



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**FORMALIZACIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO
TRANSFERIDO, POR DERECHOS Y ACCIONES, EN EL
PROCESO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO
PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS E INTERESES EN EL
PERU**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

BACH. JOSE CRISFIAN MONTES VARGAS.

ASESOR:

ABG. MARIO YOSHISATO ÁLVAREZ

CUSCO – PERÚ

2020



DEDICATORIA

A mi madre Cristina por su amor constante:

Por creer en mí, por aconsejarme en la vida, por apoyarme en cada en cada decisión, por tu amor incondicional, por brindarme su apoyo inconmensurable, por la motivación, por brindarme sus valores que me han permitido llegar a ser una persona de bien y sobre todo por darme la oportunidad de estudiar una carrera profesional y nunca rendirse conmigo.

A mi hermano Edson por acompañarme en este proceso, brindándome la confianza, el ánimo y la voluntad para concretizar este sueño.



AGRADECIMIENTOS

A Universidad Andina del Cusco, por abrirme las puertas a un mundo de conocimientos y aventuras.

A los docentes por impartirme sus experiencias y sabiduría, guiándome para ser un buen profesional.

A mis amigos por la confianza depositada y por compartir el esfuerzo de concretizar mis sueños trazados.

A mi familia por ayudarme en los momentos más difíciles y sobre todo a mis padres; por cuidar siempre de mí.

A mi Asesor por el apoyo brindado, el tiempo, espacio, paciencia y dedicación para poder lograr la culminación de esta investigación.



RESUMEN

En esta investigación se aborda el problema de la formalización e independización de predios transferidos, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral; objeto de investigación que en la actualidad se encuentra enfocada en la independización, ello debido al régimen de copropiedad que recae sobre el bien. Ya que la independización de la transferencia de derechos y acciones no tiene un trámite específico en los Registros Públicos, lo que genera una desprotección de los derechos de propiedad, así como la seguridad jurídica sobre el predio adquirido.

Para dichos efectos se utilizó el método Analítico – propositivo, dentro del nivel exploratorio y el enfoque Cualitativo. Conforme al objetivo principal se buscó un mecanismo que permita crear un sistema para la inscripción e independización de los bienes transferidos por derechos y acciones en los RRPP.

Lo que permitió hallar una manera más económica, rápida de poner fin al régimen de copropiedad al momento realizar la inscripción e independización de un predio transferido por derechos y acciones, buscado como finalidad la protección del derecho de propiedad adquirido y la seguridad jurídica.

Además, al finalizar el presente trabajo se recomienda la implementación de un procedimiento que permita la independización de un predio transferido por derechos y acciones, para proteger el derecho de propiedad del titular.

Palabras clave: Copropiedad, Independización, Transferencia.



ABSTRACT

This research addresses the problem of formalization and independence of transferred properties, by rights and actions, in the registration process; object of research that is currently focused on independence, due to the co-ownership regime that falls on the property. Since the independence of the transfer of rights and actions does not have a specific procedure in the Public Registries, which generates a lack of protection of property rights, as well as legal security on the property acquired.

For these effects, the Analytical - purpose method was used, within the exploratory level and the Qualitative approach. In accordance with the main objective, a mechanism was sought to create a system for the registration and independence of the assets transferred by rights and actions in the PR.

This allowed finding a cheaper, quicker way to end the joint ownership regime at the time of registering and making an independent property transferred by rights and actions, seeking the protection of the acquired property right and legal certainty.

In addition, at the end of this work, the implementation of a procedure that allows the independence of a property transferred by rights and actions is recommended, to protect the property right of the owner.

Key words: Co-ownership, Independence, Transfer.



ÍNDICE

DEDICATORIA.....	i
AGRADECIMIENTOS	ii
RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
LISTA DE TABLAS Y FIGURAS	v
INTRODUCCIÓN	vivi
CAPÍTULO I	1
EL PROBLEMA	1
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Formulación del problema	4
1.2.1. Problema General	4
1.2.2. Problemas específicos	4
1.3. Objetivos de la investigación	4
1.3.1. Objetivo general	5
1.3.2. Objetivos específicos	5
1.4. Justificación de la Investigación.....	5
CAPÍTULO II	8
MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. Antecedentes de la Investigación.....	8
2.1. Tesis	8
2.2. Bases teóricas.....	11
SUBCAPÍTULO I.....	11
LA TRASFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES	11
1. La propiedad en el contexto actual.....	11
1.1. Concepto	11
1.2. Atributos de la propiedad.....	12
1.3. Objeto de la propiedad	12
1.4. Características de la propiedad.....	12
1.5. Tipos de propiedad	13



1.6. Modos de adquisición de la propiedad.....	15
2. La copropiedad	16
2.1. Concepto	16
2.2. Características de la copropiedad	17
2.3. Principios de la copropiedad	18
2.4. Los derechos y acciones.....	19
2.5. La partición	19
2.6. Extinción de la copropiedad.....	22
3. Transferencia de derechos y acciones.....	22
SUBCAPÍTULO II	26
LA INSCRIPCION REGISTRAL	26
1. El registro de bienes en el Perú	26
1.1. Antecedentes	26
1.2. Concepto	28
1.3. Caracteres del derecho registral.....	30
1.4. Los principios registrales	33
1.4.1. Para el acceso al registro.....	33
1.4.2. Con la forma de registración	35
1.4.3. Con los efectos de la registración.....	36
1.5. Los sistemas registrales.....	38
1.6. Tipos de registros.....	43
2. Los registros públicos	46
2.1. Antecedentes	46
2.2. Regulación.....	47
2.3. Organigrama.....	48
3. La inscripción de bienes.....	50
3.1. El procedimiento registral	50
3.2. Sistema de folios.....	54
3.3. Partidas.....	55
3.4. Registro de predios	56
4. La inscripción de bienes que se encuentran en derechos y acciones	58



4.1. Derechos y acciones.....	58
4.2. La inscripción	58
4.3. Problemas –déficit	61
SUBCAPITULO III.....	63
LA INDEPENDIZACION DE LOS PREDIOS (BIENES).....	63
1. La independización	63
2. Alcance y funciones del registro de predios.....	63
3. Regulación	64
4. Requisitos	66
5. Procedimiento.....	66
5.1. Secuencia procedimental.....	66
5.2. jurisprudencia	67
6. La independización de un bien sometido a derechos y acciones.....	68
2.3. Definición de términos	72
2.4. Categorías de estudio	73
2.5. Hipótesis de trabajo.....	74
CAPÍTULO III	75
METODOLOGÍA.....	75
3.1. Diseño metodológico	75
3.2. Unidades de análisis.....	76
3.3. Población y muestra.....	76
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de información	76
CAPÍTULO IV	77
RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.....	77
4.1. Resultados	77
4.2. Discusión y contrastación de los hallazgos	85
CONCLUSIONES	88
RECOMENDACIONES	90
BIBLIOGRAFÍA	91
ANEXOS	94
MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	95



LISTA DE TABLAS Y FIGURAS

Tablas

	Pág.
Tabla 1:	77-78
Tabla 2:	79-80
Tabla 3:	81-82
Tabla 4:	83-84

Figuras

<i>Figura 1:</i> Organigrama de los registros públicos.....	45
<i>Figura 2:</i> Oficinas zonales de la SUNARP.....	46
<i>Figura 3:</i> Procedimiento registral.....	47
<i>Figura 4:</i> El acto jurídico.....	48
<i>Figura 5:</i> El instrumento jurídico.....	49



INTRODUCCIÓN

La adquisición de bienes en el Perú, está supeditado a la sistemática ad *consensus* o la *traditio*, que infieren no solo el consentimiento, sino en la entrega del bien; además de la formalidad que en algunos casos se requiere conforme lo regula la norma. En la adquisición de bienes, en muchos casos se presenta la reunión de varios compradores o adquirientes sobre un bien, configurándose así la copropiedad y en ellos, el derecho individual que cada propietario tiene (derechos y acciones).

Es así que, el copropietario en algunos casos decide independizar su predio, existiendo un impedimento para poder realizar su trámite en la SUNARP, lo que infiere un problema de índole procedimental y normativo. Generando incluso la afectación de sus propios derechos frente a terceros.

En la práctica diaria se verifica que al realizar una venta de derechos y acciones del predio se transfiere las cuotas ideales. mas no la parte física del predio. Ello de conformidad al procedimiento; cuando se tramita la trasferencia ante la Notaria Publica se realizan contratos que suelen introducir clausulas, en las cuales los intervinientes acuerdan el porcentaje de derechos y acciones, objeto de trasferencia, estando plenamente identificable la parte física, señalando el área, los linderos, y medidas perimétricas, encontrando esta adición de clausula incorrecta porque lo que se pacta en realidad es la trasferencia de la alícuota o cuota ideal del predio, lo que no asegura la identificación idónea del predio o donde se ubica este.

Es por tal razón, que no se puede independizar un predio trasferido por derechos y acciones, vulnerando el derecho de propiedad del adquiriente de buena fe, por lo que el presente trabajo



se desarrolla un estudio en el Sistema Registral para poder encontrar una solución a esta problemática.



CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

En el Perú se registra abiertamente la informalidad y las dificultades que se presente para poner en reglas los documentos respectivos de una propiedad, o simplemente en atención de las autorizaciones respectivas por la entidad correspondiente para la lotización de un predio, en el mercado se observa algunas soluciones de virtual eficacia sin embargo a la larga estropea la inversión. como efectos de tal comportamiento es frecuente que las personas adquieren participaciones de derechos y acciones de una copropiedad que se encuentran plenamente identificadas en porcentajes o cuotas ideales, mismas que se encuentran registradas en la SUNARP (siendo parte de un predio en copropiedad), careciendo así de una independencia registral, es decir el nuevo copropietario no cuenta con una partida propia de sus derechos y acciones donde se le pueda identificar el área que realmente le corresponde.

Recurriendo de esta manera a la configuración jurídica de la “copropiedad” para que de esta forma el comprador (nuevo copropietario) se inscriba como copropietario de derechos y



acciones o de cuotas ideales de un predio en copropiedad, con expectativa de lograr a futuro una independización de sus derechos y acciones o alícuotas correspondientes, ocasionando perjuicio porque ser copropietario implica que no tiene el derecho exclusivo sobre una parte del predio en copropiedad, sino que goza de derechos de participaciones sobre el predio en copropiedad. La condición de copropietario es sin duda una clase de “afectación” al predio porque el comprador en la realidad se le transfiere una sesión física y toma posesión exclusiva sobre una fracción del predio matriz.

Según el Código Civil, en el Libro V, Sección Tercera, Título II, capítulo V, regula la “Copropiedad”, estableciendo sus Derechos y Obligaciones de los copropietarios sobre el bien común y demás medidas establecidas para un adecuado control en el régimen de copropiedad. Asimismo, conforme señala el Reglamento del Registro de Predios conforme Resolución N° 097-2013-SUNARP, en su Artículo 96°, precisa lo siguiente: «En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título». En el proceso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse el porcentaje de la cuota ideal transferida especificando la alícuota de cada quien que transfiere. Cuando se transfiera la totalidad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere hipotecar en el anuncio el porcentaje transferido.

Los potenciales compradores de alícuotas (Derechos y Acciones) creen proceder protegidos por ley, porque el vendedor ofrece formalizar la transferencia de una fracción del predio en copropiedad correspondiente a su cuota ideal, en cuanto se logre obtener las condiciones y autorizaciones para independizar sus derechos y acciones en lotes correspondientes a su



porcentaje de la cuota ideal. En ese entender capta la atención si el propietario o copropietario del predio matriz habrá vendido parte de su cuota ideal o su totalidad de su cuota ideal a más de un comprador, esto implica que todos los adquirientes o nuevos copropietarios tendrían que actuar en la división y partición del predio matriz, asignando fracciones de lotes equivalentes a sus cuotas ideales de cada uno de los copropietarios referente al predio matriz para que entren en posesión y solo será viable si todos los copropietarios estarán de acuerdo a la asignación de los lotes de terrenos o porción que les fueron designados, y el problema yace cuando uno de los copropietarios se niegue o que haya cambiado su opinión sobre la porción de terreno que recibió en posesión para que se frustre la esperada lotización y/o fragmentación (división y partición) del predio matriz.

Por consiguiente, la posesión que ejerce cada copropietario sobre sus porcentajes o alícuotas (derechos y Acciones) no garantiza su división y partición del predio matriz, ni de que habrá un compromiso de formalización para la división y partición del predio matriz a largo plazo, porque entre copropietarios no está contemplada unilateral de derechos de la figura jurídica de “Prescripción”, por más prolongada que sea la posesión del bien por uno de los copropietarios. En ese entender no garantiza la continuación de la posesión porque en la copropiedad el uso del bien común corresponde a todos los copropietarios por igual. Además, la venta de la alícuota está gravada como la partición, lo que significa que en la figura de compraventa de un predio el comprador pagara los impuestos en más de una oportunidad. Si el copropietario está deliberando en renunciar o dejar sin efecto a la transferencia de la alícuota (Derechos y Acciones) y cambiarla por una venta de lotes o fracciones de terrenos, sería muy complejo, debido a que en el Perú no se puede cancelar anular una transferencia



de bienes inmuebles inscritos en la SUNARP, salvo que exista un mandato judicial correspondiente, plasmada en resolución judicial.

Existen formas de atenuar las contingencias antes referidas, pero suponen acuerdos complejos de sesión de uso exclusivo, es decir realizar una división y partición anticipada con cláusula de limitación a la propiedad, venta de bien futuro entre otras salidas legales, pero no es conveniente la venta de derechos y acciones.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿De qué manera la independización de un predio, transferido por derechos y acciones en el proceso de inscripción Registral contribuiría a proteger mejor los derechos e intereses de las personas?

1.2.2. Problemas específicos

- 1º. ¿Cuáles son los aspectos deficitarios que presenta la inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble?
- 2º. ¿Qué consecuencias ocasiona la falta de independización de un predio transferido por derechos y acciones a los copropietarios?
- 3º. ¿Qué beneficios se obtiene a través de la independización de un predio materia de transferencia de propiedad por derechos y acciones a los copropietarios?



1.2.3. Objetivo general

Identificar la manera en la cual la independización de un predio, transferido por derechos y acciones en el proceso de inscripción Registral contribuiría a proteger mejor los derechos e intereses de las personas.

1.2.4. Objetivos específicos

- 1°. Identificar los aspectos deficitarios que presenta la inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble.
- 2°. Identificar las consecuencias de la falta de independización de un predio transferido por derechos y acciones a los copropietarios.
- 3°. Identificar los beneficios que se obtienen a través de la independización de un predio materia de transferencia de propiedad por derechos y acciones a los copropietarios.

