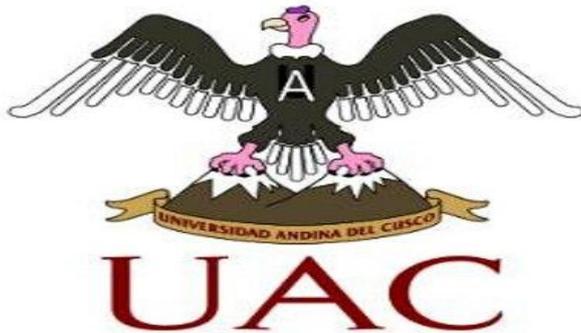




UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FILIAL PUERTO MALDONADO

Escuela Profesional de Derecho



TESIS:

**“SISTEMAS REGISTRALES, CONSTITUTIVO Y DECLARATIVO, Y LA
SEGURIDAD JURÍDICA EN PROCESOS DE TRANSFERENCIA DE BIENES
INMUEBLES EN EL PERÚ”**
(Propuesta Legislativa)

**PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

TESIS PRESENTADO POR:

Bach. Karol Katherin Arias Gandullia

ASESOR:

Mgt. Serapio Rosa Candía

PUERTO MALDONADO - PERÚ

2020



AGRADECIMIENTO

A Dios por sostenerme en pie, cuando pude haberme ido; A mis padres, porque tras las adversidades hoy sus sacrificios se ven retribuidos; a mis docentes, quienes a lo largo de mi carrera me han transmitido parte de su conocimiento afianzando mi formación como estudiante, a mi asesor el Magister Serapio Rosa Candía, por brindarme su apoyo en este proceso de mi vida; a mi amiga Antonieta Chávez, por quien siento gran respeto y admiración; por último quiero agradecer y a mi gran casa de estudios del cual me siento orgullosa formar parte. A todos ustedes, gracias...

karol

2



DEDICATORIA

A mí amada Mechita, por enseñarme el calor de su alma y el valor de su corazón, a quien la extraño muchísimo desde que partió a la eternidad.

A mis padres, hijo y hermana, por su apoyo constante y motivación, permitiendo alcanzar mis objetivos.

A mi abuelito Ángel Freddy “pedrito” quien con impaciencia espera el preciado momento.

karol



PAGINA DEL JURADO

Abg. Mgt.

PRESIDENTE DEL JURADO

Abg. Mgt.

SECRETARIO DEL JURADO

Mgt. Serapio Rosa Candía.

ASESOR



INDICE

AGRADECIMIENTO.....	I
DEDICATORIA.....	II
ÍNDICE.....	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRAT.....	V
PRESENTACIÓN.....	VI
RESUMEN.....	8
PRESENTACIÓN.....	10
CAPÍTULO I.....	11
1. EL PROBLEMA.....	11
1.1. Planteamiento del problema.....	11
1.2. Formulación del problema.....	12
1.2.1. Problema General.....	12
1.2.2. Problemas Específicos.....	12
1.3. Objetivos de la investigación.....	13
1.3.1. Objetivo General.....	13
1.3.2. Objetivos Específicos.....	13
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	14
1.4.1. Conveniencia:.....	14
1.4.2. Relevancia social.....	14
1.4.3. Implicancias prácticas.....	14
1.4.4. Valor teórico.....	15
1.4.5. Utilidad metodológica.....	15
1.5. MÉTODO.....	15



1.5.1.	Diseño metodológico	15
1.5.2.	Diseño contextual.....	16
1.6.	Técnicas e instrumento de recolección de datos.....	16
1.6.1.	Técnicas	16
1.6.2.	Instrumento.....	16
1.7.	Viabilidad del estudio	17
1.8.	Hipótesis de trabajo	17
1.9.	Categorías de estudio.....	17
CAPITULO II		18
2. MARCO TEORICO.....		18
2.1.	Antecedentes del estudio.....	18
2.1.1.	Antecedente internacional 1°	18
2.1.2.	Antecedente Nacional 2°.....	19
2.1.3.	Antecedente Local 3°	21
SUB - CAPITULO I.....		22
3. BASES TEORICAS		22
3.1.	ANTECEDENTES LA FUNCIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO.....	22
3.1.1.	Definición de Notariado	22
3.1.2.	Función Notarial.....	23
3.1.3.	Importancia del Derecho Notarial.....	24
3.1.4.	Los Instrumentos del Notario Público.....	25
SUB-CAPITULO II		31
4. SISTEMA REGISTRAL.....		31
4.1.	Definición	31
4.2.	Aspectos Conceptuales del Derecho Registral.....	31
4.3.	Autonomía del Derecho Registral.....	33
4.4.	Principios del Derecho Registral	34
4.4.1	Principio de Fe Pública Registral:.....	34
4.4.2.	Principio de Legalidad:	36
4.4.3.	Principio de Publicidad:.....	36
4.5.	Según la Doctrina Comparada	37
4.5.1.	Sistema Francés – Clásica o subjetiva.....	37
4.5.2.	Sistema Alemán – Finalista u objetiva (constitutivo)	38
4.5.3.	Sistema Australiano o Torrens – Acta Torrens.....	39
4.5.4.	Sistema Español.....	40



