Manuel. Estudios de Derecho Registral. Palestra editores. 1997. 265

Habiendo expuesto varias opiniones y definiciones de diferentes autores creemos conveniente crear nuestra propia definición del Registro de la Propiedad Inmueble. Siendo esto así, consideramos que el Registro de Propiedad Inmueble es: “una Institución que tiene por objeto almacenar datos (físicos y jurídicos sobre la realidad del inmueble), con la finalidad de “publicitarlos” para generar oponibilidad de los mismos frente a terceros, sirviendo de instrumento principal para la generación de predictibilidad (seguridad Jurídica), para la protección de derechos de Propiedad, para la reducción de costos en la contratación y finalmente para todo tipo de beneficio económico indirecto que pueda generar a los particulares y la sociedad”.

Concluyentemente, la finalidad de un registro jurídico de predios es la de otorgar protección de los derechos patrimoniales mediante la seguridad jurídica que otorga al publicidad de los actos y derechos que constan en su archivo registral. Sin embargo, como nuestras investigaciones acreditarán, el Registro Jurídico de propiedad en el Perú ha dejado de cumplir con la finalidad por la cual fue creado, debido a una serie de problemas detectados, que lo único que generan es hacer “inaccesible la inscripción” y por ende desnaturalizando la finalidad por la cual fue creado.

2.2.6. Publicidad Registral

Publicitar un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que todos los miembros de esa comunidad, por ejemplo, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Entonces dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a ésta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad.

La publicidad, en general, es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas y/o notorias.

Para entablar una relación jurídica se requiere el máximo de certeza. Por ejemplo, si se va a comprar un inmueble,, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor. Para lograr esta certidumbre caben dos alternativas:

1. Los particulares emprenden, por su cuenta, averiguaciones largas y costosas.
2. El Estado satisface esa necesidad a través de la organización de un sistema de publicidad. Este organismo estatal no valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de certeza.

La publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma. Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen.

Los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide en:

1. Seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.
2. La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza.

La publicidad registral, sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir conocimiento general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos.

La publicidad registral presenta teóricamente las siguientes ventajas:

1. La certeza.
2. La seguridad jurídica de los derechos.
3. Transparencia en las transacciones, que conlleva la limitación de los conflictos.
4. La movilidad del tráfico mercantil, o el fomento del crédito territorial y del crédito personal. Información que sirve a los operadores que actúan en el mercado – prestamistas o adquirentes- para decidir la suerte del negocio que tienen en mente.
5. Finalidad cautelar.

En realidad, la relevancia de ésta publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el Registro. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su

derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que “alguien” desconozca su derecho.

La publicidad registral confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, al amparo del Principio de la Fé Pública Registral- art. 2014 CC. No resulta suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes para la vida del tráfico, ya que el registro necesita desencadenar oponibilidad – eficacia sustantiva – la incidencia de los actos inscritos en la esfera jurídica de los terceros en general.

Puede decirse que el Registro es la institución y la publicidad es la esencia o contenido de la institución. El registro recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública. Al gozar de publicidad, recién se desencadena la oponibilidad. Sin embargo, el registro no pretende publicar la propiedad de modo absoluto, sino favorecer el tráfico, facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos. El registro no se pretende creador de la realidad, sino sólo testigo privilegiado y preferente de la misma.

En el Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral del 2008⁶³, se esbozó la siguiente definición: "publicidad es la manifestación de un insoslayable servicio del Estado para afianzar la seguridad jurídica y la Paz por medio del Derecho en las relaciones humanas".

Pajares (2014)⁶⁴ señala que la Publicidad Registral persigue como fin la seguridad jurídica, sea en forma de preservación o de reforzamiento, entendiendo a la referida publicidad como un Valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico. Moisset de

⁶³ Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral (2008) Aproximaciones a la publicidad registral. Asunción.

⁶⁴ Pajares, Miguel Angel (2014) La Publicidad Registral: ¿sustento de la seguridad jurídica o sólo la expresión de lo existente en el Registro? Una perspectiva inmobiliaria. Lima. CRP.

Espanes (2004, p. 43)⁶⁵ indica que resulta de interés público que la misma funcione desde el Estado, ya que interesa a éste que la publicidad registral pueda permitir la verificación de situaciones o relaciones jurídicas, en cuanto a lo que se refiere a la situación de los derechos inscritos en el Registro.

No es suficiente saberse propietario de un predio, resulta además necesario oponer el derecho a los terceros, justamente en ese sentido el Tribunal Constitucional (2003)⁶⁶ señala que “para el pleno desarrollo de la propiedad en los términos que nuestra Constitución le reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer su titularidad frente a terceros y generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho”.

En este mismo Delgado Scheelje (1999, p. 113)⁶⁷ ha manifestado que: “es la exteriorización sostenida e ininterrumpidamente de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos”.

Dicho Concepto pretende hacerlo aplicable a todos los Registros Jurídicos, considerando la necesidad de un órgano que sistematice la Publicidad con el carácter público que importa su

⁶⁵Moisset de Espanes, Luis.- La Publicidad Registral, Palestra Editores, Lima – 2004. pag.43

⁶⁶ Tribunal Constitucional en el Caso Colegio de Notarios de Junín (Fundamento 26/EXP. N°008-2003-AI/TC).[ii]

⁶⁷ Delgado Scheelje, Alvaro (1999) La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia material y Principios Registrales.- En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid.

naturaleza y que permita el acceso y consulta a través de los Registros Organizados para el efecto, que deberán denominarse públicos.

Sin embargo, la sola publicidad por sí misma no resulta una garantía ciento por ciento de seguridad respecto del ejercicio de los derechos del titular registral ni tampoco de los terceros para establecer la certeza respecto a determinada relación o situación jurídica. Podemos decir que el mecanismo de la publicidad funciona conforme a sus posibilidades reales (normativas, de infraestructura y humanas) y siempre necesita de un equilibrio, en el que las normas no siempre son tomadas en cuenta por la sociedad de manera literal.

Podemos decir que la seguridad jurídica debería radicar, para algún ciudadano, en que todos pueden y deben conocer su titularidad respecto de un bien (porque su derecho se opone a todos), pero también podemos decir que la seguridad jurídica también podría radicar en que el Registro sirva como instrumento para perfeccionar la adquisición del bien y quede resguardado ese derecho al incorporarse la inscripción del derecho a un archivo totalmente seguro y por tanto inalterable.

El aseguramiento de la circulación de bienes inmuebles ha encontrado en el Registro un aliado fundamental, inesperadamente convertido casi en indispensable e ineludible. Sin embargo el sistema registral guarda dentro de sí un defecto de estructura, y es que éste fue concebido como uno de privilegios para quien accediera al Registro teniendo enfrente la transmisión de la propiedad inmobiliaria por el sólo consentimiento (Art 949° C.C. Peruano). Teniendo en cuenta que la inscripción no es obligatoria para los titulares inmobiliarios, se justifican los incentivos, y el mayor de todos es que mediante el Registro puedes oponer derechos, incluso contra otros que tienen derechos más antiguos

pero no inscritos. Aún más el incentivo nunca se agota, pues la cuestión es llegar al Registro aunque luego la rueda vuelva a girar y quien llegó luego deja de serlo a veces sin su participación o conocimiento. Esto nos lleva a preguntarnos ¿si el sistema registral en el Perú favorece o incentiva el Fraude Inmobiliario?

Además de las usurpaciones físicas hay otras menos aparatosas pero igualmente perjudiciales para el propietario. Son los documentos falsificados o adulterados que ingresan al Registro de Predios y que permiten despojar a los legítimos dueños. El circuito ilegal consiste en la suplantación del propietario y/o del notario, aparentando una compraventa o un poder, con el cual se “transfiere” el inmueble a un cómplice o a un comprador descuidado. El instrumento falso no produce por sí mismo el despojo, sino el hecho de que éste se inscriba en el Registro de Predios, y sobre todo la aparición de terceros de buena fe que al inscribir sus títulos se vuelven intocables (artículo 2014 del Código Civil).

Nuestro sistema legal inmobiliario plantea tres soluciones muy útiles para enfrentar la situación antes descrita, a saber: i) la alerta registral, ii) la tacha por posible falsificación, y iii) el bloqueo por supuesta falsificación. La “inmovilización de partidas” es un instrumento más radical y costoso del que me ocuparé en otra ocasión.