1.3. Justificación de la Investigación

El presente trabajo se justifica en las siguientes razones:

a) Conveniencia

La presente investigación se realiza a fin de proponer un mecanismo más eficaz para el acceso al Registro de Propiedad Inmueble al adquirir bienes inmuebles en derechos y acciones, en el sentido que en el momento de presentar al registro una escritura pública algún acto inter vivos (compraventa en derechos y acciones) o mortis causa (testamento), se pueda solicitar a su vez la correspondiente independización, adjuntando para ello los planos correspondientes de la fracción desmembrada del predio matriz para así generar una propia partida con su numeración y nomenclatura, es decir que el trámite de inscripción sea rápido



sin necesidad de solicitar autorización de los copropietarios para realizar actos como división y partición, independización y otros trámites en los cuales resulta muy difícil por la existencia de varios copropietarios que no ponen interés en regularizar e independizar los derechos y acciones, es decir no hay acuerdo de voluntad entre los copropietarios.

b) Relevancia Social

Con el actual trabajo de investigación se pretende requerir la inscripción de derechos y acciones con independización en un breve plazo, proponiendo para ello modificaciones en las legislaciones que regulan la copropiedad y la independización para así beneficiar a las personas que adquieren propiedades en derechos y acciones.

c) Implicancias Prácticas

Con el presente trabajo de investigación, se contribuiría a lograr que el procedimiento de inscripción de un bien en el Registro de Propiedad Inmueble -referidos a la adquisición de derechos y acciones- se lleve de una manera ágil, que no demande tiempo y gastos; y a su vez minimice la carga de calificación al Registrador.

d) Valor Teórico

El presente trabajo aportará una solución posible a las falencias que presentan las legislaciones que regulan la propiedad inmueble en el Perú, para diagnosticar los problemas y proponer medidas de solución que protejan la propiedad de los peruanos.

Así mismo, en el proceso del presente estudio de investigación recogeremos información pertinente a nuestro tema, dicha información será sistematizada y ordenada, para que más adelante también pueda constituir un referente teórico para futuras investigaciones.



e) Utilidad metodológica

En la presente investigación se estudiará de manera adecuada los procedimientos de inscripción de la copropiedad y la independización de bienes inmuebles en el Perú y de qué forma pueda regularse mediante procedimientos simplificados la inscripción de derechos y acciones con independización para que de esta manera el propietario del bien adquirido pueda ver que su propiedad se encuentra individualizado con partida propia de manera rápida y segura.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

2.1. Tesis

Antecedente 1

El primer antecedente de mi investigación lo constituye la tesis que lleva como título “*LA RELACIÓN ENTRE LA NATURALEZA DEL DERECHO A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, 2017 – 2018*”. Los autores son: SHEILA VIVIANA BUITRON CRUZ y FLAVIO HELVERT JUNIOR CRUZ ROMERO quienes presentaron dicha investigación en la Universidad Autónoma del Perú, en el año 2019.

Conclusiones:

Los autores señalan como conclusiones lo siguiente:



1. Se ha determinado que, el sistema constitutivo es el que debería operar en el sistema jurídico peruano con el fin de conseguir una efectiva seguridad jurídica, puesto que se erradicarían los fraudes inmobiliarios por doble venta y la sobrecarga procesal en los diversos juzgados del Perú que versen sobre otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, tercería, Reivindicación, Prescripción Adquisitiva.
2. Se infiere que, el sistema declarativo como sistema registral en nuestro país no es el adecuado, ya que contiene diversas falencias que lo vuelven ineficaz y ello se manifiesta en el alto índice de fraudes por doble venta; asimismo es claro que no todas las propiedades cuentan con catastro es por ello que solo en estos casos se podrá realizar la compraventa de bien inmueble a través de un contrato privado de fecha cierta sin perder así la esencia de la propiedad.
3. En gran medida la falta de inscripción de la compraventa de un bien inmueble en Registros Públicos opera por la falta de conocimiento por parte de los ciudadanos y la falta de incentivo por parte del Estado de motivar la obligatoriedad de su inscripción.

Antecedente 2

“ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ” la autora es TIRAVANTI MARTÍNEZ ANA AMELIA, quien presento dicha investigación en la Universidad Señor de Sipán, en el año 2018.

Conclusiones:

La autora señala como conclusiones lo siguiente:



1. Se analizó epistemológicamente la descripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad encontrándose el origen etimológico de la palabra descripción proviniendo del latín “inscriberé” cuyo significado es intitular, poner una inscripción, atribuir o imputar llevando este conocimiento al derecho registral en termino inscripción refiere a la asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro con la finalidad de otorgarles permanencia, protección de sus derechos frente a eventuales perturbaciones por terceros en resumen la inscripción registral constitutiva asegura el derecho de propiedad.
2. Se determinó los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad los cuales son: el Derecho Real y el principio registral de la fe pública, el primero atribuye un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de “ningún intermediario” y la segunda viene hacer la garantía que provee el Estado, en el sentido de que los hechos relacionadas al derecho de propiedad son verdaderos y auténticos.
3. Se formalizo una propuesta práctica, consistente en una estrategia jurídica para la inscripción registral perfeccionada para la protección del derecho de propiedad en el Perú.



2.2. Bases teóricas

SUBCAPÍTULO I

LA TRASFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES

1. La propiedad en el contexto actual

1.1. Concepto

El Código Civil Peruano define a la propiedad, por su contenido jurídico, como “aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”, ello de conformidad a lo previsto en su Art. 925 del citado cuerpo normativo. La propiedad, según Villanueva (2018) es “el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, así la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien” (p.132).

Por su parte Gonzales Barrón, citado por Villanueva (2018) es definida como:

Un señorío pleno (jurídico) sobre un objeto externo de valor económico y susceptible de dominación. En una buena cuenta esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de naturaleza, lo cual conlleva en un propietario en “tener”, pero que simultáneamente se manifiesta en un “excluir” a los terceros. Este sentimiento profundamente arraigado del ser humano por apropiarse de las cosas u objetos que lo rodean tiene como propósito satisfacer sus necesidades y lograr el pleno desarrollo de su personalidad. El hombre se sirve de las cosas y de los objetos para satisfacer sus necesidades y lograr su desarrollo individual. (p.132)



1.2. Atributos de la propiedad

Según Avendaño citado por Villanueva (2018) son tres los atributos de la propiedad:

1. **Usar:** Es servirse de ese bien. vgr: usa el predio rustico, quien lo cultiva.
2. **Disfrutar:** Es percibir los frutos del bien, es decir aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originaran de otros bienes sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades.
3. **Disponer:** Es deshacerse del bien, jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecarlo; abandonarlo o destruirlo.

Según **ARIAS** incluye como atributo a la **Reivindicación:** Vía el cual el dueño recurre al juez reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno. Y **UGO MAJELLO** considera como facultades (situación plurisubjetiva de ventaja que permite realizar conductas que no varía la situación jurídica del beneficiario) al uso, disfrute y reivindicación y como poderes (varían la situación jurídica) a la disposición y a la destrucción. (pp. 136-137)

1.3. Objeto de la propiedad

El objeto de la propiedad es la tutela de los atributos sobre el que recae en un bien (uso, disfrute, disposición y reivindicación).

1.4. Características de la propiedad

Villanueva (2018) refiere que las características de la propiedad son las siguientes:

- a) **Es un derecho real:** La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien, es decir el propietario ejerce sus atributos sin la intervención de otra persona.



- b) **Es un derecho absoluto:** Confiere al titular todas las facultades sobre el bien, es decir lo usa, disfruta y dispone, ejerciendo derecho pleno sobre el bien.
- c) **Es un derecho exclusivo:** Elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien salvo desde luego que el propietario lo autorice.
- d) **Es un derecho perpetuo:** Ello significa el que derecho de propiedad no se extingue por el solo no uso, esto quiere decir que el propietario puede dejar de poseer y esto no acarrea la pérdida de su derecho, para que el propietario pierda su derecho será necesario que otra persona lo adquiera por prescripción.
- e) **Es un derecho inviolable:** La inviolabilidad quiere precisar que el propietario de un bien no puede ser privado de su derecho salvo que sea por una decisión judicial que le ponga fin a su derecho de propiedad.
- f) **Es universal:** Los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.
- g) **Es transferible:** Es un mecanismo que permite la transferencia del derecho de propiedad de un bien de una persona hacia otra. (pp. 137-140)

1.5. Tipos de propiedad

a) La propiedad predial:

Según Villanueva (2018), los predios pueden clasificarse de la siguiente manera:

- 1°. **Urbanos:** Son aquellos predios que han sido habilitados dotándoles de servicios necesarios, como consecuencia de haberse culminado el proceso de habilitación urbana correspondiente con la obtención de la recepción de obras respectiva.



- 2°. **Rurales:** se les denomina a las porciones de tierra ubicadas en un área rural o se encuentra dentro de un área de expansión declarada zona intangible, dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal.
- 3°. **Eriazos:** Están constituidos por las tierras no cultivables por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos, excepto las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería.
- 4°. **Los ubicados en área de expansión urbana:** Son aquellos que se ubican en espacios determinados por las municipalidades para ser destinados a futuras habilitaciones, es decir son áreas donde se proyecta el crecimiento urbano de una ciudad. (p.149)

b) Otra clasificación

Según Villanueva (2018) le confiere otra clasificación a la propiedad predial:

- 1°. **Propiedad predial con referencia al suelo:** El confín de la propiedad en el plano horizontal es dado por la línea que señale mediante elementos materiales ese confín, es decir el objeto de cada propiedad se delimita por la adyacente de una porción de suelo de propiedad de algún otro o de pertenecía del dominio público.
- 2°. **Propiedad predial con referencial al subsuelo:** Se refiere a la necesaria utilización que el propietario realiza del subsuelo para poder enraizar los cimientos de su futura vivienda otra construcción que crea conveniente (según su destino o explotación económica), se excluye de su ámbito los recursos mineros y los objetos arqueológicos.
- 3°. **Propiedad predial con referencia al sobresuelo:** El propietario tiene derecho a usar de alguna manera su espacio atmosférico (hasta donde le sea útil), siempre y



cuando el propietario no pueda utilizar dicho espacio en desmedro del derecho de terceros. (p.150)

1.6. Modos de adquisición de la propiedad

Conforme a lo señalado por Villanueva (2018) las formas de adquisición de la propiedad privada:

- a) **Transmisión de la propiedad:** Se puede identificar las siguientes formas de transmitir la propiedad.
 - **Transmisión Mobiliaria:** se efectúa con la entrega de la cosa mueble determinada al acreedor salvo disposición legal diferente. El Código Civil señala que la transferencia de un bien mueble “se efectúa con la tradición a su acreedor” (art. 947°) es decir la entrega del bien.
 - **Transmisión Inmobiliaria:**
Se ajusta a la previsión normativa y a la aplicación del sistema consensual. Es mas esta se perfecciona con la firma de la minuta (es decir se concretiza la transferencia de la propiedad), es así que nacen las obligaciones del vendedor (entrega el bien y los documento relacionados a él bien conforme el Art. 1551 y siguientes del Código Civil) como las obligaciones del comprador (pagar el precio pactado en dinero).
- b) **La apropiación:** Pueden ser materia de apropiación las cosas muebles sin dueño, salvo las presiones de las leyes y reglamentos.
- c) **Especificación y mezcla:** La especificación se produce cuando alguien por su trabajo, hace un objeto nuevo con la materia de otro con la intención de apropiárselo. Mientras la mezcla es la incorporación, unión o reunión de varias



sustancias o bienes en un conjunto más o menos homogéneo, distinguiéndose y siendo separable.

- d) **Accesión:** El presupuesto de la accesión es la existencia de dos bienes, el cual uno de los bienes tendrá el carácter de principal y el otro tendrá en carácter de accesorio, siendo el ultimo el que se adhiere al primero.
- e) **Prescripción adquisitiva:** Según señala Gonzales Barrón la usucapición nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con la cual se evitan infinidad de controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza.

La prescripción no es más que un modo de adquirir la titularidad de un derecho real de un bien a través de una posesión prolongada y bajo determinadas condiciones. (p.141-148)

2. La copropiedad

2.1. Concepto

El Código Civil Peruano refiere literalmente que existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuota ideal a dos o más personas. Conforme lo señalan Aubry y Rau citado por Gonzales (2007) la copropiedad, es “el derecho de dominio que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa, perteneciente a cada una de ellas, por una cuota ideal o abstracta” (p.473).

Según Maisch Von Humbodldt citado por Gonzales (2007) quien propuso una definición que resulta ser más completa y evita alguna confusión con otras figuras semejantes expresa que “la copropiedad es el derecho real de propiedad que varias personas tienen simultáneamente,



según cuota ideal parte sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente dividido” (p.473).

Por otro lado, Vásquez Ríos citado por Villanueva (2018) refiere que la copropiedad se da ante:

- a) La existencia de un bien mueble o un bien inmueble.
- b) Dos o más personas que ejerzan un derecho de propiedad sobre él.
- c) Que los copropietarios sean simultáneamente propietarios de la cosa común y de una parte ideal, proporcional de ella. (p.152)

2.2. Características de la copropiedad

Las características de la copropiedad según Gonzales Barrón citado por Villanueva (2018) son:

- a) **Pluralidad de sujetos:** La misma norma precisa que la copropiedad corresponde a “dos o más personas” (estas sean naturales o jurídicas), ya que a lo contrario nos encontraríamos ante una propiedad ordinaria.
- b) **Unidad de objeto:** La propiedad recae sobre un bien común, porque si los copropietarios se dividen el bien común para contar con un dominio exclusivo sobre las porciones físicas resultantes, entonces la copropiedad sobre el todo se convertiría en una propiedad sobre cada porción individualizada.
- c) **Existencia de cuotas ideales:** El derecho que presenta cada persona lo es “por cuotas ideales”, esto es porque un porcentaje de interés en el bien común, el cual no se materializa es una porción física de este. (p.153)



2.3. Principios de la copropiedad

Diez – Picazo, citado por Villanueva (2018) refiere que la copropiedad tiene como principios los siguientes:

- a) **Principio de autonomía privada:** Los convenios y acuerdos entre los copropietarios rigen preferentemente la organización interna de la comunidad, por tanto, la primacía en esta materia la tiene la decisión libre de los copropietarios manifestando en un acto de autonomía privada.
- b) **Principio de proporcionalidad:** Los copropietarios participan en las ventajas, como en las cargas, del bien común de acuerdo al porcentaje de su respectiva cuota (segundo párrafo del Art. 970° del Código Civil), en caso de no haberse especificado por contrato el porcentaje de cuota correspondiente a cada comunero, entonces estas se presumirían iguales (primer párrafo del Art. 970° del Código Civil).
- c) **Principio democrático:** En las decisiones conjuntas sobre el bien común, los copropietarios adoptan decisiones de acuerdo al principio democrático de mayorías cuando ello es posible, aunque haciendo la salvedad de que estas se computan en virtud al porcentaje en las cuotas y no por cabeza. En el caso de los actos de disposición, gravamen, arrendamiento, comodato o de modificaciones jurídicas al bien, el acuerdo debe ser adoptado por unanimidad (conforme al Inc. 1 del Art. 971° del Código Civil). En el caso de todos los otros actos de administración ordinaria, la decisión se adopta por mayoría absoluta (conforme al Inc. 2 del Art. 971° del Código Civil), si hubiese empate el juez decide por vía sumarísima. (p. 153-154)



2.4. Los derechos y acciones

No existe una definición de derechos y acciones, cuotas ideales o alícuotas en el ordenamiento jurídico solo el señalamiento de ello en el Código Civil conforme establece en el Art. 977° del código civil.

Al respecto Gonzales (2013) la cuota ideal “tiene una doble proyección, como porcentaje de participación (quantum) en el bien común (...) y como derecho real de carácter individual e enajenable, enajenable e hipotecable” (p.1528). por su parte Gonzales (2007) la cuota ideal es “aquella representación ideal, abstracta o puramente intelectual del fraccionamiento del derecho de propiedad a favor de cada propietario. (p.486), es decir que en la copropiedad el copropietario es dueño de todo y al mismo tiempo de nada.