4.5.5. Sistema Registral Peruano	40
4.6. Clasificación de la Inscripción	41
4.7. Sistema Registral Declarativo	42
4.8. Sistema Registral Constitutivo	43
4.9. Transferencia de la Propiedad Inmueble	44
CAPITULO III	46
5. RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS PROPUESTA LEGISLATIVA ..	46
5.1. Resultados del Estudio	46
5.1.1. Exposición de motivos	46
5.2. Análisis de los Hallazgos	48
5.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos	49
CONCLUSIONES	51
RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS	52
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	54
ANEXOS	57
MATRIZ DE CONSISTENCIA	2



RESUMEN

El presente trabajo de investigación toma cuerpo frente a la aplicación actual de nuestro sistema jurídico registral que viene siendo un problema jurídico social, afectando de manera directa a la propiedad y a la población en general, optando de tal manera plantear ambos sistemas registrales constitutivo y declarativo a fin de analizar y comparar ambos sistemas registrales y ver cual brindar mayor seguridad jurídica, en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.

En el capítulo I, **Aspectos metodológico del problema**. Muestra la realidad problemática, precisa el problema de investigación, se describe, se pregunta, se identifica objetivos, relacionados en el aspecto metodológico se justifica en el estudio de la presente investigación, según conveniencia, relevancia social, implicancias prácticas, valor teórico y la utilidad metodológica. Diseñando técnicas e instrumentos de recolección de datos, usando esta metodología para estudiar la presente investigación de nuestra tesis.

En el capítulo II, **Marco teórico**. Abarcando antecedentes a la presente investigación de tesis presentado por diversos autores.

En el Sub-capítulo I, **Función del notario público**. Definición, función, importancia, los instrumentos del notario pública (Escrituras públicas, traslados, seguridad jurídica en función notarial, la Compraventa, Escritura Pública de Transferencia de una Propiedad Inmueble).

En el Sub-capítulo II, **Sistema registral**. Definición, aspectos conceptuales, autonomía, Principios del Derecho Registral (de fe pública, de legalidad y publicidad), según la doctrina comparada: Sistemas Francés, Sistema Alemán, Sistema Australiano o Torrens, Sistema Español; Sistema Registral Peruano, clasificación del sistema registral declarativo, sistema registral constitutivo, transferencia de la propiedad inmueble.

En el capítulo III, **Análisis de los resultados de investigación**. Resultados del estudio, exposición de motivos, análisis, discusión y contrastación de los hallazgos (propuesta de la fórmula legal), Conclusiones, recomendaciones, bibliografías, anexos.

PALABRAS CLAVES: Propiedad, inscripción registral, bienes inmuebles, seguridad jurídica, sistema registral constitutivo.



ABSTRACT

The present research work takes its body against the current application of our registration legal system that has been a social legal problem, directly affecting property and the general population, thus choosing to raise both constituent and declaratory registration systems in order to analyze and compare both registration systems and see which to provide greater legal certainty, in real estate transfer processes in Peru.

In Chapter I, **Methodological Aspects of the Problem**. It shows the problematic reality, precise the research problem, is described, questioned, identified objectives, related in the methodological aspect is justified in the study of this research, according to convenience, social relevance, practical implications, theoretical value and methodological utility. Designing data collection techniques and instruments, using this methodology to study the present research of our thesis.

In Chapter II, **Theoretical Framework**. Covering background to this thesis research submitted by various authors.

In Sub-Chapter I, **Function of the Notary Public**. Definition, function, importance, instruments of the notary public (public writings, transfers, legal certainty in notarial function, the Sale, Public Writing of Transfer of a Property).

In Sub-Chapter II, **Registration System**. Definition, conceptual aspects, autonomy, Principles of Registration Law (of public faith, legality and publicity), according to comparative doctrine: French Systems, German System, Australian System or Torrens, Spanish System; Peruvian Registration System, classification of the declarative registration system, constitutive registration system, transfer of real estate.