1. La alerta registral es un mecanismo gratuito por el cual se informa sobre los títulos ingresados al Registro de Predios. Cualquier persona (no solo el propietario) se puede inscribir en la página web de los Registros Públicos (www.sunarp.gob.pe), indicando un correo electrónico y los predios de su interés. Todo documento que ingrese respecto a los inmuebles será informado a quienes se hayan

registrado en la alerta, vía el correo que consignó (Directiva 06-2013-SUNARP-SN). La notificación llega el mismo día que ingresa un documento, aunque unas horas después. De esta manera, el interesado sabe que ha entrado un título y si le es extraño podrá actuar de inmediato.

2. La tacha por posible falsificación es una herramienta que ha surgido de la práctica registral. Cuando el propietario se informa del ingreso de un título falso, puede dirigirse a la Gerencia de la Propiedad Inmueble de la oficina correspondiente, o al propio registrador que está calificando el documento fraudulento, proporcionando los elementos que evidencien la falsificación. Si el gerente se persuade hará suya la información y la pondrá en conocimiento del registrador a cargo, quien enterado y convencido de que hay suplantación tachará el título, es decir, rechazará la inscripción del acto ilegal (artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos).
3. El bloqueo por supuesta falsificación funciona cuando el acto fraudulento ya está inscrito. Si no se logró la tacha en la calificación o ésta no pudo ser promovida porque el dueño ignoraba el ingreso del documento (no tenía alerta registral), o simplemente se le pasó, aun le queda el bloqueo. Es una circunstancia crítica, pues en cualquier momento podría aparecer un tercero de buena fe y todo estará perdido. El propietario debe actuar rápidamente, solicitando a la jefatura de la oficina registral correspondiente el bloqueo de la partida del predio, sobre la base de elementos que muestren la falsedad. Si la jefatura se convence del hecho ilícito dispondrá el bloqueo de la partida por 120 días (Directiva 001-2012-SUNARP/SN). Esto sirve de advertencia a los terceros quienes ya

no podrán alegar buena fe. Hay que resaltar que estamos ante una solución temporal. El propietario debe demandar de inmediato la anulación del título falso ante el Poder Judicial y solicitar ahí una medida cautelar para que se inscriba la demanda por todo el tiempo que dure el proceso.

Como indica Gálvez (2015)⁶⁸ a finales de Marzo del 2015 se modificó el sistema registral para impedir los fraudes inmobiliarios. Ahora la inscripción en Registros Públicos puedan ser interrumpida por un tercero y las inscripciones hechas puedan ser canceladas.

Las modificaciones hechas facilitarán la paralización de un trámite de inscripción en Registros Públicos o la cancelación de una inscripción ya realizada, si existió fraude en la transacción. La suplantación de identidad y/o la falsificación de documentos deberá quedar acreditada ante “un notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro”, dice la norma, aunque no detalla más.

La interrupción del trámite de inscripción en Registros Públicos o su cancelación –sin necesidad de acudir al Poder Judicial— pretende evitar que la persona que cometa el fraude esté blindada. Ello porque si la transacción fraudulenta está inscrita en Registros Públicos, queda protegida ante personas no involucradas en la transacción, incluso el propietario real.

Esta protección, que se conoce como ‘buena fe registral’, sirve para brindar seguridad jurídica a las transacciones efectuadas o por efectuarse. Basta con verificar los datos que figuran en Registros Públicos para tener mayor certeza sobre la operación efectuada o por

⁶⁸ Gálvez, Viviana (2015) Fraudes en Registros Públicos: nuevos candados para evitarlos. Lima. Semana Económica.

efectuarse; pues la persona que actúa en función a la información que figura en Registros Públicos quedará protegida ante posibles problemas que surjan sobre esa transacción. Sin embargo, los cambios efectuados semanas atrás al sistema registral también modifican los requisitos para que uno pueda alegar que actuó bajo la buena fe registral. Antes bastaba con revisar los asientos registrales, que son resúmenes de las operaciones inscritas respecto a un bien; pero ahora será necesario revisar los documentos completos que sustentan esas operaciones.

Sin embargo, las modificaciones hechas al sistema registral de por sí no solucionarán el problema de fondo; alguna de ellas podrían incluso resultar contraproducentes.

En primer lugar, ¿cómo una persona podrá saber si es que su inmueble está siendo transferido sin su autorización? La interrupción y cancelación de inscripciones deben implementarse junto con otros mecanismos, como una alerta registral verdaderamente efectiva. Este mecanismo le brinda la posibilidad al usuario de ser informado a través de un correo electrónico las transacciones que se realicen sobre una partida registral específica (un terreno o una vivienda, por ejemplo). Este mecanismo se suma al de la paralización temporal de partidas registrales, la tacha y el bloqueo por falsedad documentaria, todos los cuales buscan evitar los fraudes.

Asimismo, la cancelación e interrupción de las inscripciones en registros públicos también pueden ser utilizadas para cometer fraude. Estos mecanismos buscan evitar el fraude realizado mediante la sustitución de la firma del notario, por ejemplo; pero ésta no es la principal forma de fraude inmobiliario. La más usual es la falsificación de poderes: una persona se presenta ante un notario genuino con un poder de un

tercero fraudulento y realiza una compra-venta, por ejemplo. El problema radica en el poder y no en la transacción de compra-venta. Por esta razón se considera que un mecanismo más efectivo sería una 'contraseña registral', tal como sucede con las cuentas bancarias: sólo el usuario podría acceder a la partida registral –y hacer operaciones sobre ésta— a través de una contraseña.

El efecto más significativo de las modificaciones hechas es sin duda el encarecimiento de las transacciones de inmuebles. Ahora será necesario hacer un estudio más detallado de la información que figura en Registros Públicos sobre los bienes. Y tal como está la situación en Registros Públicos, ello implicará elevar los costos de transacción. Los documentos completos que ahora se deberán revisar sólo están en formato físico –y no en uno virtual, como los asientos registrales–, por lo que no sólo demandará mayor tiempo sino también su revisión in situ. Esto, a su vez, elevará los costos para la formalización pues los costos de inscripción se elevan.

2.3. Definición de términos básicos.

- 1) Archivo Notarial: Es el conjunto de registros, documentos e instrumentos propios del Notario formados en el ejercicio del cargo. Tiene carácter público, puede ser puesto de manifiesto y el notario debe otorgar testimonios y boletas del mismo cuando las personas interesadas se lo soliciten. El archivo notarial, está integrado por los siguientes libros y/o documentos: a) Los Registros que lleva el notario que pueden ser: de escrituras públicas, de testamento, de actas de protesto, de actas de transferencia de bienes muebles registrables y de asuntos no contenciosos, los mismos que deben estar debidamente encuadernados y empastados; b) Los tomos empastados de las minutas que hayan servido para extender las

escrituras públicas; c) Los documentos protocolizados; y d) Los índices que señala la Ley. Es obligación de los notarios conservarlos durante toda su vida y mientras estén a su cargo, a fin de que los interesados puedan acceder a los traslados o copias respectivas de los instrumentos públicos protocolares que como matriz conserva el Notario en su poder por mandato de la Ley.

- 2) Archivo Registral: Agrupación ordenada de valiosa información registral que comprende las partidas registrales, los títulos que dieron mérito a inscripciones, las solicitudes de inscripción denegadas, los índices y asientos de presentación
- 3) Asiento de Inscripción: Registro del documento en el sistema electrónico de procesamiento de datos y el sistema de imágenes.
- 4) Asiento de Presentación: Asiento Registral mediante el cual se hace constar el recibimiento de títulos y documentos que se trate de registrar o anotar y el de todas las solicitudes u oficios dirigidos al Registro Público, sellándolos con el marcador, el cual debe contener un número secuencial y único identificado como asiento y el número de tomo que dependerá del año según el orden en que son presentados.
- 5) Asiento: Materialización de las registraciones mediante breves notas en la forma y el modo definido por la ley.
- 6) Bien Inmueble: Son inmuebles por naturaleza aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino. Ejemplo: solares, viviendas, locales, fincas rústicas o urbanas, minas y canteras.