2.5. La partición

La partición es una forma de extinción de la copropiedad. En el cual los copropietarios ceden sus derechos (alícuotas) frente al fenómeno jurídico (voluntario o forzoso).

Las reglas de nuestro Código Civil son las siguientes:

A. Acorde con el Art. 984°. - Los copropietarios están obligados cuando uno de ellos el acreedor de cualquiera lo pida”. Según Vásquez (3013) “esta regla es clara, teniendo un carácter imperativo orientado a lograr el ejercicio pleno del derecho de copropiedad” (p.232).

B. Asimismo, el Código Civil regla algunas excepciones:

- i. La indivisión forzosa:** Conforme al Art. 984° se observa la primera excepción, señalando que la copropiedad es de carácter indivisible.



- ii. **La existencia de un pacto de indivisión:** Conforme al Art. 993° Regula el Pacto de División donde señala que “los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo mayor no de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente”. La norma en su segundo párrafo que “el pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es de cuatro años”. Mientras en su tercer párrafo señala “para que surta efectos contra terceros, el pacto de indivisión debe suscribirse en el Registro correspondiente”. Y conforme señala su último párrafo “si median circunstancias graves, el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo”.
- iii. **La indivisión por testamento:** Conforme al Art. 846° el testador también en el presente caso, podría imponer a sus herederos una cláusula de indivisión hasta un plazo de cuatro años.

C. Acorde con el Art. 985° prescribe que: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”. Es como señala (Vasquez Rios, 2013) “la acción de partición no prescribe ni se extingue con el tiempo y puede solicitarse en cualquier tiempo y por cualquier copropietario consecuencia de la obligación poner fin a la división”

D. Formas de hacer la partición.

Conforme señala Vasquez (2013) se puede realizarse de la siguiente manera:

- i. **Partición extra judicial:** El Art. 986° sostiene que los copropietarios pueden hacer partición por convenio, puede ser también hecha mediante sorteo, los requisitos para esta forma de participación:
 - Que todos los copropietarios tengan capacidad para contratar.



- Que exista acuerdo unánime.

Esta forma de participación admite una excepción, lo que algunos la llaman “partición convencional especial” prescrita en el Art. 987°.

ii. Partición judicial: Es la que se lleva a cabo por el juez. La acción la puede incoar cualquier copropietario o acreedor de este. La sentencia que ampara la pretensión no adjudica los bienes, simplemente declara el porcentaje de participación de cada copropietario frente al bien o masa de bienes factibles de división. Procede la partición judicial cuando:

- Los copropietarios no sean puestos de acuerdo unánimemente para una partición convencional.
- Existe incapacidad de uno de los copropietarios.
- Uno de los copropietarios esté ausente y no ha dejado representante con poder suficiente.

En estos dos últimos casos el juez valorara por la tutela de sus derechos procurándoles una curadora o un defensor del ausente. (pp. 473-474)

Conforme señala Vasquez (2013) la partición consiste en “convertir la cuota ideal o abstracta de cada propietario en un bien material” (p.471). Por otro lado, Villanueva (2018) refiere que la partición es “una operación conmutativa entre los distintos intereses análogos a una permuta” (p.157).

Por lo cual, se puede apreciar que la partición es un atributo que posee el copropietario, siendo este inherente a su naturaleza, porque en principio nadie está obligado a vivir en grupo, por



consiguiente, se considera que la copropiedad es incompatible con la propiedad, porque este último genera un derecho real, exclusivo y excluyente sobre el bien.

2.6. Extinción de la copropiedad

Es así, que conforme a lo señalado por Villanueva (2018) el Art.992° del Código Civil Peruano, regula las causas de extinción de la copropiedad, bajo los siguientes supuestos:

- A) División y partición del bien común.
- B) Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario. Supone que un copropietario adquiere las porciones de los demás, convirtiéndose en propietario de un bien o bienes.
- C) Destrucción total o pérdida del bien. En cualquiera de los supuestos, habría desaparecido física y jurídicamente el bien o bienes.
- D) Enajenación de un bien a un tercero. Supone que los copropietarios únicamente han transferido el bien a un tercero y sean repartido el precio.
- E) Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios. Supone que la existencia de una resolución judicial, que ha privado a los copropietarios de la titularidad del bien, extinguiéndose el derecho de aquellos a favor de un tercero; o revertido en derecho en favor de un ente público. (pp.158-159)

3. Transferencia de derechos y acciones

Según Vasquez (2013) el art. 977 del Código Civil señala tres puntos a considerar:

- Disponer la parte alícuota proporcional o Acciones y Derechos.
- Disponer solamente de los Frutos.
- Gravar sus Acciones y Derechos. (p. 464)



Del mismo modo Villanueva (2018) se aúna a dichos criterios, empero precisa lo siguiente:

- 1°. Disponer la parte alícuota o acciones y derechos; una de las facultades del propietario es disponer del bien a título oneroso o gratuito; por lo tanto, el copropietario puede disponer de su parte libremente sin ninguna limitación ni necesidad de ofertar primero a los demás copropietarios ningún derecho de preferencia.
- 2°. Disponer solemnemente de los frutos; en ejercicio de su derecho de propiedad dispone de los frutos que produce el bien o los bienes. Ejemplo: vender las crías que le adjudique de una explotación ganadera.
- 3°. Gravar sus acciones y derechos; en el ejercicio de sus actos de disposición sobre el bien también puede afectarla con una GARANTÍA mobiliaria o hipotecaria. Si por alguna razón el copropietario deudor no cumpliera la obligación principal, el acreedor para hacer efectivo su crédito tiene la facultad de demandar previamente a los demás copropietarios la participación o persuadirles para una partición extrajudicial, de tal manera identificada la parte alícuota proporcional se traslada el monto de las deudas y se ejecutara la garantía real. (p.155)

Por su lado, Arata (2016), refiere que la disposición de la cuota ideal implica:

Saber si en verdad es estrictamente la cuota ideal lo se transmite o es toda una posesión individual lo que está en juego. Además, si bien resulta claro que en la toma de decisiones de transferir la cuota ideal la Ley reconoce el poder individual de cada copropietario para decidir si practica o no el acto, interesa saber la incidencia que sobre



este poder o sus consecuencias puede tener el derecho de retracto reconocido por la legislación a los demás copropietarios. (p.48)

Es más, el mismo autor señala que:

la facultad de disposición forma parte del derecho de propiedad e incluso se extiende a los derechos de crédito. Es decir, la facultad de disposición del bien en el derecho subjetivo no puede formar parte de este último, desde que una cosa es lo que ocasiona la transferencia de un objeto (facultada de disposición) y otra muy distinta “el objeto y otra muy distinta objeto materia de transferencia (el derecho subjetivo) en este caso el derecho de propiedad (Arata, 2016, p. 49)

Es así que, en la transferencia de derechos y acciones, el copropietario tan igual que el propietario individual de cualquier bien puede actuar libremente “no necesitando el asentimiento ni la aprobación de los demás copropietarios, porque se trata de un derecho autónomo de propiedad” (Arata, 2016, p.50), que le permite la libre disposición de sus derechos y acciones de su derecho individual de copropietario, de lo que lleva a pensar que el copropietario tiene de manera íntegra, la libertad para disponer, según su sola conveniencia de su derecho individual de copropietario referente a su cuota ideal.

En cuanto al gravamen de la cuota ideal, Esquivel (2009) refiere que “se debe precisar la suerte del mismo después de la partición el predio matriz, tanto si en ella se le adjudica al condominio que había gravado su cuota el mismo bien como si se le adjudique ese bien” (p.23), tema que a nuestro entender se encuentra íntimamente vinculado con la naturaleza de extinción de la copropiedad precisamente en la partición y división, contenida en nuestro ordenamiento jurídico.



Bajo el criterio de Esquivel (2009) el acto de transferencia de derechos y acciones se va:

Disponiendo los derecho y acciones dentro de la copropiedad para que otra persona pueda adquirir participaciones, en la copropiedad, en la titularidad y ejercicio del derecho colectivo como copropietarios, por consiguiente, es transmitir el cumulo de facultades y obligaciones individuales que le corresponde exclusivamente a cada copropietario en un bien, colocando así al comprador en una posición de ventaja o desventaja que en ellas comparten. (p. 124)

Lo que trae como consecuencia que, lo posicione como coparticipe en las facultades y obligaciones que puedan conformar en el derecho de copropietarios.



SUBCAPÍTULO II

LA INSCRIPCION REGISTRAL

1. El registro de bienes en el Perú

1.1. Antecedentes

Según Kelly citado por Tabra (2017) la ausencia de autoridad o institución forma parte del antecedente del Derecho registral ello:

para dar a conocer la exigencia de un pretendido derecho frente a terceros; surgen en diferentes regiones, por las formas por las cuales se instituyeron actos de dominio, y de transmisión de este, actos que se hizo necesario controlar debido a la inseguridad provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes muebles. (p.21)

Es mas según Céspedes citado por Tabra (2017) “el registro surge ante la obligación que tiene el Estado de dar certeza, seguridad y protección jurídica, de diversos derechos que ostentan los habitantes de un país, los mismo que son anotados en diversos registros de carácter estatal” (p.21).

Por su parte Guevara (s.f.) el Registro de Predios “no siempre se denominó de esta manera, vemos a lo largo de su desarrollo que en sus orígenes la denominación utilizada era la misma que en el derecho comparado del Registro de Propiedad Inmueble” (p.1). Para Gonzales (2013) “[...] los Registros Públicos se encuentra vinculada en lo jurídico a los Registros de todos los Sectores Públicos. Obviamente nos referimos a registros jurídicos y no a registros administrativos” (p.63).



Entre las normas anteriores tenemos a los siguientes:

- a. El Código Civil de 1852 no se ocupaba de los Registros Públicos, solo se dedicaba a regular la publicidad de algunas hipotecas y cargas.
- b. El 02 de enero de 1888, se aprobó la Ley que estableció el “Registro de la Propiedad Inmueble” en el Perú, acogiendo el sistema de folio real y disponiendo la inscripción de contratos de enajenación y gravámenes.
- c. El 22 de agosto de 1888, mediante Resolución de la Corte Suprema se aprobó el Reglamento Orgánico y reglamento Interno del Registro Público.
- d. El Código de Comercio de 1902 incorporó el “Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil”.
- e. El 11 de marzo de 1905, se aprueba el “Reglamento Orgánico del registro e Propiedad Inmueble”.
- f. El 07 de diciembre de 1936, la Junta de Vigilancia aprueba el “Reglamento de las Inscripciones”.
- g. El 21 de diciembre de 1936, la Corte Suprema aprueba el “Reglamento de las Inscripciones”, mismo que regula el procedentito registral del registro de la Propiedad Inmueble.
- h. El 18 de julio de 1940, la Corte Suprema aprueba el “Reglamento General de los Registros Públicos”.
- i. El 16 de mayo de 1968, por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia aprueba el nuevo “Reglamento General de los Registros Públicos”.
- j. El 15 de mayo de 1969, por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia aprueba el “Reglamento del Registro Mercantil”.



- k. El 22 de enero de 1970, por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia aprueba el “Reglamento del Registro de Testamento”.
- l. El Código Civil de 1984, incorpora el Libro IX sobre los “Registro Públicos”.
- m. En 1981, mediante Decreto Legislativo N° 119, se crea la ONARP (Oficina Nacional de Los Registros Públicos) como institución pública, descentralizada del Sector de Justicia.
- n. El 15 de noviembre de 1988, se crea el “Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares”.
- o. En 1992, mediante Ley N° 25993, se crea “Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles”, sustituyendo a la Oficina Nacional de los Registros Públicos y constituyéndose como órgano de línea de la estructura organizada del Ministerios de Justicia.
- p. En 1994, mediante Ley N° 26366 se crea el Sistema Nacional de Registro Públicos (SINARP) y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

1.2. Concepto

Como bien ya se identifica el Derecho Registral es una rama que tiene su origen en el Derecho Civil y que nace de la necesidad de la persona de hacer público actos con relevancia jurídica para la obtención de una seguridad jurídica frente a terceros.

Según Céspedes citado por Tabra (2017) el Derecho Registral es:

El conjunto de principios y normas que tiene por objeto principal regular los organismos estatales encargados de registrar persona, hechos, actos documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registros y los efectos o consecuencias jurídicas derivadas de aquellos. (p.21)



Para Jiménez citado por Tabra (2017) el Derecho Registral está definido como “aquel conjunto de normas, principios, procedimientos que regulan la organización de los registros públicos de naturaleza jurídica, la inscripción y la publicidad registral” (p. 155).

En palabras de Amorós Guardiola citado por Recalde (2014) señala que el “derecho registral regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo general la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad” (p.45).

Según Hernández Gil citado por Recalde (2014) cuando refiere que el “[...], infiere un conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas” (p.45)

También dentro del contexto Carneiro, citado por Tabra (2017) refiere que el Derecho Registral es:

el conjunto de sistemas, principios y normas que tiene por objeto regular la estructura orgánica de los entes estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, contratos derechos y obligaciones, así como la forma y modo de practicarse tales inscripciones, sus efectos u consecuencias jurídicas que se derivan de estas, orientado a darles publicidad, otorgando seguridad jurídica al acto inscrito. (pp. 21-22)

Según la doctrina se puede apreciar que el derecho registral engloba varias disciplinas (como es el derecho civil, societario, administrativo, etc.). Razón por la cual parece muy apropiado el concepto más acorde a los tiempos actuales y no restringe a ningún derecho que acoge el derecho registral al que se refiere García citado por Recalde (2014) el derecho registral está



basado en un “conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros jurídicos que incorporan derechos, actos, contratos y demás, específicamente señalados por la ley, en los diversos registros, en relación con terceros” (p.46)

1.3. Caracteres del derecho registral

Las características del Derecho Registral según señala (Recalde Morales, 2014) al estudiar a diversos autores señala cuatro caracteres muy importantes y son las siguientes:

- A) Es un derecho autónomo: En la actualidad se evidencia la autonomía del Derecho Registral, la misma que se viene consolidando en todos sus frentes, de los cuales rescatemos tres:
 - i. La autonomía doctrinaria del Derecho Registral. – Si bien aún es cuestionada por algunos autores, ya se advierte y es reclamada por un sector de la doctrina, por poseer rasgos muy propios y que se advierten en el desarrollo de sus propios principios (los principios registrales) y que justifican plenamente un estudio y tratamiento autónomo.
 - ii. **La autonomía académica.** – No es más que el resultado del trabajo que se viene desarrollando en la doctrina. El Derecho Registral es una materia que se ya se viene desarrollando curricularmente en forma autónoma; [...] aun sin el impulso debido aún hay mucho trabajo que hacer en este frente.
 - iii. **La autonomía normativa.** – Del Derecho Registral en nuestro país, se empezó a evidenciar con la promulgación del Código Civil de 1984, cuando los legisladores de la época tomaron la decisión de darle un libro propio (Libro IX: Registros Públicos), lo que significó un avance, respecto del tratamiento que tuvo en el



Código del 36 (donde la normativa sustantiva de los Registros Públicos se encontraba en la Sección Quinta del Libro IV: Derechos Reales).

Al margen de lo anteriormente mencionado líneas arriba, al ser el Derecho Registral una materia autónoma muy especializada, cuenta con normas especiales (Sustantivas y Procedimentales) que pone en plena evidencia su propia autonomía normativa, y como resultado el plano sustantivo del Derecho Registral se aleja del Derecho Civil y en cuanto al plano procedimental al Derecho Registral se aleja del Derecho Administrativo.