In Chapter III, **Analysis of Research Results**. Results of the study, explanatory statement, analysis, discussion and contrast of the findings (proposal of the legal formula), Conclusions, recommendations, bibliographies, annexes.

KEY WORDS: Property, registration, real estate, legal certainty, constitutive registration system.



PRESENTACIÓN

Para proteger a la propiedad de manera idónea nos propusimos plantear en nuestra tesis al Sistema Registral Constitutivo y el Declarativo en aras de ver cuál de ellos brinda la mayor Seguridad Jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú; Siendo la Transferencia de bien inmueble regulado en nuestro Código Civil artículo 949°; en consideración de la importancia de la propiedad para el desarrollo y la estabilidad económica, refiero que el artículo muestra un vacío legal, afectando con ello el Derecho de propiedad de los particulares entre otros, el mismo que la presente tesis orienta a establecer una solución a un conflicto jurídico de intereses con la incorporación de la modificatoria cuyo planteamiento de propuesta legislativa brinde la adecuada seguridad y garantía al aplicar el artículo 949° de transferencia, los efectos que este podría ocasionar. frente a estos casos considero al Sistema Registral Constitutivo en nuestro ordenamiento jurídico peruano, como la mejor opción con el único fin de regular y perfeccionar el derecho a la inscripción registral de un bien inmueble, cuya propuesta legislativa orienta a establecer ciertos parámetros como solución.

Que la adquisición de un bien inmueble brinde las garantías del caso (siendo obligatorio) la inscripción registral, evitando poner en riesgo de perder no solo el bien adquirido si no nuestro capital de inversión por su adquisición y los que deriven del traspaso.

Se ha considerado para el presente trabajo de investigación al tipo de sistema registral que aplica hoy nuestro país (Declarativo), el cual atribuye la inestabilidad, porque el solo hecho de enajenar un bien, no será factible de hablar sobre seguridad jurídica y mucho menos de publicidad registral afirmando así que el sistema consensual no maximiza la circulación de riqueza ni otorga tal seguridad.

Nuestro estudio nos ha permitido darle un mayor enfoque al sistema registral constitutivo (obligando) consignando a la función notarial como estrategia y dándole la importancia del caso a la función que cumple el sistema de inscripción registral frente a la adquisición de una propiedad inmueble, ofreciendo una solución a un conflicto jurídico de intereses con la existencia de uno de los sistemas de inscripción registral, permitiendo la modificación del artículo 949 ° que dio origen al conflicto en nuestro actual código civil del año 1984.



CAPÍTULO I

1. EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

En la realidad peruana el nacimiento de la transferencia de dominio en propiedad inmueble se da sobre los derechos reales, habiendo evolucionado en la historia, por ser un mecanismo ideal de circulación económica y social de gran envergadura, generando de tal manera la necesidad de incluir como requisito de validez en la celebración de un contrato de transferencia de bien inmueble como compra venta la inscripción registral.

En tal sentido de incorporar la celebración del contrato de transferencia en el registro de predios del bien inmueble de manera constitutiva para ir perfeccionando el derecho de propiedad.

Ahora bien, es necesario hacer mención que en el Perú la inscripción o registro de un bien inmueble en la (SUNARP) no es obligatorio, pero es necesario mencionar que sus efectos inscritos le darán lugar a la primacía del derecho como preferencial frente al derecho real no inscrito, es definitivo que la publicidad de una propiedad en el registro correspondiente no solo es reconocida públicamente, presta garantía y por ende seguridad jurídica.

Analizando dicha situación controversial el artículo, 949° del código civil, que a la letra dice: Transferencia de propiedad de bien inmueble - " La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"; muestra un sistema registral facultativo, declarativo, flexible, con la figura de enajenar el bien inmueble no prestando garantías dado la potestad al adquirente de un bien inmueble la



responsabilidad de su inscripción, originando en tal sentido las posibles controversias del caso, razón por la que muchos solo adquirimos mediante contrato verbal, contrato privado o consenso, minuta; sin elevar a escritura pública.

Es necesario indicar que existen dos grandes sistemas registrales en la doctrina a nivel mundial: el sistema registral constitutivo (obligatorio y público) y el sistema registral declarativo (potestativo, facultativo y no obligatorio).

La falta de carácter constitutivo de la inscripción ha alcanzado niveles altos que amenazan la seguridad jurídica, ya que no existe la seguridad jurídica para el usuario frente a terceros, en tal sentido el hecho de organizar, buscar estrategias, herramientas, en el sistema de publicidad excluiría al resto de personas.