- 7) Bien Mueble: Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuerza. Ejemplo: autos, rebaños, naves.
- 8) Calificación Registral: Es el control, examen o evaluación integral de los títulos presentados al registro a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente y de esa manera decidir si merece la acogida registral solicitada. Está a cargo del Registrador y del Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos y en las demás normas registrales. Derecho común.- El derecho común tiene su base en el artículo 2022, segundo párrafo, del Código Civil, el cual señala que: "Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común".
- 9) Derecho Personal o de crédito.- El derecho personal o de crédito es aquel que otorga la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera: a dar, suministrar, a hacer y a no hacer alguna cosa.
- 10) Derecho Real.- El derecho real es aquel que se ejerce sobre bienes o cosas, es decir, es la relación que existe entre la persona y la cosa. Para Planiol y Ripert (1938), el derecho real existe cuando una cosa se encuentra sometida completa y parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.
- 11) Derechos de Registro: Tasas que deben ser pagadas por los usuarios para la inscripción de los documentos presentados al Registro Público.

- 12) Elasticidad.- Propia solo del derecho real. Es decir, un derecho real tiene la posibilidad de “desmembrarse” y permitir el goce de otro derecho real manteniendo incólume su naturaleza jurídica.
- 13) Embargo inscrito.- En cuanto al embargo inscrito, Flaminio Vigo señala que la preferencia de la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, que se suele sustentar en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, se traduce en un resquebrajamiento de la seguridad jurídica que otorga el registro, haciendo que esta pierda su razón de ser.
- 14) Escritura Pública: Documentos susceptibles de inscribirse en el Registro Público, pero no todos ellos necesariamente se deben ingresar al Registro, sino que muchos recogen negocios que no son objeto de inscripción.
- 15) Folio: Es una página del tomo destinada a inscribir o cada uno de los bienes y las personas jurídicas y las operaciones sobre éstos. Contiene los datos de identificación como los cambios que incidan sobre la finca, el mueble ó persona jurídica.
- 16) Inscripción: Viene a ser el acto de inscribir los títulos notariales en la Oficina Registral respectiva.
- 17) Instrumento Público: Documento público autorizado por un notario, a instancia de parte interesada, el cual recoge un hecho, acto o negocio jurídico y queda incorporado al protocolo. Son la escritura pública y el acta notarial.
- 18) Notario: Funcionario público en régimen profesional autorizado para dar fe de contratos, testamentos y actos extrajudiciales, conservarlos y expedir copias conforme a las leyes vigentes.
- 19) Oponibilidad.- Referida al poder de sobreponerse a cualquier poseedor del bien cuyo título carezca de una fuerza como la que ostenta el titular del derecho real que contiene la inherencia.

- 20) Partida electrónica: Es un documento que expide los Registros Públicos en la que detalla el historial de un determina inmueble.
- 21) Procedimiento Registral: Podemos definir al procedimiento registral como el conjunto o la sucesión de actos, jurídicamente reglamentados, que tiende a la inscripción de un título en el Registro. Se ha dicho que este conjunto de actos se encuentran tasados legalmente, por cuanto las vicisitudes del procedimiento no están al libre arbitrio del Registrador. En el procedimiento registral, la pretensión (solicitud o rogatoria) está orientada a obtener la tutela jurídica que proporciona la publicidad registral. El procedimiento registral persigue un doble objetivo: (i) instrumental, pues implica la práctica de un asiento, es decir, sirve al propósito de inscribir un título en el registro; y (ii) sustantivo, o estrictamente jurídico, pues pretende la proclamación de la situación jurídica o del derecho que se publicita, haciendo viable la cognoscibilidad general de las titularidades registrales. En el caso peruano, nuestro ordenamiento jurídico ha regulado el procedimiento registral a través del Reglamento General de los Registros Públicos. En ese sentido, las normas contenidas en él serán de aplicación a los procedimientos registrales de los distintos Registros Jurídicos (Registro de Personas Jurídicas, Registro de Predios, Registro de Personas Naturales y Registro de Bienes Muebles), excepto aquellos que por reglamentación especial y expresa prevean algún trámite diferente. Dichos actos o trámites, son llevados a cabo desde que el interesado solicita la inscripción de un acto, derecho o situación jurídica en el Registro (lo que se viabiliza con la presentación del título por el diario), hasta alguna de las formas de conclusión del procedimiento.
- 22) Propiedad no inscrita.- El VII Pleno Casatorio Civil contenido en la casación N° 3671-2014, del 5 de noviembre de 2015, refiere en su considerando

VI.1., literal a) a propósito de las posturas enfrentadas en la jurisprudencia y doctrina respecto a la propiedad no inscrita que: "(...) la tercería solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución, debiendo el tercerista probar su derecho con documento público o privado de fecha cierta"

- 23) Propiedad: Entiéndase que, en la presente investigación, el concepto de la propiedad se refiere a la compra venta de la propiedad inmueble, siendo que existen dos partes un comprador que transfiere el bien y un vendedor que paga una cantidad de dinero a cambio de la propiedad inmueble.
- 24) Registro de la Propiedad: Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con las leyes correspondientes, con la finalidad de dar seguridad al dominio y derechos reales sobre inmuebles, a través de su publicidad. 2. Institución en la cual, dentro de cada unidad territorial, se materializa la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.
- 25) Rubro: Es un título que permite reunir en un mismo conjunto ciertas características.
- 26) Tasas: Dineros cobrados en concepto de calificación y registro destinado al funcionamiento del Registro Público.
- 27) Títulos: Son documentos de carácter público o privado, que otorgan un derecho de acreencia a quien lo posee.
- 28) Transferencia: Eminentemente es un concepto del ámbito del derecho contractual, contemplado en el Derecho Registral, por el cual un Vendedor entrega el bien inmueble al comprador.

2.4. Formulación de Hipótesis

2.4.1. Hipótesis General

Es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la

propiedad inmueble ya que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana no garantiza la seguridad jurídica.

2.4.2. Hipótesis Específicas

1. Determinar cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble.
2. Determinar qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica.
3. Determinar qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949º.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano.

2.5. Identificación de variables

2.5.1. Variable independiente: Inscripción Constitutiva como sistema precautorio.

2.5.2. Variable dependiente: Seguridad Jurídica de la transferencia de la propiedad Inmueble

2.6. Definición Operacional de variables e indicadores.

Variables	Dimensiones	Indicadores	Instrumentos
	<ul style="list-style-type: none"> ● Obligatoriedad de la Inscripción 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mandato Legal. ● Existencia de la Propiedad Inmueble. ● Seguridad de la titularidad de 	<ul style="list-style-type: none"> ● Encuesta a los usuarios
	<ul style="list-style-type: none"> ● Solemnidad del Acto 	<ul style="list-style-type: none"> ● Rigurosidad de la forma. ● Taxatividad Normativa. ● Medios probatorios idóneos en el expediente. ● Fecha de presentación de 	

<p>VI: Inscripción Constitutiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Garantizalainscripcióndelapropiedadinmueble 	<ul style="list-style-type: none"> ● NiveldeapreciaciónquegeneralalInscripciónconstitutiva. ● Niveldeefectividad. ● Necesidaddelainscripciónconstitutiva. ● Actoconelquesesientesegurod 	
<p>VD: Seguridad Jurídica de la propiedad</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ProtecciónalActodeBuenaFelinalterabilidaddeunderechoadquirido ● Oponibilidadadaterceros. ● Garantistaalre 	<ul style="list-style-type: none"> ● Informaciónsuficiente yoportunaquetieneelusuario. ● Eltipode rechazo de Buenaomalafe. ● Niveldeconocimientodelosusuariosrespectoalainscripciónconstitutiva. ● Fundamentospara unavariaciónhaciaunainscripciónco 	<ul style="list-style-type: none"> ● EntrevistaaE xpertos

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación

La presente investigación fue de tipo aplicado porque se orientó a plantear la optimización de la seguridad de la transferencia de la propiedad inmueble desarrollando las alternativas normativas para actualizar y optimizar los procedimientos y mecanismos jurídicos pertinentes.

El nivel de la presente investigación fue el “Explicativo Causal”, porque pretende investigar los factores intervinientes en la seguridad de la transferencia de la propiedad inmueble.

3.2. Métodos de investigación

Se usó el método analítico – crítico que se sustenta en la dogmática jurídica para analizar la optimización de la seguridad de la transferencia de la propiedad inmueble. la violación sexual en el matrimonio en el ámbito jurídico de nuestro país.

Para el presente trabajo se adoptó, además, el método funcionalista (cuestionarios y entrevistas) con la intención de conocer con detalle el fenómeno objeto de estudio.

3.3. Diseño de la investigación

El diseño de la investigación fue el "no experimental" ya que los datos fueron recogidos directamente y no se manipularon las variables. En cuanto a su diseño estadístico la investigación asume un diseño descriptivo correlacional.