- B) Es un derecho heterogéneo:** En el Derecho Registral coexisten normas del derecho público con normas del derecho privado, si bien toda la organización del Registro, su funcionamiento y los efectos de las inscripciones que se publicita están regulados por normas de orden público; los actos o derechos de estas inscripciones, por lo general, corresponden al mundo de los privados (compraventa, hipoteca, embargo, constitución de sociedades, sucesión intestada, divorcio, etc.).
- C) Es un derecho limitado:** Los actos o derechos que pueden acceder al registro no están regulados por la regla de “*Numerus apertus*”. Así, por ejemplo, el Art.2019° del Código Civil enumera los actos inscribibles en el registro de propiedad inmueble (hoy Registro de Predios).

Como se puede apreciar en el Art. 2019° es una lista cerrada que no permitirá efectuar inscripciones en este registro que no se adecuen a ella.

- D) Es un derecho formalista:** Esta característica se aprecia en su real dimensión en los llamados registros de valla alta. Los registros jurídicos cuyos efectos son la



publicidad y la oportunidad de las inscripciones, son registros muy ruidosos en cuanto a los requisitos y a las formalidades que deben cumplir los título que pretenda tener acogida registral.

En nuestro ordenamiento jurídico, el Art. 2010° del Código Civil, que consagra el principio de la titulación autentica, es un claro ejemplo de esta característica.

En otras palabras, solo los actos y derechos inscribibles que hayan logrado instrumentarse bajo las reglas de fe pública (sea esta notarial, judicial o administrativa) podrán acceder al Registro, pero siempre previa calificación positiva efectuada por el registrador público o el tribunal registral. Sin embargo, la misma ley consagra la expresión, a la regla establecida en el Art. 2010° del Código Civil: “[...] *salvo disposición contraria*”.

Para salvaguardar la formalidad propia del Derecho Registral, el Art. 10° del TOU del Reglamento General de los Registros Públicos, ha reglamentado esta excepción.

Con esto queda claro que también existen requisitos y formalidades que se deben cumplir para solicitar la inscripción de un título que consta en documento privado:

1. Que ese título este previamente autorizado por una disposición legal, que no necesariamente tiene que ser una Ley, sino que puede ser una norma de menor rango, inclusive una reglamentaria.
2. Que las firmas estampadas en el documento privado estén certificadas por notario.
3. Que se presente al Registro el documento original. (p.46-49)



1.4. Los principios registrales

Existen principios registrales en Nuestro Ordenamiento Jurídico mismos que han sido recogidos en el Código Civil en sus Art. 2010° al 2017° y mismo que han sido complementados por el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en el Título Preliminar, en sus numerales I al X. identificando a 10 principios conforme desarrolla Recalde (2014) en una clasificación didáctica y de fácil aprehensión:

1.4.1. Para el acceso al registro

1° Principio de Titulación Auténtica: Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2010° conforme señala que “la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral III conforme señala que “los asientos registrales se extienden [...] en virtud de título que conste en instrumento público salvo disposición contrario”.

En ese entender, este principio registral establece como norma general que al registro accederá solo los títulos que se encuentren contenidos en instrumentos públicos, salvo disposición contraria que pueda efectuarse en merito a un documento privado.

2° Principio de Rogación: Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2011° conforme señala que “los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción [...]”, y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral III conforme señala que “los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto



o derecho, o de tercero interesado [...]. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reversa expresa”.

En ese entender, este principio registral inicia el procedimiento registral, constituyendo una declaración de voluntad dirigida al registrador teniendo como finalidad la inscripción de un título.

3°. Principio de legalidad: Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2011° conforme señala que “los registradores califican la legalidad de los documentos [...], la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, porque resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos [...]” y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral V conforme señala que “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 aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción”.

En ese entender, este principio registral es el más importante por contener dentro de sí de manera indirecta a casi la totalidad de los principios registrales que tiene que ver con la pre calificación de un título determinando advirtiendo si procede incorporar un título al registro o no.

4°. Principio de Tracto Sucesivo: Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2015° conforme señala que “ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane” y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral VI



conforme señala que “ninguna inscripción, salvo la primera se extiende, sin que esté inscrito o se inscriba el derecho donde emana, o el acto previo necesario, o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

En ese entender, este principio registral consagra en realidad el acceso ordenado a la partida registral de los actos o derechos inscribibles.

5°. Principio de Prioridad Excluyente Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2017° conforme señala que “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior” y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral X conforme señala que “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.

En ese entender, este principio registral presupone la existencia de dos títulos incompatibles entre sí.

1.4.2. Con la forma de registración

6°. Principio d Especialidad: Este principio se encuentra consagrado en el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral IV conforme señala que “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”.

En ese entender, este principio registral viene a ser el único principio que no ha sido acogido por nuestro Código Civil, e implica asimismo este principio que el registro



se organiza sobre la base del objeto o del sujeto, dependiendo el acto o derecho que se pretende publicar.

1.4.3. Con los efectos de la registración.

7°. Principio de publicidad Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2012° conforme señala que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos conforme señala su Numeral I indica que “el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende del mismo modo a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie”, y su Numeral II indica que el registro público tiene como principio a “la publicidad registral formal que se encarga de garantiza que toda persona puede obtener el acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga la información del archivo registral”.

En ese entender, este principio registral está referido que toda persona puede acceder al contenido de las partidas registrales.

8°. Principio de Legitimación: Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2013° conforme señala que “el contenido de las inscripciones se presupone cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral VII conforme señala que “los asientos registrales se presumen exactos y validos”.



En ese entender, este principio registral presupone que una vez el acto o derecho escribible accede al registro se dé pública a través de su asiento registral correspondiente, produce dos efectos la de dar certeza y exactitud el acto inscrito y reconoce la legitimidad del titular registral mientras no sea rectificado o se cancele el asiento.

9°. Principio de Fe Pública Registral: Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 2014°, en el que indica que “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 derecho una vez inscrito, aunque después se anule rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”; y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral VIII conforme señala que “la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

En ese entender, este principio registral es el más controversial, por colisionar directamente con el derecho civil, respecto al de las nulidades.

10°. Principio de Prioridad Preferente Este principio se encuentra consagrado en Código Civil en su Art. 20165° conforme señala que “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” y de conformidad con el T.U.O. del Reglamento General de los Registros públicos en su Numeral IX señala que “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia



de los derechos, que de estos emanan, es decir, se retrotraen a la fecha, y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

En ese entender, este principio registral presupone derechos perfectamente compatibles, es decir derechos que podrán coexistir en el registro, por ejemplo, las hipotecas y embargos.

1.5. Los sistemas registrales

A) Concepto de sistema registral:

El Sistema Registral se entiende como aquel “conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada con objetivos específicos y con jurisdicción dentro del territorio nacional” (Recalde, 2014, p.68).

B) Clasificación de los sistemas registrales

Según Recalde (2014) son varios los criterios a tomar para determinar la clasificación de los Sistemas Registrales, de los cuales considera señalar los siguientes:

1°. Clasificación en base al derecho comparado

Según Recalde (2014) los sistemas registrales son:

- **Sistema Registral Alemán:** Se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo y abstracto. En este sistema la inscripción es la que da origen al derecho. Para adquirir el derecho no basta el mero consentimiento ni la formalización del mismo en el instrumento público; inclusive la entrega del bien. Lo que da origen a l derecho de propiedad es la inscripción en el Registro. También se dice que es



abstracto porque la causa de la traslación de dominio se desliga de la inscripción, en tanto lo que se inscribe no es el acto causal, sino el acto real, siendo ambos documentos diferentes; por lo que la nulidad del acto causal no va afectar la inscripción.

- **Sistema Registral Francés:** Se caracteriza por ser un sistema registral declarativo, donde los derechos se adquieren fuera del registro. Es de transcripción y archivo de títulos, que funcionan con la ayuda del fichero Inmobiliario que determina los títulos que figuren relacionados al inmueble respecto del que solicita publicidad.
- **Sistema Registral Australiano:** También denominado Sistema Torrens (en alusión a su creador Sir Roberto Torrens), es uno cuya principal característica es el ser un sistema convalidante. En este sistema la inscripción se identifica que es facultativa, pero una vez que se accede al Registro, las inscripciones devienen en obligaciones. Otra característica relevante de este sistema es que, cada vez que se produce una mutación del dominio de los inmuebles, se debe entender que este (el dominio) retorna a la corona quien a su vez otorga el título al nuevo propietario, siendo que este último deviene en inatacable, lo cual implica un grado de seguridad perfecto. Finalmente, en este sistema existe un fondo de seguro que cubre las indemnizaciones que se deban pagar por los errores imputables al registro. (p.68-69)

2°. Clasificación por sus rasgos o efectos

Sin dejar de lado la importancia del derecho comparado en el desarrollo de la doctrina, la clasificación adoptada por sus rasgos o efectos es más técnica y apropiada. Al respecto Recalde (2014) identifica la clasificación adoptada por la doctrina de la siguiente forma:



a. Por sus efectos

- **Sistema Registral Declarativo:** Es aquel sistema en el cual el derecho se adquiere fuera del Registro y este último solo cumple una función de publicidad y oponibilidad frente a terceros.

Este tipo de sistema admite la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción, por declarar la existencia de un acto celebrado o la existencia de un derecho que preexiste a la inscripción.

Asimismo, Tabra (2017) señala que, dentro del sistema declarativo, se puede encontrar que la inscripción puede ser:

a. Potestativas: Establecen que las personas pueden inscribir o no los actos que tiene acogida registral

b. Obligatorias: Aquellas que establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes. (p.24)

- **Sistema Registral Constitutivo:** Es aquel sistema en el cual el derecho real se adquiere o se constituye recién con la inscripción del acto en el registro.
- **Sistema Registral Obligatorio:** Es aquel sistema en el cual el derecho se adquiere fuera del registro, pero se establece como una obligación para inscribirlos, y que de incumplirse acarrearía una sanción.

En el Perú se toma como regla general el sistema declarativo, salvo algunas excepciones que es propio del sistema obligatorio.



b. Por la presunción de exactitud

- **Sistema Registral Convalidante:** Es aquel Sistema que en cuya inscripción se convalida las nulidades que pueden adolecer los títulos que son acogidos por el registro.
- **Sistema Registral No Convalidante:** Es un sistema “*contrario sensu*”, es decir la inscripción no convalida las nulidades que puede adolecer los títulos que son acogidos por el Registro.

En el Perú rige el Sistema no convalidante, que involucra que los asientos inscritos podrían ser cancelados.

c. Por la organización de los registros

- **Sistema Registral de Folio Real:** Es aquel sistema en el que organizan sus registros sobre la base de la finca o inmueble.
- **Sistema Registral de Folio Personal:** Es aquel sistema en el que organizan sus registros sobre la base se las personas que son titulares de derechos.

En el Perú rigen ambos sistemas, como es el registro de bienes y el registro de personas.

d. Por la forma de extensión de los asientos

- **Sistema Registral de Inscripción:** Es aquel sistema en el cual los asientos registrales contienen un resumen del acto o derecho que es acogido por el registro.
- **Sistema Registral de Transcripción:** Es aquel sistema en el cual los asientos registrales contienen una transcripción del íntegro del contenido del título que es acogido por el registro.

En el Perú rige el Sistema de Inscripción.



e. Por la existencia o no de un archivo

- **Sistema Registral con Archivo de Títulos:** Es aquel sistema en el cual una vez extendido el asiento, el Registrador remite el título que fue materia de calificación positiva al archivo registral para su custodia y administración.
- **Sistema Registral sin Archivo de Títulos:** Es un sistema “*contrario sensu*”, es decir en el cual una vez extendido el asiento, el Registrador remite el título al funcionario responsable del Registro que se encargara de su devolución.

El Perú rige el Sistema con Archivos de Títulos.

f. Por el acceso a la información del registro

- **Sistema Registral de Publicidad Completa:** Es aquel sistema en el cual no existe restricciones en la publicidad que ofrece el registro.
- **Sistema Registral de Publicidad Incompleta:** Es aquel sistema en el cual la publicidad que ofrece el registro es restringida.

En el Perú rige el sistema de publicidad completa, con la excepción en el caso de la información que afecta al derecho de intimidad.

g. Por la existencia o no de asientos registrales

- **Sistema Registral de Registro de Derechos:** Es aquel sistema en el cual existe una rigurosa calificación de los documentos presentados para su inscripción, en este sistema se cumple la función calificadora por parte del Registrador, ya que solo accederán al Registro aquellos títulos que hayan aprobado una calificación rigurosa.



- **Sistema Registral de Registro de Documentos:** Es aquel sistema en el cual no exige rigurosidad en la calificación de los títulos que llegan al registro.

En el Perú rige el Sistema del Registro de Derechos.

h. Por la existencia o no de la causa del negocio jurídico

- **Sistema Registral Causales:** Es aquel sistema en el cual la inscripción está ligada a la causa del acto jurídico a inscribir, en la calificación registral se incluye la validez del acto jurídico y el asiento registral debe reflejar esa causa.
- **Sistema Registral Abstractos:** Es aquel sistema en el cual la causa se desliga de la inscripción, por lo que la calificación del registrador ya no se encontrara en el negocio obligacional, sino se redireccionara al negocio real, que tiene como finalidad lograr la inscripción. (p.69-73)

El Perú rige el sistema causal.

Como demuestra Recalde (2014) la clasificación por sus rasgos y efectos parece muy excesiva porque agrupa a los sistemas por la más mínima cualidad que se le identifica.

1.6. Tipos de registros

En los registros públicos se encuentra los siguientes registros conforme señala la SUNARP:

1°. Registro de propiedad inmueble

En el Registro de Propiedad Inmueble se anota la primera inscripción de determinado predio (inmatriculación). Aquí también se inscriben sus modificaciones, transferencias, cargas y gravámenes, entre otros actos inscribibles, y los conforman los siguientes:



- Registro de Predios.
- Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.
- Registro de Derechos Mineros.
- Registro de Áreas Naturales Protegidas.

2°. Registro de propiedad mueble

Dentro de Registro de Bienes Muebles lo integran:

- Registro de Propiedad Vehicular
- Registro Mobiliario de Contratos.
- Registro de Naves y Aeronaves.
- Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques.

3°. Registro de personas jurídicas

El Registro de Personas Jurídicas está organizado en función de cada ente societario o no societario. Esto implica abrir una partida por cada persona jurídica, en la que se inscribe su constitución, su estatuto, modificación del estatuto, extinción, así como el desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros órganos inscribibles.

Con la primera inscripción, la organización adquiere personalidad jurídica. De esta manera, surge la persona jurídica como centro de imputación de derechos y obligaciones.

En el ámbito no societario, encontramos los siguientes tipos de persona jurídica:

- Asociaciones
- Fundaciones
- Comités



- Comunidades campesinas y nativas
- Cooperativas
- Organizaciones sociales de base

En el ámbito societario encontramos, entre otros:

- Sociedades Anónimas (abiertas y cerradas)
- Sociedades Colectivas
- Sociedades en Comandita
- Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
- Sociedades Civiles

4°. Registro de personas naturales

Es el Registro responsable de la inscripción y publicidad de actos y contratos referidos a personas naturales; por lo que unifica a los siguientes Registros:

- **Registro de Mandatos y Poderes:** Se inscriben los mandatos y poderes otorgados por personas naturales, sus modificaciones, extinciones, entre otros actos.
- **Registro de Testamentos:** Se inscriben los otorgamientos de testamentos, sus modificaciones, ampliaciones, revocaciones y otros actos.
- **Registro de Sucesiones Intestadas:** Se inscriben las anotaciones preventivas de las solicitudes o demandas de sucesiones intestadas, así como las actas notariales y sentencias que declaran la sucesión intestada.
- **Registro Personal:** Se inscriben divorcios, separación de patrimonios y sustitución, declaraciones de insolvencia, entre otros actos.