La presente propuesta radica en la obligatoriedad de incorporar la celebración de contrato al registro de predios en la (SUNARP) mediante la escritura pública estableciendo estrategias jurídicas con la posibilidad de cambiar el sistema registral declarativo ahora vigente a un sistema registral constitutivo indispensable para la validez del acto jurídico dando origen al nacimiento del derecho de propiedad, perfeccionando el derecho y ligando a la seguridad jurídica predial.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿Cuál de los dos sistemas registrales, constitutivo y declarativo, garantizan una mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

1.2.2. Problemas Específicos

1° ¿Cómo se halla diseñado el sistema jurídico registral de la propiedad inmueble en el Perú?



2° ¿En qué aspectos se ha venido afectando la seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

3° ¿Por qué es importante garantizar la seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

4° ¿Qué ventajas ofrece el sistema Constitutivo para garantizar una mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo General

Determinar cuál de los dos sistemas registrales, constitutivo y declarativo, garantiza mejor la seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.

1.3.2. Objetivos Específicos

1° Conocer el diseño del sistema jurídico registral de la propiedad inmueble en el Perú.

2° Determinar los aspectos en los que se ha venido afectando la seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.

3° Justificar la importancia de garantizar la seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.

4° Identificar las ventajas que ofrece el sistema Constitutivo para garantizar una mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.



1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio que voy a realizar se justifica por las siguientes razones:

1.4.1. Conveniencia:

Resulta conveniente abordar el problema actual por ser de provecho para la comunidad y tratarse de un problema actual constante, previo a ello cabe identificar cuál de los sistemas registrales imperantes en el mundo será el que otorgue una protección jurídica eficiente a los propietarios de bienes inmuebles y futuros adquirentes, usando de manera estratégica a nuestros sistemas notariales, registrales de manera organizada sin dar lugar que nuestro sistema registral sean vulnerados en perjuicio de todos los ciudadanos.

1.4.2. Relevancia social

La seguridad jurídica y social, la economía, los procesos judiciales y hasta los procesos penales derivados por una mala praxis del derecho es más que relevante. El atentar con nuestra propiedad la que con mucho esfuerzo uno adquiere desencadena conflictos que pudieron ser evitados mediante un sistema registral que genere seguridad jurídica en su totalidad (a titulares y adquirentes).

1.4.3. Implicancias prácticas

El presente trabajo de investigación es conveniente porque servirá como una herramienta que permitirá llevar a cabo el debido procedimiento y así perfeccionar el derecho adoptando la aplicación de un sistema registral constitutivo obviando al sistema declarativo. Optando una posición clara y sin incertidumbres brindando confianza a los titulares, adquirentes de predios, y sociedad en común.



1.4.4. Valor teórico

En el desarrollo del presente estudio se recopilará información que fundamentalmente los argumentos en favor de la hipótesis. Dicha información será sistematizada y ordenada de tal manera que sirva también como fuente de información para quienes en el futuro aborden un tema vinculado al que abordamos en la presente investigación. Esto indudablemente constituye un aporte teórico del estudio.

1.4.5. Utilidad metodológica

La utilidad metodológica de esta investigación sugiere un enfoque adecuado a la naturaleza del tema (revisión y descripción de la realidad) así como las estrategias, necesarias para recabar información. Dichos aspectos constituyen un aporte metodológico para futuras investigaciones.

1.5. MÉTODO

1.5.1. Diseño metodológico

CUADRO N° 1

Enfoque de investigación	Cualitativo: Según Castro Cuba (2019), “el enfoque cualitativo usa recolección de datos sin medida numérica para encontrar o pulir preguntas de investigación el cual sus pruebas no son estadísticas es por ello que puede o no demostrar la hipótesis en su proceso de interpretación”.
Tipo de Investigación Jurídica	Dogmática comparada: Dado que se hará una comparación entre el sistema constitutivo y el sistema declarativo en relación a la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble.



1.5.2. Diseño contextual

1.5.2.1. Escenario espacio temporal

El estudio tiene un alcance nacional dado que se analiza el sistema registral imperante en el Perú, por lo cual se hará un análisis de los sistemas constitutivo y declarativo para establecer sus ventajas y desventajas en relación a la seguridad jurídica que brindan en la transferencia de propiedad inmueble.

1.5.2.2. Unidad de estudio

La unidad de estudio de nuestra investigación está referida a los sistemas declarativo y constitutivo en relación a la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble en el Perú. Este será el núcleo temático de nuestra investigación.