3.4. Población y muestra.

La población de la investigación estuvo conformado por integrantes de diversos niveles de la Corte Superior de Pasco (jueces y secretarios), abogados del Distrito Judicial de Pasco, estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión" y analistas especializados en el tema. Se calculó un universo de 200 personas.

De la población antes señalada, se tomó una parte de la misma que fuera representativa (representó el 95% de los casos con un margen de error del 0.05). La muestra fue seleccionada mediante la siguiente fórmula de Blalock⁶⁹:

$$n = \frac{Z^2 (P.Q.N)}{(E)^2 (N-1) + (Z)^2 (P.Q)}$$

Z = Desviación Estándar

E = Error de Muestreo

P = Probabilidad de ocurrencia de los casos

Q = (1 -)

N = Tamaño del Universo

n = Tamaño del Universo

⁶⁹ BLALOCK, Hubert (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.

Factores considerados en la fórmula, para determinar el tamaño de la muestra:

$$Z = 1.96$$

$$E = 0.05$$

$$P = 0.50$$

$$Q = 0.50$$

$$N = 200$$

n = Resultado a obtener (Muestra)

Sustituyendo:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5 \times 0.5) 200}{(0.05)^2 (200 - 1) + (1.96)^2 (0.5 \times 0.5)}$$

$$n = 67$$

La muestra estuvo conformada por 67 personas.

El muestreo aplicado fue el muestreo probabilístico.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica de recolección de datos que se aplicó fue la encuesta por observación y el instrumento utilizado fue el "cuestionario" que se aplicó a la muestra seleccionada (Sánchez Carlessi: 2005: 142)⁷⁰

Antes de aplicar el Cuestionario se efectuó una breve aplicación (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad.

Se determinó la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario fue sometido al juicio de cinco expertos los cuales se pronunciaron favorablemente sobre su validez.

⁷⁰ Sánchez Carlessi, Hugo (2005) Metodología y diseños en la investigación científica. Lima. HSC.

La confiabilidad del cuestionario se estableció mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach a los resultados de la Prueba Piloto.

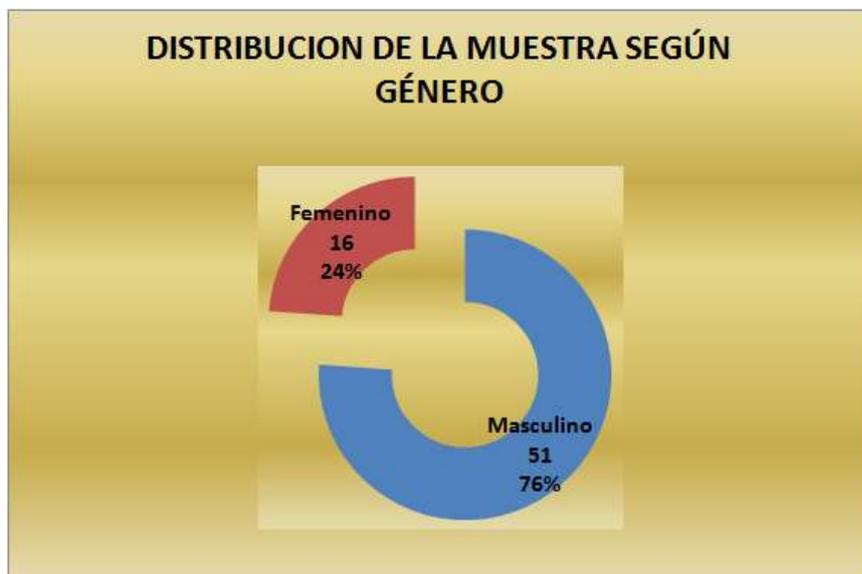
Se aplicó también una entrevista personal no estructurada a un grupo de 5 magistrados y 10 abogados especialistas en Derecho Penal y Administrativo.

3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Para el "procesamiento de datos" la información proveniente del cuestionario fue ingresada a una matriz de datos para su tratamiento estadístico. La contrastación de las hipótesis se efectuó comparando el enunciado formulado en la hipótesis con el resultado obtenido en el procedimiento correlacional llevado a cabo. De verificarse la existencia de una relación positiva y significativa se consideró comprobada las hipótesis. El análisis de datos se realizó utilizando la estadística descriptiva y el análisis univariado.

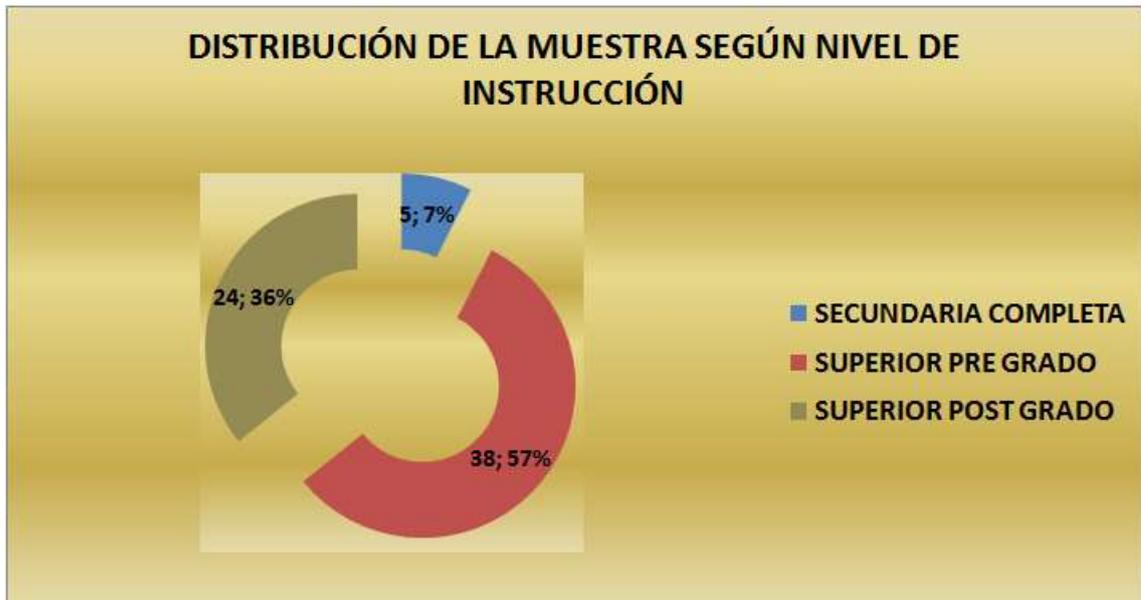
3.7. Tratamiento Estadístico.

La muestra de la investigación estuvo conformada por 67 personas distribuidas según género de la siguiente manera:



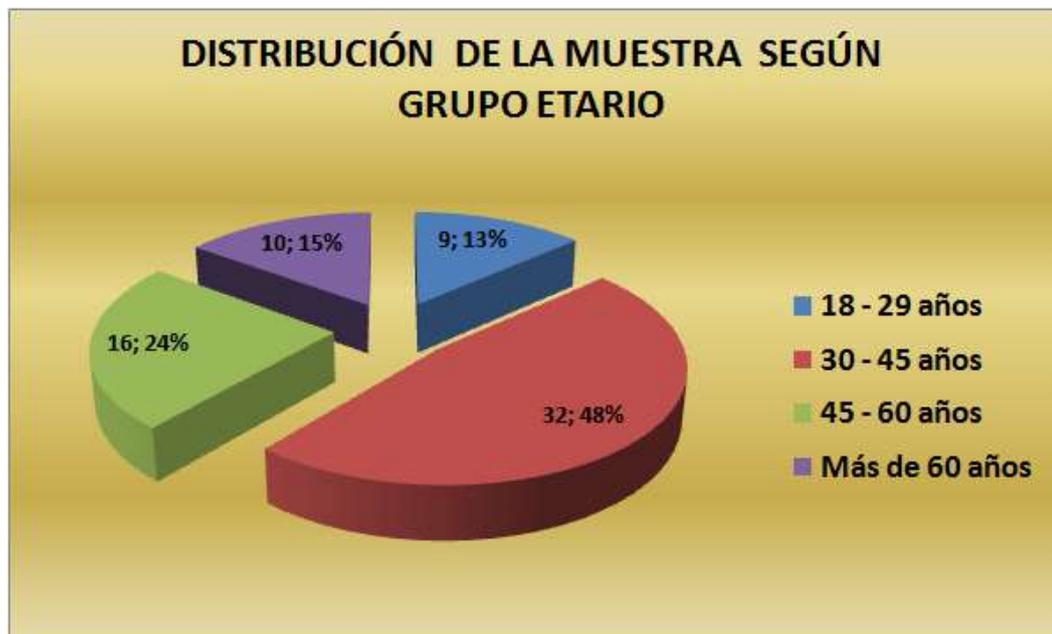
Se aprecia un marcado predominio del género masculino sobre el femenino:

Según el nivel de instrucción la muestra se estructuró de la siguiente manera:



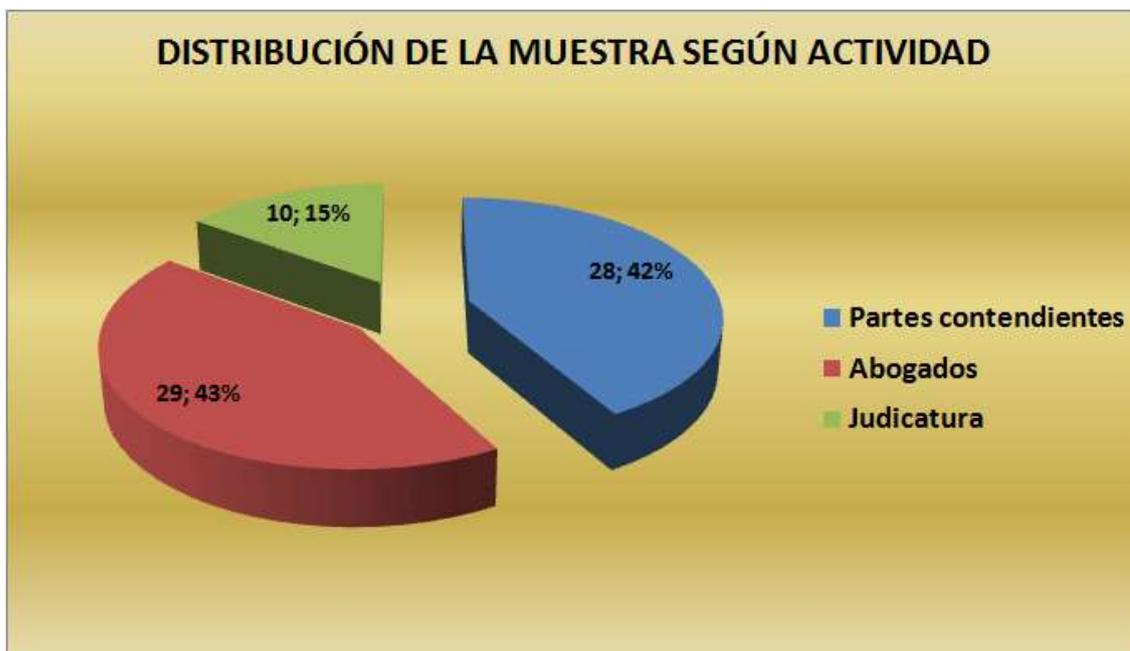
El menor porcentaje se aprecia a nivel de Secundaria Completa (7%) y el mayor porcentaje se aprecia a nivel de Superior Pre Grado (57%).

La distribución de la muestra según el grupo etario puede apreciarse en el siguiente gráfico:



El mayor porcentaje de la muestra se ubica entre las personas de 30 a 45 años (48%).

Según el tipo de actividad la muestra se distribuyó de la siguiente manera:



Se aprecia que el mayor porcentaje de la muestra se ubica a nivel de letrados (43%).

3.8. Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación

El Cuestionario se aplicó anticipadamente (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad y comprobar su claridad en la redacción y, de ser el caso, aplicar los correctivos pertinentes.

Se determinó la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario fue sometido al juicio de cinco expertos para que éstos se pronuncien sobre su validez. La confiabilidad del cuestionario se estableció mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach a los resultados de la Prueba Piloto.

3.9. Orientación ética.

- 1 Se realizó la investigación teniendo en cuenta los procedimientos establecidos en la universidad y se solicitaron las autorizaciones pertinentes, para la toma de muestra, sin falseamiento de datos.

- 2 La investigación buscó mejorar el conocimiento y la generación de valor en las instituciones estatales y sus grupos de interés.
- 3 El trabajo de investigación guarda la originalidad y autenticidad buscando un aporte por parte del tesista hacia la comunidad científica.
- 4 Los encuestados fueron informados acerca de la investigación y dieron su consentimiento voluntario antes de convertirse en participantes de la investigación.
- 5 Los participantes en la investigación fueron seleccionados en forma justa y equitativa y sin prejuicios personales o preferencias. Se respetó la autonomía de los participantes.
- 6 Se respetaron los resultados obtenidos, sin modificar las conclusiones, simplificar, exagerar u ocultar los resultados. No se utilizaron datos falsos ni se elaborarán informes intencionados.
- 7 No se cometió plagio, se respetará la propiedad intelectual de los autores y se citó de manera correcta cuando se utilizaron partes de textos o citas de otros autores.
- 8 Se contó con el previo consentimiento confirmado de los encuestados.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Descripción del trabajo de campo.

Como parte del trabajo de investigación se consideraron diversas actividades durante en el periodo de agosto a diciembre del año 2018, de acuerdo al cronograma preestablecido en la presente tesis, llevándose a cabo los siguientes procedimientos para la recolección de datos en trabajo de campo:

- 1) La población involucrada en la investigación estuvo conformada por integrantes de diversos niveles de la Corte Superior de Pasco (jueces y secretarios), abogados del Distrito Judicial de Pasco, estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión" y analistas especializados en el tema. Se calculó un universo de 200 personas, desarrollándose en fechas indistintas y consecutivas por su naturaleza e importancia dentro del marco de la investigación.
- 2) Se coordinó además, con las autoridades de la Corte Superior de Cerro de Pasco, para la entrevista a los jueces y secretarios y su disponibilidad,

incluyendo los aspectos y factores de comodidad al momento de aplicar los instrumentos (encuestas).

- 3) Se aplicó una Prueba Piloto con fines de perfeccionamiento de la redacción de los instrumentos utilizados, para así obtener información certera a fin de su validez y confiabilidad de los mismos.
- 4) Asimismo, se determinó la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario fue sometido al juicio de expertos los cuales se pronunciaron favorablemente sobre su validez.
- 5) Inmediatamente, se procedió a calificar los instrumentos aplicados, considerando los aspectos mencionados, realizando un control de pruebas, depurando las preguntas sugestivas o subliminales, con el objeto de lograr respuestas idóneas y más cerca de la realidad.
- 6) Luego, se tabularon las respuestas, las que fueron ingresadas a una base de datos, que permitió realizar los análisis necesarios para la comprobación de las hipótesis planteadas en la presente tesis de investigación.
- 7) Se elaboraron las tablas y gráficos aplicables a la presente investigación.
- 8) Se desarrolló la discusión de resultados teniendo en cuenta la aplicación de los instrumentos.
- 9) Se contrastaron las hipótesis, descartado la hipótesis nula y validando la hipótesis planteada en la presente tesis de investigación.
- 10) Se elaboraron las conclusiones y recomendaciones aplicables a la presente tesis de investigación.

4.2. Presentación, análisis e interpretación de resultados

Se aplicó a la muestra seleccionada un cuestionario destinado a recoger sus conocimientos y opiniones sobre la transferencia de la propiedad inmueble:

¿Considera Ud. que el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?

¿Según su criterio cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble?

¿Qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica?

¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949º) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

Respuestas

¿Considera Ud. que el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica?

Si garantiza la seguridad jurídica	60	90%
No garantiza la seguridad jurídica	7	10%

¿Considera Ud. que es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?

Es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva	60	90%
No es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva	7	10%

¿Según su criterio cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble?

La jurisprudencia nacional habitualmente asume la Inscripción Declarativa	66	98%
---------------------------------------------------------------------------	----	-----

La jurisprudencia nacional habitualmente asume la Inscripción Constitutiva	1	2%
----------------------------------------------------------------------------	---	----

¿Según su criterio qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica?

La legislación comparada habitualmente asume la Inscripción Constitutiva	62	93%
La legislación comparada habitualmente asume la Inscripción Constitutiva	5	7%

¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949º) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

La modificación del Art. 949 aportaría mayor seguridad jurídica	60	90%
La modificación del Art. 949 no aportará mayor seguridad jurídica	7	10%

4.3. Prueba de Hipótesis

Item	Sig. Asintótica Bilateral	Resultado
Item 1	0.001	Item Significativo
Item 2	0.001	Item Significativo
Item 3	0.001	Item Significativo
Item 4	0.001	Item Significativo
Item 5	0.001	Item Significativo

Las respuestas dadas por la muestra entrevistada son todas de nivel significativo (Significación Asintótica p: 0.001). Con esto se demuestra que la totalidad o casi totalidad de la muestra presenta un total o casi total acuerdo con las opiniones vertidas en cada ítem.