- **Registro de Comerciantes:** Se inscriben a las personas naturales que se desempeñan como comerciantes.
- **Registro de Gestión de Intereses:** Se inscribe el Gestor Profesional, la prórroga de su inscripción, los actos de gestión, los actos de gestión del Gestor de Interés Propio, entre otros actos.

2. Los registros públicos

Tiene como función dar certeza, seguridad y protección jurídica de los diversos derechos que ostentan frente a terceros.

2.1. Antecedentes

Conforme señala Soria citado por Sevillanos (2018) la entidad registral peruana “ha atravesado tres períodos” las cuales las identifica de la siguiente manera:

- **El primer periodo:** Depende estructural y normativamente del Poder Judicial;
- **El segundo periodo:** Es un organismo descentralizado del Sector de Justicia denominado ONARP;
- **El tercer periodo:** Denominado como Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), bajo la dirección de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (p.15)

Tiempo después, por medio del Decreto Ley N° 23095 se crea la Oficina Nacional de los Registros Públicos. Estableciéndose que la Oficina Nacional de los Registros Públicos será el organismo público descentralizado encargado de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determina, con el objeto principal de otorgar garantías a terceros. Por



medio del Decreto Ley N° 25993 de 21/12/1992 (Ley Orgánica del Sector Justicia) se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, en reemplazo de la Oficina Nacional de los Registros Públicos. Luego, mediante la Ley N° 26366 se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

El Sistema Registral, ha comprendido que el mecanismo de la inscripción tiene como finalidad dotar de seguridad jurídica al contenido de los títulos a inscribirse; según los antecedentes, estos primigeniamente se realizaron a mano, luego a máquina de escribir y posteriormente digitalizado: y finalmente, con la actualización informática, las inscripciones se generan a través de asientos electrónicos.

2.2. Regulación

Se encuentra regulado por:

- La Ley N° 26366, atreves del cual se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP,
- La Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, con el que se aprueba el Estatuto de la SUNARP.
- La Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN, con el que la SUNARP aprobó el Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018.



2.3. Organigrama

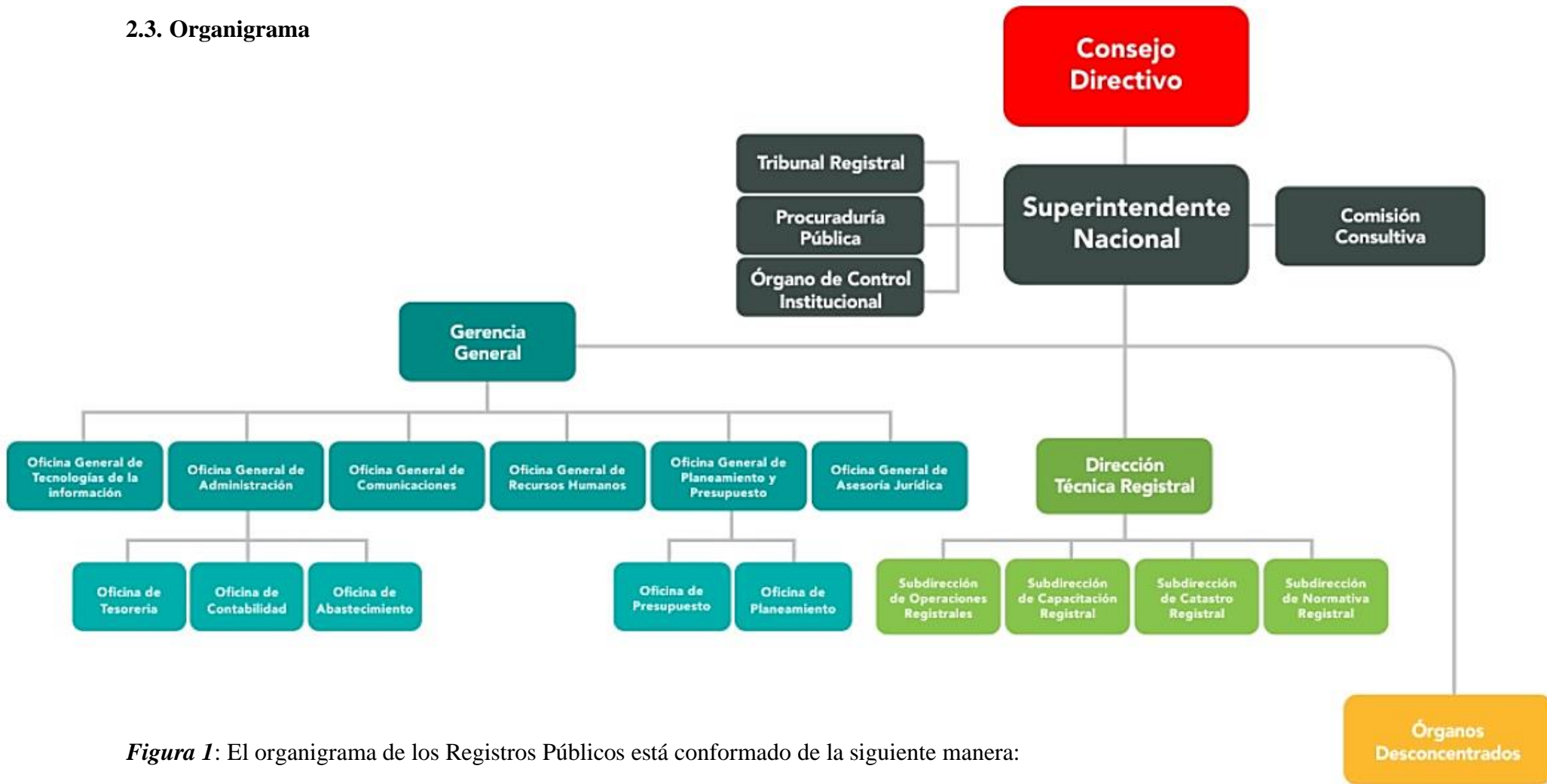


Figura 1: El organigrama de los Registros Públicos está conformado de la siguiente manera:

Fuente: www.sunarp.gob.pe/organigrama.asp

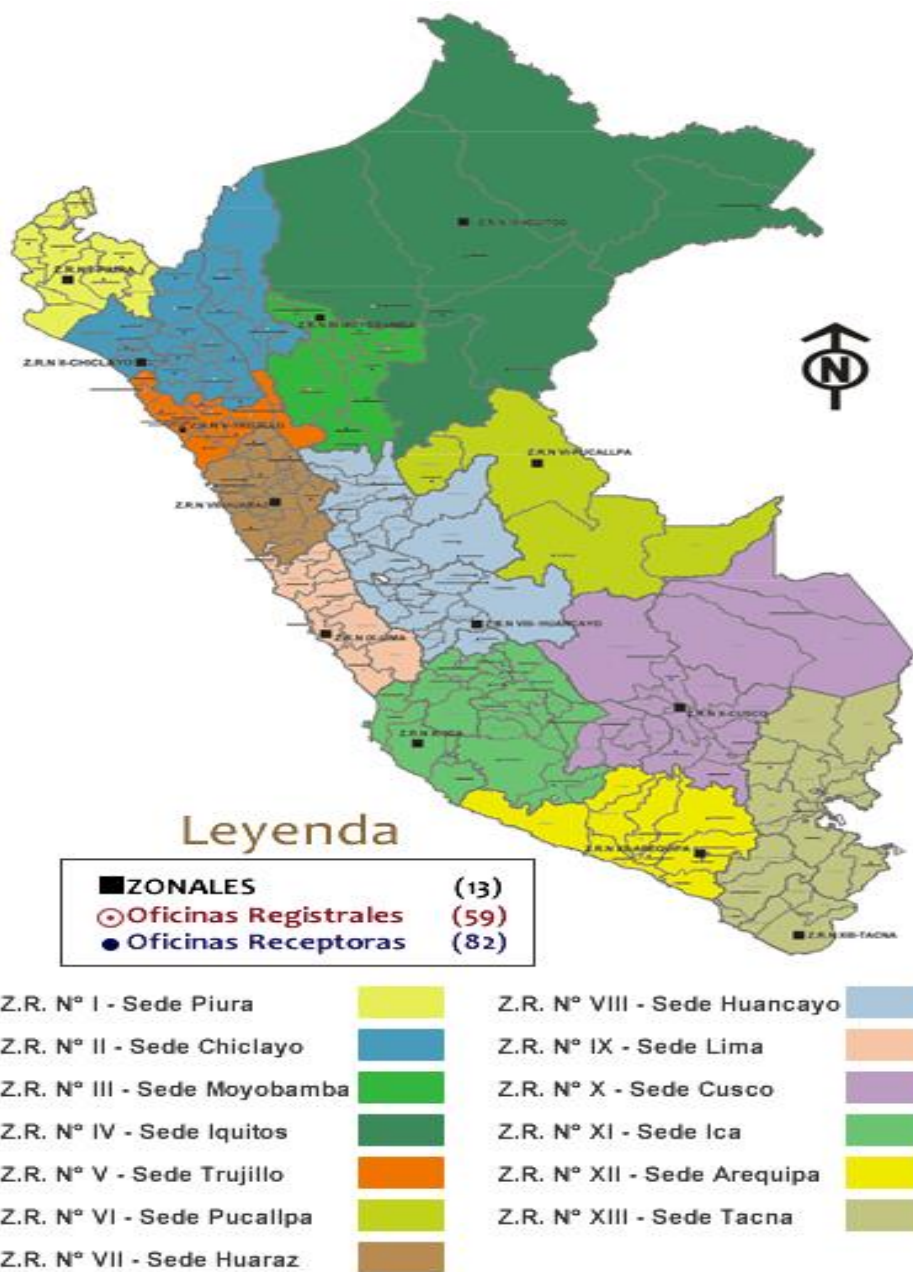


Figura 2: Oficinas Zonales de la SUNARP a Nivel Nacional

Fuente: página web: https://2.bp.blogspot.com/-ltbS2wndWgk/TtuiLr-eZWI/AAAAAAAAAx4/MnvcIISYA8A/s1600/m_peru.jpg

3. La inscripción de bienes

3.1. El procedimiento registral

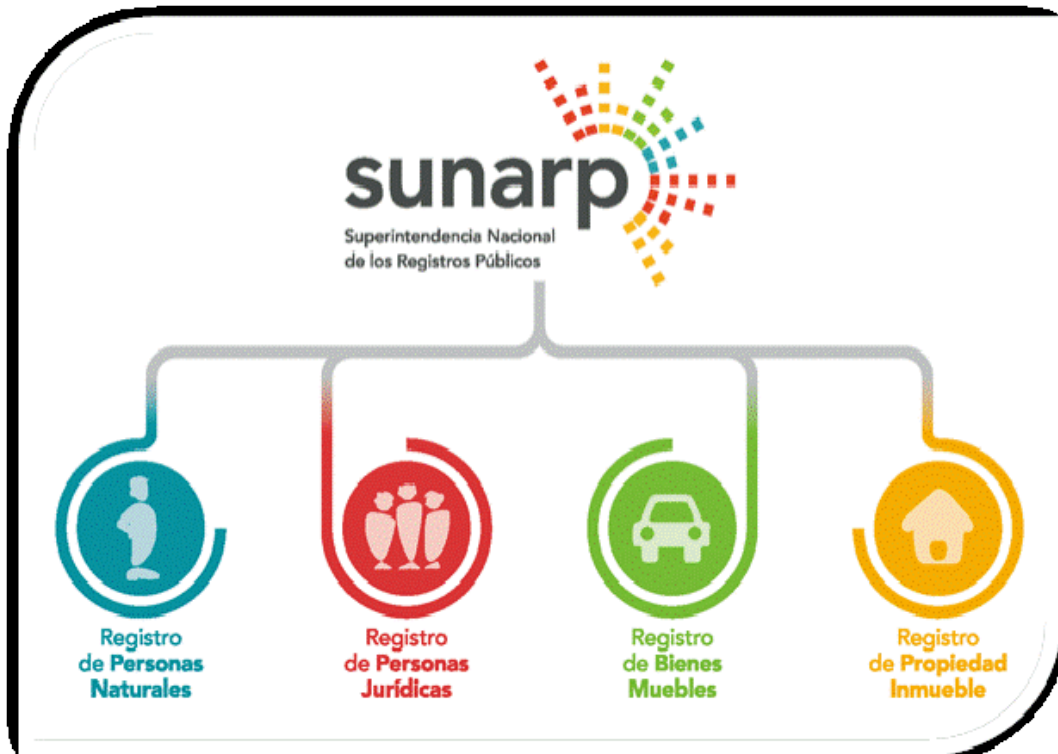


Figura 3: El procedimiento registral

Fuente – SUNARP

A) Definición

El procedimiento registral es la consecuencia de actos que realizan las personas (naturales o jurídicas) para la inscripción de un Título en los Registros Públicos (SUNARP), con la finalidad de brindar seguridad jurídica frente a terceros frente al acto a inscribir, en ese sentido se puede precisar que la inscripción de un título ante la SUNARP inicia con la presentación de la solicitud dirigida al Registrador Público competente a la zona a inscribir



el acto jurídico, administrativo o judicial; dependiendo a la naturaleza de su pretensión; cumpliendo la solicitud con todos los requisitos señalados por Ley, presentando la solicitud conforme al formato establecido por la SUNARP, el pago de la tasa correspondiente por los derechos registrales, otros documentos que el registrador solicite según a la naturaleza de su pretensión, respetando los plazos establecidos por Ley (Unknown, 2015).

Muy importante aclarar que para iniciar el procedimiento registral ante la SUNARP se debe haber realizado un acto jurídico previo, como puede ser la celebración de un contrato cual sea su naturaleza, haber emitido alguna resolución administrativa o judicial por el órgano competente, dependiendo el caso u otros actos jurídicos.



Figura 3: El Acto jurídico

Fuente – Elaboración propia

1. Antes de realizar con la inscripción en la SUNARP, debe haberse realizado un acto jurídico previo.



Figura 3: El instrumento jurídico

Fuente – Elaboración propia

2. El instrumento jurídico notarial que da fe el notario público (escritura Pública), se deberá llevar dicha parte notarial ante los Registros Públicos (SUNARP), cabe precisar que la parte notarial contienen la transcripción literal e íntegra del instrumento público notarial con la que da fe el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y con la constancia de encontrarse suscrito por los intervinientes y autorizado por el notario, rubricando en cada una de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha expedida.

B) Naturaleza Jurídica

El sistema registral, se encuentra enfocado a un sistema especial (que aplica únicamente normas registrales); y por otro lado no contencioso (ya que no verifica la existencia de litis). Empero, la doctrina señala también que sobre el procedimiento registral se aplica las normas administrativas –pero de forma supletoria-.



C) **Objetivos del Procedimiento Registral**

Según señala Unknown (2015) el procedimiento registral “persigue un doble objetivo, que puede ser un objetivo instrumental y el otro objetivo sustantivo” (p. 1).

