



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y LA
SEGURIDAD JURIDICA EN LOS ACTOS DE TRANSFERENCIA DE BIENES
INMUEBLES EN EL ORDENAMIENTO LEGAL PERUANO”**

Presentado por:

Br. Aldar Alexs ARAPA ARREDONDO

**PARA OPTAR AL TITULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

Asesor:

Dr. JOSE HILDEBRANDO DÍAZ TORRES

Cusco – Perú

2017



Título : El sistema declarativo en el procedimiento registral y la seguridad jurídica en los actos de transferencia de bienes inmuebles en el ordenamiento legal peruano.

Autor : - Aldar Alexs Arapa Arredondo

Fecha : 19-12-2017

RESUMEN

En nuestro país, la inscripción de las transferencias inmobiliarias tiene un carácter simplemente declarativo de derechos, como muy bien lo señala el maestro Gunthter Gonzales: *La inscripción no crea el derecho, sino que simplemente se constituye en una garantía en caso de situaciones excepcionalmente patológicas*"; es decir que bajo este modelo (declarativo) la transmisión de la propiedad al comprador se da de manera inmediata para cuya materialización no se requiere de formalidad alguna, ni de ninguna solemnidad documentaria, a diferencia del sistema constitutivo donde inexorablemente solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Si bien este sistema, permite que los bienes circulen con mayor rapidez también provoca un alto grado de inseguridad, pues en un contexto como en el que nos encontramos con una amplia informalidad, es muy frecuente que terceros inescrupulosos mediante una serie de argucias ilegales, pretendan apropiarse irregularmente de la propiedad ajena. La característica principal de este sistema se puede resumir en la no obligatoriedad de la inscripción registral y donde el comprador pasa a ser propietario del bien adquirido en el momento de la firma del contrato de compraventa, sin embargo la inscripción registral resulta imprescindible, toda vez que entre otras ventajas permite que la titularidad de la propiedad y de los derechos reales pueda ser conocida por todas las demás personas y consecuentemente deben ser respetados. Dentro de este orden de ideas un sistema registral meramente declarativo provoca cierta inseguridad como la imposibilidad de determinar con certeza quién es el propietario de un inmueble, ni que cargas o gravámenes pesan sobre él, o simplemente se produzca una doble venta como por ejemplo, cuando la persona "A" vende su inmueble inscrito ya en los registros a la persona "B", transferencia que no es inscrita. Luego de un tiempo de celebrada dicha transferencia, "A" celebra un contrato de mutuo con "C", obligación que no es cumplida por "A", lo que va a permitir que "C" interponga una medida cautelar de embargo sobre el inmueble que fue transferido a favor de "B", ello en razón de que dicho acto jurídico contractual de compra venta no fue inscrito, apareciendo en los registros todavía como propietario del bien transferido "A" y no "B". Frente a este análisis de la inseguridad jurídica que puede provocar la vigencia de un sistema como el comentado, surge la presente investigación, bajo las interrogantes de las siguientes preguntas. En la normativa peruana se establece que el solo consentimiento de las partes contratantes transmite una propiedad de manera absoluta, si eso es así podríamos imaginar que la inscripción registral no altera en absoluto el sistema general de transferencia de los derechos reales, sin embargo en la práctica eso no ocurre por lo que surge una suerte de contradicción entre el consentimiento del que habla el código civil y la inscripción que se da en la praxis, además de que la falta de inscripción podría generar un una eventual doble venta, la concurrencia de acreedores. Es en casos como el señalado en el párrafo anterior que surge el problema materia de la presente investigación, toda vez que en concordancia con el principio consensualístico, el vendedor que celebra el primer contrato de



compraventa, en ese mismo instante transfiere la propiedad al comprador (artículo 949°), sin embargo puede darse el caso que ese mismo vendedor realice una segunda venta con otro comprador, ambos compradores se encontrarán inexorablemente con el problema de concurrencia de acreedores, cuya solución pasará por el análisis del principio consensualístico que manifiesta que el primer comprador ya se hizo propietario con el perfeccionamiento del contrato, quien ya perdió cualquier posibilidad de efectuar una segunda venta, aun cuando la titularidad registral no se haya cambiado. Por lo que corresponde preguntarse si estos hechos no debilitan al principio consensual y en consecuencia no generan un estado de caducidad tacita de las normas inspiradas en tal principio por lo que resulta necesario abordar esta problemática desde el punto de vista académico con una investigación como la que se propone. En ese mismo orden de ideas la presente investigación pretende abordar un tema de absoluta frecuencia cual es el tráfico comercial, que no debería revestir mayor riesgo para los compradores, sino muy por el contrario tenga que ser un acto jurídico de mucha confianza entre las partes contratantes y así dinamizar los actos de comercio referidos a la compra venta de inmuebles. Es así que esta investigación se realiza con el propósito de proponer una alternativa para la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles y de esta manera generar no solo seguridad jurídica sino también bienestar social, haciendo concordar la transferencia de la propiedad con el perfeccionamiento del acto jurídico y la entrega de la propiedad en favor del comprador. La vigencia del sistema declarativo en el procedimiento registral peruano, en la praxis genera cierta inseguridad jurídica sobre la propiedad inmueble, toda vez que con el principio consensualista el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, sin embargo si el enajenante decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta del mismo inmueble, (y este decide inscribir su título en el registro), el primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949 quedaría indefenso al haber adoptado el sistema declarativo. Por cuyas razones el sistema constitutivo resulta brindando mayor Seguridad jurídica debido a que entre otras cosas por medio de la inscripción constitutiva se minimiza la posibilidad de venta del mismo bien a un segundo o tercer adquirente que ignoraba la primera venta y, mejor aún la venta de lo ajeno. El grado de confiabilidad del sistema declarativo en el procedimiento registral peruano en los actos de transferencia de la propiedad inmueble es mínimo, toda vez que para transferir un bien inmueble en un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta la gran posibilidad de la doble venta, ya que no se necesita de mayor formalidad que el acuerdo de voluntades; es decir por un Contrato, y precisamente esa falta de formalidad provoca mayor inseguridad, toda vez que aun cuando el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que éste haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del primer contrato. Las razones por las que se sigue manteniendo el sistema declarativo en el procedimiento registral peruano es la de dinamizar el tráfico inmobiliario, toda vez que el sistema declarativo es más flexible, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, pues, por ejemplo, un tercero con mejor derecho (que inscribió la propiedad en Registros) podría quedarse con la propiedad y, a su vez, desplazar al primer comprador, quien solo firmó un contrato privado e hizo posesión de la propiedad.