Por esta razón estadística se consideró comprobadas la Hipótesis General y las Hipótesis Específicas 1, 2 y 3.

4.4. Discusión de resultados

Se comprobó la Hipótesis General de la investigación la misma que planteaba que era necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble ya que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana no garantiza la seguridad jurídica. Se observa que la mayoría de expertos concluyen que el sustento en que se debe fundarse para cambiar de un sistema de inscripción declarativa a un sistema de inscripción constitutiva es la modificación de normas, por cuanto daría solución a un problema social, porque ante la presencia de estos, el legislativo busca solucionar estos conflictos. Así mismo la Registradora experta N° 9 señala que, el fundamento es la protección al Usuario de los Registros Públicos, protegiendo su derecho que inscribió, toda vez que conjuntamente con el principio de publicidad se perfeccionaría el derecho real oponible a un tercero que desea inscribirlo. Se concluye que en efecto es necesario cambiar nuestra legislación de una Inscripción declarativa, hacia una inscripción Constitutiva, ya que nuestra sociedad se encuentra en constante cambio y de esta forma crearía una cultura de educación por lo que es necesario normar estas conductas en torno al valor e importancia que tiene una propiedad inmueble en nuestro país. A consideración de los expertos el sustento para la modificación hacia un sistema de inscripción declarativa se basa en los mismos principios del sistema registral fundados en el principio de publicidad y el principio de buena fe. Se puede concluir que el Sistema Registral de Inscripción Declarativa o facultativa genera indistintamente conflictos de otorgamiento de escritura pública.

Los usuarios a pesar de estar inscrito su propiedad en los Registros Públicos, tiene cierta inseguridad e incertidumbre ya que genera conflictos, que generalmente se llevan a Instancias Judiciales. Por lo que el Sistema Registral vigente no está garantizando una seguridad Jurídica absoluta a todos los

usuarios. La inscripción declarativa de propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como procesos civiles de mejor derecho de propiedad, así como también procesos sobre otorgamiento escritura pública. Es preciso indicar que los problemas en la transferencia de bienes inmuebles es también consecuencia de nuestro Sistema Registral eminentemente declarativo, por lo que no se podría argumentar una presunción iure et de iure del contenido de registros; toda vez que no siempre plasma las situaciones jurídicas del inmueble acorde con la realidad extra-registral, al no existir una obligatoriedad en la inscripción; siendo de esta manera incierto el determinar en la mayoría de los casos no solo quien es el titular del predio, sino también las condiciones y situaciones en las que se encuentra, por lo que tal desconocimiento conlleva a las superposición de áreas, la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles, la reconstrucción de fichas, títulos, etc. a nivel registral; y a procesos de tercera de propiedad, mejor derecho de propiedad, rectificación de áreas y linderos, entre otros, a nivel judicial; que a la larga significa un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos.

En virtud de lo precitado, se reconoce que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantiza un mayor nivel de Seguridad Jurídica. Por estas consideraciones aceptamos la hipótesis general como válida y cierta.

Se comprobó la Hipótesis Específica 1 de la investigación la misma que planteaba que era posible determinar cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble. Se encontró que la la jurisprudencia nacional del tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble asume tradicionalmente el modelo declarativo. Se indica claramente que la seguridad jurídica que ofrece la inscripción declarativa es muy baja porque el bien inmueble adquirido bajo esta modalidad corre el riesgo de ser

inscrito por terceras personas, generándose así conflictos judiciales. Si bien el Código civil establece que la sola enajenación hace acreedor al propietario, esta -por si sola- no garantiza la seguridad jurídica, toda vez que el peruano no respeta el principio de autoridad. En Alemania, por ejemplo, si se respeta lo que señala la ley, por lo que la inscripción declarativa otorga seguridad. Se considera que el sistema declarativo no otorga una seguridad jurídica plena porque no se puede determinar quién es el propietario de un inmueble ni las cargas que se afectan, por estas consideraciones debemos de concluir que el nivel de seguridad jurídica que se obtiene aplicando la inscripción registral declarativa de propiedad inmueble es relativa, toda vez que genera conflictos en sede judicial.

Se comprobó la Hipótesis Específica 2 de la investigación la misma que planteaba que era posible determinar qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica. En este contexto se considera recomendable modificar del artículo 949° ya que contribuirá a dar mayor Seguridad Jurídica al comprador, al momento de realizar la transferencia de la propiedad inmueble, esto no solo dotara de seguridad jurídica, sino que los operadores jurídicos tendrán mayores herramientas al momento de aplicar la norma, evitándose así demandas innecesarias en sede Judicial. Sin embargo para su aplicación deben coadyuvar tanto el Poder Legislativo, los Notarios Públicos, los Registradores Públicos, los Abogados especialistas en Derecho Registral, y los ciudadanos en general. Así mismo, se puede concluir que hay la necesidad de modificar el artículo 949° del Código Civil, hacia una inscripción constitutiva puesto que este tipo de inscripción a consideración de los expertos disminuye los conflictos y brinda mayor seguridad jurídica al usuario al momento de realizar un acto jurídico relativo a la Propiedad Inmueble. Además, si bien la norma en cuestión

se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes. La problemática en torno a la norma bajo comentario exige una profunda reforma, que principalmente tome en consideración la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, así como los demás aspectos antes enunciados. En esa línea hemos considerado conveniente repasar los antecedentes del artículo, y las posiciones más trascendentes de la doctrina nacional expresada en diversas oportunidades desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, así como formular una propuesta relacionada con la implantación de un nuevo sistema.

Se comprobó la Hipótesis Específica 3 de la investigación la misma que planteaba que era posible determinar qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano. Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos refieren que si es necesario la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que dará mayor seguridad jurídica al comprador, al realizar la transferencia de la propiedad inmueble. Aunado a ello tenemos la respuesta del abogado experto N° 2 quien refiere que en la actualidad la sola enajenación no es suficiente para reputarse propietario, las personas realizan actos privados y ya se reputan propietarios por lo que la modificación debería darse a la formalidad del acto es decir tener el carácter de constitutivo. Del mismo modo la registradora experta N° 9 es quien afirma que la modificación de dicho artículo disminuiría los conflictos judiciales y ya

no habría razón de valorar dos o más títulos con los cuales se pretende acreditar la condición de propietario a una de las partes; cabe señalar que uno de los expertos signado con el N° 7 ante la misma pregunta refiere que esta modificación depende de cómo sea la modificación, si se quiere implantar un sistema constitutivo se corre el riesgo de desconectar la transmisión de la propiedad de un título válido, peor aún con la influencia de la buena fe y el tercero sería inatacable. Por la experiencia que refieren los expertos podemos concluir que hay la necesidad de modificar el artículo 949° del Código Civil, hacia una inscripción constitutiva puesto que este tipo de inscripción a consideración de los expertos disminuye los conflictos y brinda mayor seguridad jurídica al usuario al momento de realizar un acto jurídico relativo a la Propiedad Inmueble.

En primer lugar debemos partir del hecho de que según el artículo 949° del Código Civil, basta la sola enajenación de una propiedad inmueble para reputarse Propietario, siendo que en la actualidad dicha situación facultativa no es suficiente, toda vez que genera conflictos judiciales (cuadro N° 3 y N° 14), lo cual se evitaría si dicho artículo tendría una connotación constitutiva, obligando así a los usuarios a inscribir los actos que realizan relativos a las transferencias de la Propiedad inmueble, situación que no solo daría mayor Seguridad Jurídica a los ciudadanos, sino que esta trascendería dotando de mejores herramientas a los registradores públicos y disminuirá la carga procesal con la que cuenta los Juzgados Civiles. Así mismo, la inscripción Constitutiva es el acto por el cual no solo es suficiente la enajenación del bien inmueble sino que debe inscribirse, siendo que la inscripción perfeccionaría el Derecho, otorgando mayor seguridad jurídica, con lo que se disminuiría el Litigio de los procesos relativos a la Propiedad (Mejor Derecho de Propiedad, Prescripción Adquisitiva, otorgamiento de Escritura Pública, etc.), en los cuales los jueces de la causa valoraran los

títulos presentados ante ellos; siendo que, si dichos actos hubiesen sido inscritos en sede registral no tendría por qué ventilarse en Sede Judicial, por lo que es necesario que tengan el carácter constitutivo las transferencias de la propiedad inmueble. Por otro lado, la deficiente información que brindan los operadores registrales hace que los usuarios tengan escasa información respecto a sus trámites en los registros públicos, situación que debe cambiar a partir de la educación en la escuela, orientándoles sobre la importancia y el valor actual que tiene la propiedad inmueble como lo refiera una de las expertas.