- **Objetivo Instrumental:** Este consiste en la práctica de un asiento, es decir que va a servir para inscribir un título en el registro.
- **Objetivo sustantivo:** Consiste en la proclamación de la situación jurídica o del derecho que se desea registrar; es decir, la pretensión del solicitante. (p.1)

D) **Características del Procedimiento Registral**

Al respecto como señala Gonzales & Escate citado por Unknown (2015), sostiene que basado en la existencia de un documento público, se dan las siguientes características:

a. Registral administrativo:

- No hay libertad de prueba.
- No opera el principio de libre valoración de la prueba por medio de un juicio razonado.
- No hay impulso de oficio.
- No hay citación a terceros.

b. Registral puro:

- Se puede utilizar distintos medios probatorios.
- Se puede apreciar la prueba con criterios de razonabilidad.
- Pueden tramitarse de oficio.
- Si caben oposiciones o reclamos mientras dura el trámite.



E) Instancia del Procedimiento Registral

Dentro del Procedimiento Registral existen dos instancias:

- **Primera Instancia:** Registrador Publico.
- **Segunda Instancia:** El Tribunal Registral, como última instancia administrativa.

En el caso de que se encuentre una persona inconforme con lo resuelto por el Tribunal Registral, se podrá interponer únicamente una demanda contencioso administrativo ante el Poder Judicial.

F) Duración del Procedimiento Registral

El asiento de presentación tiene una vigencia de 35 días de su presentación o dentro de los 5 días siguientes al reingreso. El Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones de títulos.

3.2. Sistema de folios

Como ya antes fue mencionado este Sistema se divide en folio real y personal, mismos que rigen simultáneamente en el Perú.

- Sistema de folio real: Por aplicación de este sistema en los Registros públicos, se apertura una partida con cada bien a inscribir, este sea un bien mueble o un bien inmueble.
- Sistema de folio personal: Por aplicación de este sistema en los Registros públicos, se apertura en el registro una partida por cada persona a inscribir, este sea persona natural o persona jurídica.



Según Fernandez (2018) en el Registro de Personas Naturales “si bien se contempla el folio personal, no se establece la apertura de una sola partida donde se consignen todos los actos inscribibles referentes a dicha persona natural, como sucede en las personas jurídicas, sino una apertura por cada registro”. (p.168)

3.3. Partidas

Según RPP (2016) “La partida registral es un documento expedido por los Registros Públicos (SUNARP) donde se detalla toda la historia de un determinado bien inmueble (comprende propietarios anteriores, propietarios actuales, área del inmueble, existencia de gravámenes, entre otros)”. (p. 1)

Y conforme al T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos lo define como “la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales” (Art. 6°)

En las partidas registrales se encuentra la siguiente información relevante:

- **Antecedente Dominial:** En esta sección se anotan los antecedentes del predio. Por ejemplo, el nombre del actual y los anteriores propietarios, si deriva de un inmueble de mayor extensión, etc.
- **Descripción del inmueble:** Aquí se anotan las características físicas y la descripción del bien inmueble, tales como la ubicación, el área del terreno, etc.
- **Títulos de Dominio:** Aquí se anotan todas las transferencias que la propiedad haya tenido.
- **Gravámenes y cargas:** Espacio donde se anotan las afectaciones judiciales y extrajudiciales como embargos, hipotecas legales, cargas técnicas, etc.



- **Cancelaciones:** En esta sección se anotan los levantamientos de las afectaciones judiciales y extrajudiciales que pueda tener la propiedad.
- **Registro personal:** Aquí se anotan los divorcios, separación de bienes, muerte presunta, herencias, etc.

3.4. Registro de predios

A. Definición

Es un registro donde se inscriben actos o derechos – referentes a bienes. Por su parte Álvarez Caperochipi citado por Tabra (2017), el registro de propiedad inmueble 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” (p.53). Esta definición destaca la utilidad que tiene el registro para la protección de los derechos patrimoniales y el desarrollo del país.

Por otro lado, Díez Picazo citado por Tabra (2017) afirma que “el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles” (p.53). Asimismo, la enciclopedia jurídica OMEBA, citado por el mismo autor, 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” (Tabra, 2017, p.53), donde la finalidad que tiene este registro es la inscripción o anotación de los actos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles.

La función que tiene el Registro de Predios es facilitar el conocimiento de la existencia que tienen determinados derechos sobre los bienes inmuebles, los cuales contienen información relevante para que con ello pueda otorgar la seguridad jurídica necesaria en las adquisiciones



de bienes muebles. Es decir, que a través de la publicidad Registral se genera la oponibilidad necesaria para la seguridad jurídica adquisiciones.

B. Características

- El sistema de organización registral es el del Folio Real, lo cual significa que cada predio registrado o unidad inmobiliaria se inscribirá en una partida distinta, descartando la posibilidad que dos predios se encuentren inscritos en una misma partida registral.
- Las Partidas registrales que componen este tipo de registro, se encuentra divididas en seis rubros: antecedente nominal, descripción del predio, título de dominio, cargas y gravámenes, cancelaciones y otros.

C. Elementos

En palabras de Gunther Gonzales citado por Tabra (2017) el registro presenta tres elementos fundamentales:

- La finca o predio: Es la unidad objetiva que consiste en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por ley.
- El titular registral: Es la base subjetiva, es decir el sujeto que aparece en los libros del registro como portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un inmueble.
- La materia inscribible: Son los derechos que se crean, transmiten y /o extinguen con relación al predio. (p.53)



Los elementos antes mencionados son los que el registro precisa, a través de sus asientos registrales, con la finalidad de lograr que la información jurídicamente relevante sea de fácil acceso a terceros.

4. La inscripción de bienes que se encuentran en derechos y acciones

4.1. Derechos y acciones

Mantoybras (2016) refiere que “las acciones y derechos de una persona sobre una propiedad, para conceptualizarla, es la parte que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido o, específicamente, es la cuota ideal de un bien” (p. 234).

En dicho caso estamos ante una forma de propiedad, por lo que es regulado por el Código Civil y en especial en el Capítulo V del Código Civil: “Copropiedad”.

4.2. La inscripción

En palabras de Salvat (1936):

El concepto de inscripción se refiere precisamente al sentamiento o traslado que se realiza de los libros del Registro, del contenido de títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción de goce de la Protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. (p.391)

En el derecho hipotecario según Cabanellas (1981) ha señalado que la inscripción es:

La acción de realizar la inscripción en el registro de la propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/asiento de inscripción [...]. En derecho inmobiliario



[inscripción es] anotar en el registro de propiedad una finca o algún acto, contrato o documento de referente a las misma. (p. 431)

Es más, la inscripción como constancia en el Registro, según Barrallo (2013) es:

un medio para conceder un modo protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes los cuales pueden decidir si inscribir o no. (p. 23)

Según el estudio jurídico IC - Jurisconsultas Abogados, la inscripción, como constancia en el Registro es:

Un medio para conceder un modo protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta protección especial se deja a la voluntad de los adquirentes (ejemplo: el que compra una casa) que pueden decidir si inscribir o no. (p. 1)

Por consiguiente, el principio a la inscripción en el Registro es voluntario; es decir que en un sentido amplio la inscripción se emplea como sinónimo de asiento registral, pero en sentido estricto se distingue entre Inscripción y asiento Registral con el fin de oponer y brindar seguridad contra terceros.

Se establece que en los libros de los registros de propiedad se practicaran las siguientes clases de asientos o inscripciones:

- Asientos de presentación,
- Inscripciones debidamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia,



- Anotaciones preventivas,
- Cancelaciones, y
- Notas marginales.

En ese sentido la inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes los cuales pueden decidir si inscribir o no.

Son tres las formas autónomas de ingreso de un asiento en el libro principal de inscripciones:

- 1°. La inscripción propiamente dicha,
- 2°. La anotación preventiva, y
- 3°. La nota marginal.

Según la SUNARP (s.f.) la inscripción inicia con:

- La presentación de la PARTE NOTARIAL en la oficina registral, misma que deberá de ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.
- El comprador debe de tener conocimiento del número de partida registral donde se encuentra inscrito el inmueble que está comprando, debiendo el vendedor estar inscrito en los Registros Públicos como propietario.
- Cuando el vendedor es una Persona Jurídica verificar que el poder del representante para vender inmuebles se encuentre vigente.



- En caso de transferencias por acciones y derechos, indicar expresamente la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio. Cuando se transfiera la integridad de los derechos y acciones que le corresponde a uno de los copropietarios, no se requiere consignar expresamente el porcentaje transferido.
- Las transferencias realizadas a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, se podrán inscribirse aun cuando en la partida del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.
- Cuando el costo del predio del inmueble no ha sido cancelado totalmente o haya sido pagado con dinero de un tercero, el registrador procederá a inscribir una hipoteca legal de oficio, salvo que el vendedor haya renunciado en forma expresa a la hipoteca legal.

En consecuencia, los actos a inscribirse por derechos y acciones son las compraventas, las sucesiones y las hipotecas.

4.3. Problemas –déficit

- Como principal problema que se puede identificar es la poca información sobre el tema específico a tratar, porque la transferencia de derechos y acciones, determinadas alícuotas, en la vida diaria es una práctica habitual, en la transferencia de un bien inmueble.
- Asimismo, uno de los principales problemas a realizar la transferencia de derechos y acciones de una propiedad es que te conviertes y/o sustituyes al copropietario que vendió dichos derechos y acciones.
- En la práctica al realizar una transferencia de derechos y acciones se puede verificar claramente es que el vendedor realiza no solo una transferencia de derechos y acción es



de un bien, sino que ya está determinado el porcentaje e identificado en bien a transferir, impidiendo su independización.



SUBCAPITULO III

LA INDEPENDIZACION DE LOS PREDIOS (BIENES)

1. La independización

a. Concepto

La independización es en sí una variación de la extensión física de un predio, porque se separa una parte del predio matriz, debidamente inscrito e independizado en los Registro Públicos, para que el nuevo predio separado logre su independización, siendo una operación propiamente registral, porque el registro es quien está encargado para evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción.

En referencia Esquivel (2009) independizar implica “dividir el espacio total de una vivienda en espacios propios para cada uno de los ocupantes, ello genera una partida registral única para cada inmueble” (p. 61).

Este proceso debe realizarse ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para que cada inmueble quede inscrito generando así su propia partida y correspondiente numeración y nomenclatura, con el fin de determinarlo.

2. Alcance y funciones del registro de predios

Conforme al Art. 2° del Reglamento del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, RIRP establece como, el registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble, en el que se inscribe los actos o derechos que recaen sobre los predios



a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil peruano, las normas administrativas y demás normas especiales.

Conforme al Artículo 3° del RIRP lo define como una institución jurídica que tiene como objeto la inscripción de actos o contratos, pero no como una fuente de obligaciones, sino más bien dicho como un título para adquirir el dominio o derechos sobre un bien inmueble.

Asimismo, se debe distinguir y precisar el acto material previo que permite el tipo de adquisición del derecho del título el cual será el documento notarial, administrativo o judicial.

Conforme señala Guevara (s.f) todos los actos o contratos deben:

referirse al dominio y demás derechos reales. El motivo es que, dado que estos derechos afectan a todo el mundo, debe posibilitarse que los terceros conozcan su naturaleza u alcance. En cambio, los derechos personales, que constituyen un simple vínculo entre el acreedor y el deudor, no tiene la necesidad de salir al exterior a través del registro, dada la acotación de sus efectos que normalmente se limitaran a las partes de la relación jurídica. Únicamente con carácter excepcional existen derechos personales susceptibles de ser publicados en el Registro. Se trata de derechos de los que, por su contenido y duración, se ha dicho que tienen una vocación de derecho real, este es el caso, por ejemplo, del derecho de arrendamiento. (p.4)

3. Regulación

La independización de predios se encuentra regulada en la:

- **Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN**, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



- **Directiva N° 003-2014-SUNARP/SN**, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional N° 189-2014-SUNARP/SN, la cual precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros Registros que requieran informe previo correspondiente al área de catastro para acceder a su inscripción.
- **Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN**, Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de Búsquedas Catastrales
- **Ley N° 29090**, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- **Ley N° 27157**, Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para Declaratoria de Fábrica y de Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Así como el TUO del reglamento de dicha Ley, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.
- **Ley N° 27333**, Ley complementaria a la ley para la Regulación de Edificaciones y otros.
- **Ley N° 27755**, Ley que crea el registro de Predios a cargo de la Superintendencia de Registros Públicos.
- **Decreto Supremo N° 08-2013-VIVIENDA**, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- **Resolución N°129-2011-SUNARP-SA**, que aprueba la Directiva N° 006-2011-SUNARP-SA, que regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones.
- **Ley N° 28294**, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.
- **Decreto Supremo 005-2006-JUS**, Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios
- Reglamento general de los Registros Públicos
- Código Civil.



4. Requisitos

Según Esquivel (2009) para la independización de un predio se requiere:

1. Que se identifique el bien, vale decir que se describa exactamente su ubicación.
2. Señalar su área, linderos y medidas perimétricas.
3. Que se acredite la propiedad. (p.60)

La finalidad de incentivar las inscripciones es eliminar las trabas registrales, como consecuencia de la independización solicitada se genera un remanente en la que existen porciones que no guarden continuidad y existan restricciones para su independización.

5. Procedimiento

5.1. Secuencia procedimental

Los pasos a seguir para lograr la independización de predios es la siguiente:

- 1°. Se presenta la solicitud de inscripción del título correctamente llenado y firmado.
- 2°. La solicitud para la independización debe acompañar:
 - Resolución Municipal, que apruebe la subdivisión.
 - El formulario único de habilitación urbana (FUHU).
 - El plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado.
- 3°. Los Planos y código de referencia catastral de los predios resultantes emitido por la municipalidad respectivo al lugar donde se ubica el predio, y si la municipalidad no



contara con la oficina de catastro implementado, deberá presentar constancia negativa de catastro.

- 4°. Los respectivos documentos privados con firmas respectivas debidamente certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad. En ese entender la independización se inscribe por el mérito de los documentos indicados para cada tipo de predio según corresponda.
- 5°. Pago de derechos registrales

5.2. jurisprudencia

La Resolución N° 1328-2009-SUNARP-TR-L de fecha 27 de agosto del 2009. Misma en la que se determina que la independización es un acto de administración porque los trámites conducentes a la independización de un predio, implican actos de administración y no de disposición, ello por cuanto la apertura de una partida registral no conlleva el desmedro o disminución del patrimonio del propietario.

Asimismo, a través de la independización no se modifica ninguna realidad física del bien edificado, pues una vez culminada la edificación estamos ante un bien ya modificado. Concordancia entre el plano y la memoria descriptiva de independización. La solicitud de independización (memoria descriptiva de independización) y el plano de independización tienen el mismo contenido: la descripción de las secciones de dominio exclusivo y de las áreas comunes. Por lo tanto, debe existir concordancia entre la solicitud (documento literal) y el plano (documento gráfico).



6. La independización de un bien sometido a derechos y acciones

Para la independización de un bien sometido a derechos y acciones se debe tener en consideración a los verificadores catastrales de la SUNARP en cumplimiento de sus funciones e incorporando de esta manera un mecanismo en los Registros Públicos que dé solución la independización de un predio trasferido por derechos y acciones que tiene o presentan un área determinado al momento de realizar la transferencia de los derechos y acciones de un bien.