De los datos analizados podemos concluir que se debe modificar la norma, a fin de que se dé la inscripción constitutiva en sede registral de la propiedad inmueble, dado que en la actualidad la sola enajenación deja abierta la posibilidad de dobles ventas u otras situaciones que podrían darse, por parte del vendedor. En este sentido esta investigación reconoce la necesidad de establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble, dado que dicho vacío normativo en la actualidad genera conflictos judiciales, dotándose de mejores herramientas a los operadores jurídicos y brindando mayor seguridad jurídica a los usuarios en sede registral, dado que el artículo 949° solo establece la enajenación de la propiedad inmueble y no refiere nada sobre la inscripción, siendo que en la actualidad los Registros Públicos está cobrando mayor trascendencia a nivel económico pues permiten que los ciudadanos accedan a créditos con entidades financieras, si estos cuentan con una Propiedad inmueble, de igual manera al establecer la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble muchas demandas en sede Judicial no tendrían razón de ser, puesto que serían desestimadas si previamente no se ha seguido con el procedimiento señalado en la norma es decir, la enajenación y la inscripción.

CONCLUSIONES

- 1) Se comprobó la Hipótesis General de la investigación la misma que planteaba que era necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble ya que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana no garantiza la seguridad jurídica.
- 2) Se comprobó la Hipótesis Específica 1 de la investigación la misma que planteaba que era posible determinar cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble. Se encontró que la jurisprudencia nacional del tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble asume tradicionalmente el modelo declarativo.
- 3) Se comprobó la Hipótesis Específica 2 de la investigación la misma que planteaba que era posible determinar qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica. Se encontró que en la legislación de otros países como Alemania, Suiza, Inglaterra, Suecia, se sigue utilizando con cierta frecuencia la Inscripción Declarativa debido a la tradición de profundo respeto de su población por las normas jurídicas.
- 4) Se comprobó la Hipótesis Específica 3 de la investigación la misma que planteaba que era posible determinar qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano. Se encontró que la sustitución de la Inscripción Declarativa por la Inscripción Constitutiva incrementará de manera muy significativa los niveles de seguridad jurídica registral.

RECOMENDACIONES

- 1) Debe plantearse la modificación del artículo 949° del Código Civil, a fin de incorporar el sistema Constitutivo de la Propiedad Inmueble.

- 2) Las universidades deben ampliar y profundizar en sus syllabus cursos sobre la propiedad inmueble y su compleja problemática actual complementando la formación académica del estudiante con estudios complementarios en Derecho Registral a fin de que dispongan de una formación integral en el tema de la transferencia de la propiedad inmueble el cual es un tema consuetudinario en nuestra población y fuente actual de numerosos conflictos judiciales.

- 3) La universidad debe ofrecer cursos de extensión universitaria a los técnicos y especialistas que laboran en los registros públicos y oficinas notariales a fin de actualizar sus conocimientos sobre la inscripción de la propiedad inmueble, y dispongan de las competencias necesarias para orientar debidamente a la población usuaria y prevenir potenciales posibles conflictos en la Inscripción Registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- 1) **Alvarez Caperochipi, José Antonio** (2006) Derechos Reales. Lima. PUCP.
- 2) **Arias Schreiber, Max y Carlos Cárdenas Quiroz.** Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima.
- 3) **ARRUÑAGA, Benito.** Sistemas de Titulación de la propiedad. Lima, 2004.
- 4) Artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- 5) Artículo N° 1 de la Ley 26366
- 6) Artículo N° 10 de la Ley 26366.
- 7) Artículo N° 2 de la Ley 27755
- 8) **Avendaño Arana, Francisco.** "Clases de Bienes. En Código Civil por los cien mejores especialistas." Gaceta Jurídica. Primera Edición. Lima Perú. Diciembre del 2003.
- 9) **Avendaño Valdez Jorge** (2000) Folio Real. Lima. Editorial Palestra Editores.
- 10) **Avendaño Valdez, Jorge** "Clasificación de los Bienes y transferencia de la propiedad. En: ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?" Fondo Editorial de la UPC. Lima. Perú. Marzo del 2001.
- 11) **Beltrán, Gambier** (2008) Índice Para La Seguridad Jurídica. Revista Forum de la Fundación Euroamérica, nº 15, Madrid, julio de 2008.
- 12) **BLALOCK, Hubert** (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.
- 13) **Calderón Puertas, Carlos Alberto** (2010) "Derechos Reales". Lima. Editorial Motivensa.
- 14) **CHICO Y ORTIZ, José María.** Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de Los Principios hipotecarios. Madrid, 2000.
- 15) **COLÍN SANCHEZ, Guillermo.** Procedimiento Registral de la propiedad.
- 16) Declaración II de la carta de buenos Aires en el Congreso internacional de Derecho Registral. Buenos Aires. 1972.

- 17) **Delgado Scheelje, Alvaro** (1999) La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia material y Principios Registrales.- En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid.
- 18) **DIEZ PICAZO, Luis.** Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. 4ª, ed. Vol. III. Civitas. Madrid, 1995.
- 19) **DOMINGUEZ LUIS, José Antonio.** Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral) Granada, Comares, 1995., pp 603-604.
- 20) **ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.** Tomo XXIV. Bueno Aires, 1967.
- 21) Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral (2008) Aproximaciones a la publicidad registral. Asunción.
- 22) **Escobar Rozas, Freddy** (1998) Los negocios fiduciarios. Rev. Economía y Derecho. Diario Oficial El Peruano.
- 23) **Escárez Martínez, Valezca Elizabeth** (2012) “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile.
- 24) **Fernández Cruz, Gastón** (2014) Sobre el concepto de obligación. Lima. PUCP.
- 25) **Flores Rojas, Percy** (2009). “Derecho Registral”. Lima. Ediciones Legales.
- 26) **Freyre, M. C. (2007).** La Transferencia de propiedad inmueble en el Peru y la Seguridad Juridica. Lima: Palestra.
- 27) **Galarza Villavicencio, María Isabel** (2014) Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014. Lima. UCV.
- 28) **Gálvez Aliaga, Iván Eduardo** (2014) “Manual de Derecho Registral y Notarial”.
- 29) **Gálvez, Viviana** (2015) Fraudes en Registros Públicos: nuevos candados para evitarlos. Lima. Semana Económica.

- 30) **GARCIA Y GARCIA.** Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Madrid, 2005.
- 31) **Gonzales Barrón, Gunther** (2008) Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima. Jurista Editores.
- 32) **Gonzáles Barrón, Gunther Hernán.** Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. Lima, 2002.
- 33) **Gonzales Barrón, G.** (2013). Los Derechos Reales y su Inscripción Registral. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- 34) **González Barrón, Gunther** (2012) Estudio preliminar. En: Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derecho
- 35) **Guevara Manrique, Rubén.** Derecho Registral. Tomo I. Lima, 1996.
- 36) **Hernández Loayza, Pamela Marivel** (2018) El fraude inmobiliario en los Registros Públicos. Lima. Universidad Autónoma del Perú.
- 37) Inmobiliario registral. Tercera edición. Lima: Legales.
- 38) Las inscripciones en los Registros Públicos de Perú. <http://registropredios.blogspot.pe/2010/06/la-aventurade-comprar-un-inmueble.html>.
- 39) **Linares Carreon, J.** (2010). Analisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Peru, 2000-2009. UNAS. Arequipa. Peru.
- 40) **Lino Rodríguez, Lizeth Beatriz** (2015) El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica. UPAO Trujillo. Perú.
- 41) **Loli, L. G.** (1997). Seguridad Jurídica y Registro Inmobiliario. Revista del Colegio de Notarios de Lima, 113.
- 42) **López Gamarra, Jhefry Jhordan** (2017) El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. Universidad Andina del Cusco. Facultad de Derecho.