A. Los verificadores catastrales

i. Definición

Conforme señala la pagina Realthor (s.f.) los verificadores catastrales son:

Las personas naturales profesionales colegiados y/o personas jurídicas competentes, inscritos en el Índice de Verificadores que bajo el marco de la Ley 28294 y sus Reglamentos. No es funcionario público, pero debe actuar bajo estricta responsabilidad de sus actos y declaraciones bajo sanción. (p. 1)

ii. Funciones

Conforme a la Resolución N° 03-2010-SNCP/CNC las funciones del Verificador Catastral son:

- El de realizar el respectivo levantamiento catastral de los predios que se encuentran ubicados en la zona no catastrada, conforme a la normativa del SNCP.



- Elaborar y suscribir el plano, memoria descriptiva y demás documentos gráficos y alfanuméricos que se generan del producto del levantamiento catastral, mímico que debe guardar concordancia con la realidad física del predio.
- Gestionamiento de la actualización de la información catastral ante la Entidad Generadora de Catastro.
- Tramitar la asignación del Código Único Catastral ante la Entidad Generadora de Catastro y/o ante la Secretaría Técnica del SNCP.
- Las demás que establezcan las normas legales pertinentes. (Art. 21°)

iii. Obligaciones

Conforme a la Resolución N° 03-2010-SNCP/CNC las obligaciones del Verificador Catastral son:

- El de dar cumplimiento a los procedimientos de levantamiento catastral según las presentes normas vigentes del SNCP.
- Consignar el respectivo código de identificación, plasmar su firma y sello registrados al inscribirse en el índice, en cada uno de los actos en los que interviene como Verificador Catastral.
- Proporcionar sus servicios profesionales dentro del marco de sus atribuciones a las personas naturales y personas jurídicas, así como a las Entidades Generadoras de Catastro, respetando el respectivo código de ética Profesional y las normas legales vigentes.
- Cumplir con sus respectivas funciones actuando con la debida diligencia, buena fe, veracidad y honestidad.



- Atender oportunamente los requerimientos de la información formulado por las respectivas Entidades Generadoras de Catastro – EGC, Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Catastro Predial - SNCP y SUNARP.
- Inhibirse de continuar actuando como Verificador Catastral cuando este se encuentre suspendido, inhabilitado o haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo Colegio Profesional.
- Respecto a los predios ubicados en zonas no catastradas, abstenerse de realizar la suscripción de formularios y demás documentación en los que está facultado intervenir como titular catastral él, su cónyuge, conviviente y parientes dentro del segundo grado de consanguinidad y afinidad o cuando exista un debido conflicto de intereses entre él y los solicitantes.
- Deberá Actualizar los datos brindados para su inscripción como Verificador Catastral, dentro del plazo de los diez (10) días siguientes de ocurrida la modificación respectiva.
- Llevar un archivo correctamente foliado con la información obtenida de todos los actos y proyectos catastrales realizados.
- Exhibir el archivo señalado en el literal anterior ya sea por solicitud del funcionario competente que designe la Secretaría Técnica del SNCP.
- Las demás obligaciones establecidas por ley y demás disposiciones pertinentes. (Art.22°)

Conforme a lo previsto en el art.23° de la Resolución N° 03-2010-SNCP/CNC “la responsabilidad el Verificador Catastral deberá firmar los planos, la Ficha Catastral, esta última cuando corresponda, y demás documentos que formen parte de los expedientes técnicos”.



iv. Base legal

- Ley N° 28294 y su modificatoria mediante Decreto Legislativo N° 1288.
- Reglamento de la Ley N° 28294 mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS.
- Reglamento del Índice del Verificador Catastral mediante Directiva N° 01-2010-SNCP/CNC y sus modificaciones mediante: Resolución N° 03-2011-SNCP/ST, Resolución N° 01-2012 -SNCP/CNC y Resolución N° 001-2014-SNCP/CNC.

Para la independización de un bien sometido a derechos y acciones se debe incorporar al procedimiento ya establecido por la SUNARP, el cumpliendo en la oficina de catastro por los verificadores catastrales, quienes deberán corroborar la información conforme al plano del predio brindado a independizarse por el propietario, dueño de la alícuota que le corresponde, en cumplimiento verificando el porcentaje de derechos y acciones si realmente corresponde.



2.3. Definición de términos

Copropiedad: Es la concurrencia de dos o más personas sobre un mismo inmueble, edificios construidos en un mismo terreno con dominio común.

Calificación registral: Podemos definir la calificación registral como aquella actividad realizada por el registrador y cuya finalidad es el control de la legalidad de los documentos que pretenden acceder al Registro y cuyo objeto es la práctica, suspensión o denegación del asiento solicitado.

División y partición: Podemos señalar que cada heredero tiene derecho a una alícuota sobre la masa hereditaria conjunta. La división es la separación que existe entre todas las personas a quienes pertenece una cosa.

Jurídicamente establecido es la distribución de un patrimonio, herencia, (varios bienes) entre varias personas con derecho común sobre bien, esto lleva a sustituir la alícuota porcentuada que tenía derecho sobre la cosa a una parte material.

Independización: Es el acto registral que realiza el propietario o copropietarios mismo que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella.

Propiedad: Derecho real que consiste en el grado máximo de poder sobre una cosa de la que se es titular. El Código Civil lo define en términos absolutos como «... el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley», en este sentido: «La Constitución reconoce el derecho a la propiedad es inviolable.»



Otorgamiento: Se trata de una opinión favorable o de un aval sobre un cierto asunto. En el cual se le confiere ciertas facultades a alguien sobre alguna cosa.

Seguridad jurídica: La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título autentico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrado realizar siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que solo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señale la Ley.

2.4. Categorías de estudio

Categoría 1º: TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES

Subcategorías:

- La propiedad en el contexto actual
- La copropiedad en el sistema
- Transferencia de derechos y acciones

Categoría 2º: INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Subcategorías:

- El Registro de bienes en el Perú
- Los Registro Públicos
- La inscripción de bienes



- La inscripción de bienes que se encuentran en derechos y acciones

Categoría 3°: INDEPENDIZACION DE PREDIOS

Subcategorías:

- Concepto
- Alcances y funciones del registro de predios
- Procedimiento
- La independización de un bien sometido a derechos y acciones

2.5. Hipótesis de trabajo

La independización de un predio, transferido por derechos y acciones, en el proceso de inscripción Registral contribuirá efectivamente a proteger mejor los derechos e intereses de los usuarios.



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

a. Tipo de investigación

Analítica – Propositiva: Ya que esta investigación partirá de una descomposición del todo (sus partes o elementos) para observar las causas, la naturaleza y los efectos y de esta forma obtener y recopilar información suficiente que permita proponer un proyecto de ley que permita crear un sistema para la inscripción e independización de los bienes transferidos por derechos y acciones en los RRPP.

b. Nivel de investigación

Exploratorio: Ya que no existen investigaciones realizadas sobre el tema en específico, o los que se realizaron no lo abordaron a profundidad. Es así que en esta investigación se pretende establecer un mecanismo que permita la independización e inscripción de los derechos transmitidos mediante derechos y acciones.



c. Enfoque de investigación

Cualitativo: Debido a que se pretende realizar una investigación basada en la lógica y en la inducción y no se pretende generalizar de manera probabilística los resultados” (Hernández y Otros, 2014, p. 8), en tal sentido se busca que las personas que adquieran bienes inmuebles mediante transferencia en derechos y acciones puedan acceder al registro, adjunten al título de su rogatoria un plano de ubicación que identifique el bien adquirido, para que su propiedad pueda ser registrado de manera independiente con partida registral propia y exclusiva.

3.2. Unidades de análisis

Las unidades de análisis que se prevén en esta investigación están dadas por el ordenamiento nacional registral (leyes, reglamentos, precedentes emitidos por el Tribunal Registral).

3.3. Población y muestra

a. Población – Lo constituye el copropietario que tiene un bien en el país, ya que es sobre el cual recaerá la aplicación de los resultados.

b. Muestra – En este proyecto de investigación se utilizará una muestra no probabilística.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de información

a. Técnicas:

- Análisis documental.

b. Instrumentos:

- Fichas de análisis documental.



CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

4.1. Resultados

En esta parte de la tesis, se da a conocer los resultados obtenidos en la investigación, ello conforme a los objetivos propuestos y conforme a la metodología utilizada.

1. La contribución y protección de derechos e intereses de las personas en la independización de un predio, transferido por derechos y acciones en el proceso de inscripción Registral

Tabla 1

DATOS	CONTENIDO
--------------	------------------



Art. 923° del Código Civil:

“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”

Previsión normativa

Art. 969° del Código Civil:

“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”.

Conforme el Art. 977° del mismo código, precisa que “cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Pueden también gravarlos.

Análisis

De esta manera se precisa que la transferencia de derechos y acciones de un bien en régimen de copropiedad puede generar más de un problema en sede registral, mismo que conlleva a determinar si el porcentaje transferido es realmente de titularidad del transferente, es de esta manera en el que se precisa que el sistema de transferencia de predios es solamente suficiente el acuerdo de voluntades (contrato) para que se origine la transferencia, sin la necesidad de un requisito adicional para que esta transferencia se perfeccione; por tal razón, procediendo con la inscripción e independización del predio transferido por derechos y acciones en el registro de propiedad inmueble con la única finalidad de obtener el derecho de propiedad del nuevo propietario, poniendo fin al régimen de copropiedad, y obtenido seguridad jurídica sobre el predio adquirido.

Contribuyendo así un mecanismo tutelar de la propiedad – garantizando la efectividad de la seguridad jurídica que otorga la SUNARP frente a terceros, adquiriendo de forma



eficiente el derecho de propiedad por el predio adquirido por derechos y acciones, ya que este contara con un título del predio.

Fuente – Elaboración propia

2. Aspectos deficitarios que presenta la inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble

Tabla 2

DATOS	CONTENIDO
La inscripción de derechos y acciones	La inscripción de derecho y acciones de predio en los registros de propiedad inmueble es un trámite que genera problemas para su inscripción, porque el porcentaje que se desea transferir debe estar referido a la totalidad del predio matriz y el mismo debe contar por el título correspondiente para su identificación del predio matriz.
Copropiedad	Cuando se encuentran en un régimen de copropiedad, son propietarios de un porcentaje de derechos y acciones del predio matriz correspondiente y al momento que un copropietario realice su transferencia este puede realizarlo de forma total la transferencia derechos y acciones o realizar solo una porción del porcentaje derechos y acciones del que es propietario mas no realiza en ninguno de los casos antes mencionado la transferencia de una porción del predio matriz.



**La transferencia de la
cuota ideal**

Al transferir una cuota ideal, no se está realizando una desmembración o partición del predio matriz, cual sea el caso, el adquirente ingresa a un régimen de copropiedad, teniendo limitaciones a su derecho de propiedad en el predio matriz, pero por otro sentido en la práctica diaria se realiza esa transferencia de cuota ideal se realiza plenamente identificando la alícuota respectiva, determinara por un área, perímetro y ubicación en el predio matriz, pero siguiendo en un régimen de copropiedad, adquiriendo limitaciones a su derecho de propiedad exclusivo que le corresponde, así como el valor económico del bien en el mercado (existiendo limitación en el mercado); es aquí donde llega la finalidad de este estudio de tesis que lleva a la proposición de una regulación en este tipo de transferencia de un predio por derechos y acciones donde el área de ubicación del porcentaje de alícuota se encuentra debidamente identificado en el predio matriz, con el objetivo de poner fin al régimen de copropiedad, y realizar su inscripción e independización obteniendo así un derecho de propiedad exclusivo sin limitación alguna sobre el predio adquirido por derechos y acciones, obteniendo seguridad jurídica frente a terceros.

**El procedimiento de
independización de bienes**

No existe una regulación específica; es decir no presenta con un procedimiento de independización, porque en nuestro sistema normativo se puede lograr la inscripción e independización de derechos y acciones poniendo fin al régimen de copropiedad con la división y partición del bien inmueble, o a través de mandato judicial si los copropietarios no se encuentran de acuerdo con la división del bien inmueble.

Análisis final

Asimismo, se pudo identificar que el copropietario puede disponer de su alícuota, transfiriendo total o parcialmente sus derechos y acciones del bien del cual es copropietario; es así que cuando una persona adquiere los derechos y acciones de un bien, este no puede ejercer su derecho de propiedad conforme señala la doctrina por no tener propiedad exclusiva del bien, pero en la práctica no se



observa esto porque al momento de adquirir los derechos y acciones de un bien, este ya se encuentra dividido e identificado los derechos y acciones de cada copropietario, es decir cada copropietario cuentan con un plano en el cual se encuentra identificado el área que les corresponde según sus derechos y acciones en el bien inmueble, gozando de esta manera el copropietario de una propiedad exclusiva donde los demás copropietarios no tienen intervención alguna.

Fuente – Elaboración propia

3. Consecuencias que ocasiona la falta de independización de un predio trasferido por derechos y acciones a los copropietarios

Conforme señala Morillo (2018) un problema en la naturaleza jurídica del régimen de copropiedad:

la hace susceptible e idónea de ocasionar conflictos entre los copropietarios, motivo por el cual que requieren la intervención judicial. Esto se debe a que usualmente los propietarios del bien en común, no aceptan estar en un régimen de copropiedad voluntariamente, sino como consecuencia de la decisión de un tercero (como en el caso de sucesión por causa de muerte, compraventa), o del cambio de régimen patrimonial (como la disolución y partición de la sociedad conyugal). (p.11)



Tabla 3

DATOS	CONTENIDO
La falta de independización	<p>En principio, nuestro ordenamiento jurídico tiene formas de extinción de la copropiedad, en la que se puede identificar la que mejor se debería dar en nuestra realidad que es la división y partición del predio para su debida independización, pudiendo solicitar en cualquier momento uno de los copropietarios, dando solución y termino de la copropiedad de manera extrajudicial; es decir todos están de acuerdo unánimemente en la división del predio que les corresponden; y la otras es judicial; es decir que recuren ante el órgano jurisdiccional por encontrarse en una Litis en la división y partición del predio y necesitan una decisión emanada del juez (Sentencia) para proceder a realizar la división y partición del predio; consecuentemente vendría su independización, pero en nuestra nación se observa claramente que los copropietarios no se encuentran dispuestos en realizar algún trámite que ponga fin a su copropiedad, realizando en consecuencia transferencias de sus derechos y acciones ante Notario Público, y su respectiva inscripción ante la SUNARP.</p>
Consecuencias	<p>Es así que se genera límites al derecho de propiedad del adquirente, porque el adquirió dichos derechos y acciones a través de un plano donde se determina la ubicación, área, perímetro de la cuota ideal o alcuota que está adquiriendo, tenido un completo desconociendo las consecuencias que acarea entrar en un régimen de copropiedad en un predio como es:</p> <p>Las limitaciones al derecho de propiedad como es el interés privado por parte del copropietario que adquirió un predio por derechos y acciones, teniendo identificado que la alcuota se encuentra debidamente identificando y determinado en el bien inmueble del predio matriz, encontrándose en la práctica ya dividido el predio matriz</p>



entre los copropietarios, no teniendo el interés alguno por parte de algunos de los copropietarios de querer realizar la independización en fracciones que les corresponden del predio matriz, y en consecuencia no se allá inscrito en los Registro Públicos.

Limitando así su derecho de disposición del bien inmueble, que le corresponde por derechos y acciones, mismo que debe estar inscrito en el Registro para ser oponible frente a terceros, para evitar cualquier tipo de fraude o simulación por malicia por parte del copropietario frente a terceros.

No accede a préstamos hipotecarios, con facilidad dependiendo de la entidad bancaria a solicitar, por problema de encontrarás en un régimen de copropiedad.

Fuente – Elaboración propia

4. Beneficios derivados de la independización de un predio materia de transferencia de propiedad por derechos y acciones a los copropietarios.

Tabla 4

DATOS	CONTENIDO
Extinción del régimen de copropiedad	i. Tenemos como beneficio principal de la independización de los derechos ya acciones obtenidos por el adquirente la terminación del régimen de copropiedad al que se encuentra



	<p>incorporado la alícuota identificada y determinada en el predio matriz del área según su alícuota que le corresponde conforme del predio matriz.</p>
Titularidad del dominio	<p>ii. La persona que adquiere el derecho de propiedad exclusiva de la alícuota independizada, mismo que fue determinado a través de un plano en el momento de realizar la transferencia de derechos y acciones, es decir adquiere la titularidad de dominio otorgándole las atribuciones que la ley le confiere como propietario tal como son de usar, disfruta, disponer o reivindicar un bien.</p>
Partida exclusiva (exclusividad de dominio)	<p>iii. Obtiene una partida exclusiva para su propiedad, brindándoles seguridad jurídica frente a terceros, es decir tener registrado su derecho de propiedad que le corresponde ante la SUNARP, el cual generara una publicidad registral, otorgándole exclusividad en su título de dominio del predio adquirido por derechos y acciones.</p>
Acceso a beneficios crediticios	<p>iv. Puede acceder a créditos hipotecarios conforme a su predio independizado. Ya que la propiedad exclusiva que adquiere también le permite el acceso a crédito, al ser el predio objeto de garantías facilitando en gravamen de su bien.</p>
Disposición del bien de forma ilimitada	<p>v. Puede disponer sin limitación alguna del predio y obtener ganancia económica, ya sea dar en alquiler, vender u realizar otro acto que vea el propietario por conveniente, es decir incentiva su inversión en el predio adquirido por ya no existir temor en gastar en el mejoramiento de su predio.</p>
Acceso a los servicios básicos	<p>vi. Al acceder fácilmente a instalación de servicios básicos independientes, como es medidor de luz, estación de agua potable y desagüe entre otros. Aumentado el valor del predio, del mismo modo al tener seguridad jurídica su derecho de propiedad exclusiva adquiere oponibilidad frente a terceros.</p>



Acceso al mercado	vii. Asimismo, el mejor beneficio obtenido es la circulación en el mercado del predio mejorando su transferencia por tener la independización del predio adquirido por derechos y acciones.
--------------------------	---

Fuente – Elaboración propia

4.2. Discusión y contrastación de los hallazgos

Del análisis de la doctrina, se aprecia la poca información sobre la independización de un bien trasferido por derechos y acciones, frente a la constatación de la realidad, lo que en el ámbito practico es muy empleado, ello -al momento de realizar la trasferencia de propiedad de derechos y acciones de un bien inmueble-; es que el momento de lograr una independización se debe dar, al realizar la transferencia de propiedad de las alícuotas, ya que de no llevarse así, se configura una gran limitación al derecho de propiedad.

Si bien en la extinción de la copropiedad, los copropietarios no desean realizarlo por ser un proceso tedioso y costoso (largo); en la independización del predio (motivo por el cual se realiza la transferencia (venta) de sus derechos y acciones ante una Notaria Publica) se sigue un procedimiento, para luego realizar su inscripción de derechos y acciones en los Registros públicos -sobre un predio-. Pero debe señalar que en la práctica muchos casos de transferencia de derechos y acciones, ya se encuentran debidamente identificados y determinados en fracciones -dentro del predio matriz-, existiendo casos en los cuales los copropietarios, incluso ya realizaron construcciones de viviendas en dichas fracciones, los cuales son vendidas a posterior -con sus respectivos planos-, pero se siguen inscribiendo en los registros por transferencias de derechos y acciones.



Motivo y fundamento suficiente por el cual se plantea un mecanismo de independización eficiente -al momento de realizar la transferencia de derechos y acciones- en el Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios de la SUNARP en su CAPÍTULO V, sobre INDEPENDIZACIÓN, la incorporación de un artículo que regulara la “Independización de un Predio Transferido por Derechos y Acciones”:

Artículo 60°-A.- Independización de un Predio Transferido por Derechos y Acciones

Para efectuar la independización de un predio transferido por derechos y acciones fuera del procedimiento de regulación de edificaciones a que se refiere la ley N° 27157 y la ley N° 27333, se efectuar por solo mérito de los siguientes documentos:

- a. Documento Jurídico Notarial (Parte Notarial, Testimonio) que da fe a la transferencia de derechos y acciones solicitando su independización.
- b. Plano plenamente identificado al predio matriz.
- c. El plano y código de referencia catastral emitido por la municipal donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de la fracción a independizar correspondiente a su alícuota y su memoria descriptiva correctamente sellado y visado.

El Plano y código de referencia catastral al predio a independizar emitido por la municipalidad respectivo al lugar donde se ubica el predio, y si la municipalidad no contara con la oficina de catastro implementado por un profesional especializado.



Al presentar la inscripción de derechos y acciones ante la SUNARP deberá acompañar planos y memoria descriptiva correspondiente al área que se desea independizar, mismo deberá ser verificado y constatado por el Verificador Catastral de la SUNARP para confirmar si guarda concordancia con los planos presentados con la realidad física del bien inmueble para proceder con su independización.



CONCLUSIONES

PRIMERA:

La independización de un predio transferido por derechos y acciones en el proceso de inscripción Registral contribuye a la protección de los derechos e intereses de las personas, debido a que este genera seguridad jurídica frente a terceros, impidiendo que se perturbe su derecho a la propiedad, por el mismo hecho de encontrarse registrado y contar con un número de partida en los Registros Públicos.

Asimismo, la titularidad de dominio obtenida sobre el predio transferido por derechos y acciones faculta su derecho de propiedad exclusiva para usar, para disfrutar, disponer, reivindicar el bien adquirido, facilitando el aumento de valor y circulación en el mercado

SEGUNDA:

La inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble, presenta los siguientes aspectos deficitarios: (i) no presenta con un procedimiento de independización; (ii) no pone termino al régimen de copropiedad; (iii) no genera seguridad jurídica frente a terceros que pretendan perturbar el derecho de propiedad; (iv) no permite la circulación en el mercado e incremento de su valor.

TERCERA:

La falta de independización de un predio trasferido por derechos y acciones a los copropietarios, trae como consecuencia: a. El limite al derecho de propiedad específicamente el interés privado; b. El limite al derecho de disposición del bien inmueble, que le



corresponde por derechos y acciones; c. Impedimento para poder obtener algún beneficio del bien (como acceder a préstamos hipotecarios).

CUARTA:

Los beneficios derivados de la independización de un predio materia de transferencia de propiedad por derechos y acciones a los copropietarios son: a. la terminación del régimen de copropiedad; la adquisición del derecho de propiedad a través de la alícuota independizada; c. la obtención de una partida exclusiva para su propiedad; c. el acceso a los beneficios crediticios (hipoteca); d. la disposición ilimitada del predio (arrendamiento, venta); e. el acceso (instalación) a los servicios básicos de forma independiente.



RECOMENDACIONES

PRIMERA:

Se recomienda a la SUNARP la emisión de jurisprudencia que permita delimitar adecuadamente los beneficios que introduce la independización registral de un predio adquirido por derechos y acciones. Para la implementación un sistema que regule el procedimiento adecuado a seguir para la independización del predio.

SEGUNDA:

Se recomienda la creación de una normativa en la SUNARP para realizar la independización de un predio transferido por derechos y acciones de forma efectiva, obteniendo la seguridad jurídica que amerita el derecho de propiedad.

TERCERA:

Se recomienda crear un procedimiento administrativo en la SUNARP para lograr tramitar la independización de un predio adquirido por derechos y acciones, de forma ágil, que permita la tramitación y posterior inscripción del bien transferido por derechos y acciones.

CUARTA:

Se recomienda a la SUNARP tomar en cuenta los beneficios que se obtienen al inscribir la independización de un predio transferido derechos y acciones a los copropietarios; y de esta forma crear una norma o aplicativo para poder llevar el acto de independización.



BIBLIOGRAFÍA

Libros:

Arata Solís, M. (2016). *La copropiedad y derechos de los copropietarios*; Facultad de Disposición de la Cuota Ideal. Lima: Gaceta Jurídica.

Cabanellas, G. (1981). *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Buenos Aires: Heliasta.

(2009). *El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral*; Lima: Gaceta Jurídica.

Esquivel Oviedo, J. C. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*; Independización. Lima: Gaceta Jurídica.

Fernández Tarazona, A. (2018). *El folio real y personal y su trascendencia en los registros jurídicos*. En Manual de Procedimientos Registrales. Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales Barrón, G. H. (2013). *Tratado de derechos reales*; Tomo II, Copropiedad. Lima: Jurista Editores.

Gonzales Linares, N. (2007). *Derecho civil patrimonial; Derechos reales; La copropiedad*. Lima: Palestra Editores.

Salvat, R. (1936). *Tratado de derecho civil argentino*. Buenos Aires: Librería y Casa Editora de Jesús Méndez.

Vásquez Ríos, A. (2013). *Derechos reales*; Lima: San Marcos.

Villanueva Contreras, N. (2018). En C. N. Villanueva; *Manual práctico de derechos reales*. Lima: Lex & Iuris S.A.C.

Página web:



Barrallo, C. (2013). *La inscripción registral*. Obtenido de Blog de Cristina Borrallo:
<https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripcion-registral-funciones-y-ventajas/>

Gonzales Loli, J. L. (s.f.). *XI Jornada Nacional Iberoamericana - "El Notario y los registros en el Perú"*. Obtenido de derecho.usmp.edu.pe:
https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registral_inmobiliario_urbanistico/JORGE%20GONZALES%20LOLI/LECTURAS/EL_NOTARIO_Y_LOS%20REGISTROS.pdf

Guevara Macedo, R. (s.f.). *EL registro de Predios; Antecedentes y Alcances* obtenido de Academia Edu:
https://www.academia.edu/7177533/EL_REGISTRO_DE_PREDIOS_ANTECEDENTES_Y_ALCANCES

IC Iuris consultas Abogados. (s.f.). Obtenido de <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/la-inscripcion-en-el-rp-acceso-inscripcion-y-asiento/>

Mantyobras. (2016). *Blog Inmobiliario del Perú – Mantyobras*. Obtenido de [mantyobras.com](http://www.mantyobras.com)
Web site: <http://www.mantyobras.com/blog/que-es-las-acciones-y-derechos-de-un-inmueble-consulta-recibida-por-nuestra-area-legal>

Morillo Chamorro, M. G. (2018). *El Régimen de Copropiedad y sus Problemas Jurídicos*. Obtenido de revistarfjpuce.edu.ec Web site:
<http://www.revistarfjpuce.edu.ec/index.php/rfj/article/download/41/30/>.

Realthor.net. (s.f.). *El verificador Catastral*. Obtenido de Realthor.net Web Site Asesores de Bussines y Negocios SAC: <https://www.althor.net/verificador-catastral.html>

Recalde Morales, W. (2014). *issuu.com*. Obtenido de issuu.com:
https://issuu.com/plataformaderechouigv/docs/mas_de_derecho_notarial_registral/145

Sevillanos Suarez, R. C. (2018). *Fraude en el registro de propiedad inmueble del Perú*. Obtenido de repositorio.utp.edu.pe Web site:



http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/1508/1/Rossana%20Sevillano_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2018.pdf

SUNARP. (2017). *Conoce como independizar tu vivienda*. Obtenido de sunarp.gob.pe Web Site: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2017/04032017-1.pdf>

SUNARP. (s.f.). *Tutor registral virtual, registros*. Obtenido de sunarp.gob.pe Web site: <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/tutor-registral/index.html>

Unknown. (2015). *Blogspot*. Obtenido de Blogspot Web Blogger: <http://procedregistral.blogspot.com/>

Tesis:

Tabra Valverde, L. R. (2017). *Los Asientos Registrales por Incorrecta Calificación*. (Tesis) Obtenido de repositorio.upao.edu.pe Web Site: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2790/1/RE_DERE_LISSETH.TABRA_ASIENTOS.REGISTRALES_DATOS.pdf

Normas:

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Comentario al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Resolución N° 03-2010-SNCP/CNC.
- Código Civil Peruano de 1984



ANEXOS



MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: “FORMALIZACIÓN E INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO TRANSFERIDO, POR DERECHOS Y ACCIONES, EN EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS E INTERESES EN EL PERU”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS	METODOLOGÍA
<p>GENERAL</p> <p>¿De qué manera la independización de un predio, transferido por derechos y acciones en el proceso de inscripción Registral contribuiría a proteger mejor los derechos e intereses de las personas?</p> <p>SECUNDARIOS:</p> <p>1°. ¿Cuáles son los aspectos deficitarios que presenta la inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble?</p> <p>2°. ¿Qué consecuencias ocasiona la falta de independización de un predio transferido por derechos y acciones a los copropietarios?</p> <p>3°. ¿Qué beneficios se obtiene a través de la independización de un predio materia de transferencia de propiedad por derechos y acciones a los copropietarios?</p>	<p>GENERAL</p> <p>Identificar la manera en la cual la independización de un predio, transferido por derechos y acciones en el proceso de inscripción Registral contribuiría a proteger mejor los derechos e intereses de las personas.</p> <p>ESPECIFICOS:</p> <p>1°. Identificar los aspectos deficitarios que presenta la inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble.</p> <p>2°. Identificar las consecuencias de la falta de independización de un predio transferido por derechos y acciones a los copropietarios.</p> <p>3°. Identificar los beneficios que se obtienen a través de la independización de un predio materia de transferencia de propiedad por derechos y acciones a los copropietarios.</p>	<p>HIPOTESIS DE TRABAJO</p> <p>La independización de un predio, transferido por derechos y acciones, en el proceso de inscripción Registral contribuirá efectivamente a proteger mejor los derechos e intereses de los usuarios.</p>	<p>C1: TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y ACCIONES</p> <p>Subcategorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La propiedad en el contexto actual - La copropiedad en el sistema - Transferencia de derechos y acciones <p>C2: INDEPENDIZACION</p> <p>Subcategorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Registro de bienes en el Perú - Los Registro Públicos - La inscripción de bins - La inscripción de bins que se encuentran en derechos y acciones <p>C3: INSCRIPCION REGISTRAL</p> <p>Subcategorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concepto - Alcances y funciones del registro de predios - Procedimiento - La independización de un bien sometido a derechos y acciones 	<p>Tipo – Analítica – Propositiva.</p> <p>Nivel – Exploratorio.</p> <p>Enfoque – Cualitativo.</p> <p>Unidad de análisis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normas y disposiciones normativas registrales. <p>Población y muestra</p> <p>a. Población</p> <p>El estado peruano - ciudadanos</p> <p>b. Muestra</p> <ul style="list-style-type: none"> - No probabilística <p>Técnicas e instrumentos de investigación técnicas:</p> <p>a. Técnicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Análisis documental <p>b. Instrumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fichas de análisis documental