- 43) **López Medel Jesús** (2001) "Folio Real" - Lima Perú - Palestra Editores.
- 44) **Macedo Eden, Giovanna**, "La publicidad registral", SUNARP, Primeras Jornadas Preparatorias del 1er Congreso Nacional de Derecho Registral oficina registral regional Inka Vol. I, Cuzco, Gaceta Jurídica Editores, 1998., p 57
- 45) **Marian de Vidall, M.** (2004). Derechos Reales, tomo I. Buenos Aires: Zavalía S.A.
- 46) **Martínez Coco, Elvira.** "Ensayos de Derecho Civil I." Editorial San Marcos. Primera Edición. Lima Perú. 1997.
- 47) **Moisset de Espanes, Luis.**- La Publicidad Registral, Palestra Editores, Lima – 2004. pag.43
- 48) **Pajares, Miguel Angel** (2014) La Publicidad Registral: ¿sustento de la seguridad jurídica o sólo la expresión de lo existente en el Registro? Una perspectiva inmobiliaria. Lima. CRP.
- 49) **Palombella, Gianluigi** "El Abuso Del Derecho, Del Poder Y Del Rule Of Law" artículo publicado en la revista doxa, n° 29 Madrid mayo 2006.
- 50) **Paredes Ciccía, Carla Yolanda** (2015)"Revista de Investigación Jurídica". Lambayeque. Perú.
- 51) **Paucar Falcón, América Pelagia** (2017) Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017, Huánuco. Universidad de Huánuco.
- 52) Ponencia "La publicidad Jurídica registral: eficacia material y principios registrales" Primera Jornada Preparatoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral realizada en la ciudad de Cuzco los días 13 y 14 de noviembre de 1997, y publicada en el Libro Derecho Registral. Gaceta Jurídica Editores, Tomo I, enero 1998, Pág. 7-12. Porrúa. México, 1999.
- 53) **Ramos, R. V.** (2010). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano. Lima, Grijley.

- 54) **Roca Sastre, Ramón y Luis Roca Sastre.** Derecho Hipotecario. TOMO I, Barcelona, 2008.
- 55) **Rubio Bernuy, David.** Derecho Registral Teoría y práctica. SUNARP, Zona registral N° V sede Trujillo, 2008. pp. 31-32.
- 56) **Sacachipana Apaza, Edgar** (2017) Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Puno, Universidad del Altiplano.
- 57) **Sánchez Carlessi, Hugo** (2005) Metodología y diseños en la investigación científica. Lima. HSC.
- 58) **Soria Alarcón, Manuel** (2002) Comentarios a la legislación registral, Lima, Palestra Editores.
- 59) **Soria Alarcón, Manuel.** Estudios de Derecho Registral. Palestra editores. 1997. 265
- 60) Tribunal Constitucional en el Caso Colegio de Notarios de Junín) (Fundamento 26/EXP. N°008-2003-AI/TC).[ii]
- 61) **Vásquez Ríos, Alberto.** “Los Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión.” Editorial San Marcos. Primera edición. Lima Perú. 1996.
- 62) **Velarde Sussoni, Jorge** (2003) Compendio Práctico de Contratos Civiles, Comerciales e Informáticos. Lima. SAS.
- 63) **VIVAR MORALES, Elena.** “El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?”. En: Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>Problema General</p> <p>¿El sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?</p> <p>Problemas Específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> ¿Cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble? ¿Qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica? ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano? 	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> Determinar cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble. Determinar qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica. Determinar qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano. 	<p>Hipótesis General</p> <p>Es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble ya que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana no garantiza la seguridad jurídica.</p> <p>Hipótesis Específicas</p> <ol style="list-style-type: none"> Determinar cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble. Determinar qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica. Determinar qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano. 	<p>Variable independiente: Inscripción Constitutiva como sistema precautorio.</p> <p>Variable dependiente: Seguridad Jurídica de la transferencia de la propiedad Inmueble</p>	<p>La investigación es de tipo aplicado. El nivel es el "Explicativo Causal". El diseño de la investigación es el "no experimental". En cuanto a su diseño estadístico la investigación asume un diseño descriptivo. El universo de la investigación estará conformado por integrantes de diversos niveles de la Corte Superior de Pasco (jueces y secretarios), abogados del Distrito Judicial de Pasco, estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión" y analistas especializados en el tema. Se calcula un universo de 200 personas. De la población antes señalada, se tomará una parte de la misma que sea representativa. (representa el 95% de los casos con un margen de error del 0.05). La muestra estará conformada por 77 personas. Usaremos el método analítico crítico que se sustenta en la dogmática jurídica para analizar la Incorporación de alternativas de optimización en responsabilidad penal corporativa en delitos de contaminación ambiental. Se aplicarán cuestionarios y entrevistas. Previamente se determinará la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". La confiabilidad del cuestionario se establecerá mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach.</p>

INSTRUMENTO

Estimado colaborador:

Por favor, tenga la amabilidad de responder las siguientes preguntas relativas a la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro país:

1. ¿Considera Ud. que el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?
2. ¿Según su criterio cómo asume la jurisprudencia nacional el tratamiento de la transferencia de la propiedad inmueble?
3. ¿Qué recursos utiliza el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada para garantizar la seguridad jurídica?
4. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil (Artículo 949º) en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

FICHA DE VALIDACIÓN Y/O CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
CESAR AUGUSTO DIAZ SOLANO	ABOGADO	MINISTERIO PUBLICO – FISCAL ADJUNTO DE LA 30° FISCALIA PROVINCIAL PENAL DE LIMA	ENCUESTA SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE	TANIA ASTRID TORRES INOCENTE
Título de la tesis: "TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE E INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO SISTEMA PRECAUTORIO EN EL PERÚ"				

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X

9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X
10. OPORTUNIDAD	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
OPINIÓN DE APLICACIÓN:						
Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes alcanzados al ser evaluado en estricta relación con las variables y sus respectivas dimensiones.						
PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 85%						
Lima Octubre del 2019	10301171				969438266	
Lugar y Fecha	Nº DNI	Firma del experto			Nº Celular	

FICHA DE VALIDACIÓN Y/O CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
GERMAN FLORENCIO LOYOLA ZEVALLOS	ABOGADO ESPECIALISTA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL	ABOGADO DEL BANCO CONTINENTAL	ENCUESTA SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE COMO SISTEMA PRECAUTORIO	TANIA ASTRID TORRES INOCENTE
Título de la tesis: "TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE E INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO SISTEMA PRECAUTORIO EN EL PERÚ"				

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X

10. OPORTUNIDAD	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado				X
<p align="center">OPINIÓN DE APLICACIÓN:</p> <p align="center">Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes alcanzados al ser evaluado en estricta relación con las variables y sus respectivas dimensiones.</p>					
<p align="center">PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 87%</p>					
Lima, Noviembre del 2019	20894146			962677755	
Lugar y Fecha	N° DNI	Firma del experto		N° Celular	

FICHA DE VALIDACIÓN Y/O CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS INFORMATIVOS:

Apellidos y nombres del Informante	Grado Académico	Cargo o Institución donde labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor (a) del Instrumento
VICTOR HUGO CARLOS ESPINOZA	MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIENCIAS PENALES	DOCENTE EN LA UNDAC – ABOGADO LIBRE LITIGANTE	ENCUESTA SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE	TANIA ASTRID TORRES INOCENTE
Título de la tesis: "TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE E INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO SISTEMA PRECAUTORIO EN EL PERÚ"				

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21 - 40%	Buena 41 - 60%	Muy Buena 61 - 80%	Excelente 81 - 100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende a los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar aspectos del sistema de evaluación y el desarrollo de capacidades cognitivas.					X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos de la tecnología educativa.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X

Victor Hugo Carlos Espinoza
Victor Hugo Carlos Espinoza
ABOGADO
 Reg. CAH. 1533
 Reg. C.A.P. 102

9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X
10. OPORTUNIDAD	El instrumento ha sido aplicado en el momento oportuno y más adecuado					X
OPINIÓN DE APLICACIÓN:						
Instrumento adecuado para ser aplicado en la investigación por los puntajes alcanzados al ser evaluado en estricta relación con las variables y sus respectivas dimensiones.						
PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 88%						
Cerro de Pasco - Noviembre del 2019	23272893				991367721	
Lugar y Fecha	Nº DNI	Firma del experto			Nº Celular	

Victor Hugo Carlos Espinoza
ABOGADO
 Reg. CAH. 1533
 Reg. CAP. 102