1.6. Técnicas e instrumento de recolección de datos

1.6.1. Técnicas

La técnica que emplearemos en nuestro estudio es:

- Análisis documental

1.6.2. Instrumento

- Ficha de análisis documental



1.7. Viabilidad del estudio

El presente estudio de investigación es viable puesto que el tema de estudio es posible de ser sometida al análisis racional en el ámbito de la ciencia jurídica. Se cuenta además con los recursos necesarios para su ejecución.

1.8. Hipótesis de trabajo

El sistema registral constitutivo garantiza una mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú que el sistema registral declarativo.

1.9. Categorías de estudio

CUADRO N° 2

Categorías	Subcategorías
Sistema Declarativo	<ul style="list-style-type: none">- Definición- Fundamentos doctrinales- Características
Sistema Constitutivo	<ul style="list-style-type: none">- Definición- Fundamentos doctrinales- Características
Transferencia de la propiedad inmueble	<ul style="list-style-type: none">- Naturaleza jurídica- Regulación normativa- Efectos jurídicos



CAPITULO II

2. MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes del estudio

2.1.1. Antecedente internacional 1°

A. Blanco (2015), desarrollo la investigación titulada: “*Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco*”. El trabajo se presentó en la Universidad del ISTMO, Guatemala. Las conclusiones son:

- i. Los Sistemas Registrales, analizados en la presente investigación, se clasifican tomando en cuenta tres criterios, el primero es según su forma en: sistemas de transcripción, folio personal y folio real. El segundo se establece según sus efectos, que pueden ser de hecho y probatorios. Por último, el tercer criterio se establece se realiza según la eficacia del derecho comparado, dependiendo del país de origen del Sistema Registral, siendo los más importantes el francés, suizo-alemán, español y australiano.
- ii. El sistema francés encuentra su fortaleza en que su registro implica oponibilidad, para lo que se puede inscribir en el registro, lo cual se maneja de forma dual. Sin



embargo, no es el sistema más adecuado para Guatemala ya que solo inscribe actos y no derechos limitando su eficacia.

- iii. El Sistema Registral guatemalteco se crea, inspirándose en el Sistema Registral español, como una respuesta a la necesidad de la inscripción de los actos registrales para darle seguridad jurídica a los titulares de la propiedad o derechos reales sobre esta, sin embargo el sistema empleado en Guatemala carece de la seguridad jurídica necesaria para la población, motivo por el cual es recomendable renovar el sistema tomando en cuenta uno que sea más eficaz y apropiado, cumpliendo con las exigencias requeridas para la protección de los derechos inherentes al titular.
- iv. Por Con el nuevo sistema a implementar, en Guatemala, se resolverían problemas relativos a la inseguridad jurídica que aquejan los negocios jurídicos en los que se transmite la propiedad. por otra parte, la inscripción de los actos relativos a inmuebles daría validez a estos, en vez de ser la inscripción solo un acto declarativo.

2.1.2. Antecedente Nacional 2°

A. Llerena (2017) presentó el trabajo titulado: “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de comas 2016”. Dicho trabajo se presentó en la Facultad de Derecho de la Universidad César Vallejo y las principales conclusiones son:

- i. Que se debe implementar y regular de un modo más completo y preciso el artículo 949 del código civil. Pues a fin de establecer el carácter constitutivo de la propiedad inmueble y no dejar a criterio de los ciudadanos de inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren. Ahora bien, respeto a los operadores registrales y notariales que realicen capacitaciones con el objeto de transmitir y sensibilizar a la comunidad respecto a la importancia que tiene la inscripción registral declarativa, a su vez se



recomiendan que brinden una información oportuna respecto a los trámites sobre el registro de sus propiedades inmuebles para evitar posibles litigios.

- ii. Teniendo en cuenta que la institución registral respecto a nuestro sistema normativo sigue la técnica de la inscripción, sistema que como bien se sabe es totalmente contrapuesta a la técnica de la transcripción. Es decir, al seguir la técnica de la inscripción se entiende que por cada expedición de título que se incorpora en el registro se tendrá como resultado de ello la exteriorización. Mediante un resumen de aquello que se incorpora en el registro, incluyendo en los datos de mayor relevancia. Asimismo, se debe de tener en cuenta que dicha técnica de inscripción es considerada por nuestro sistema normativo como la más apropiada, debido que, agiliza el conocimiento sobre el historial jurídico que versa sobre el inmueble por parte de todos aquellos que tengan el interés de celebrar algún acto o negocio jurídico, para así de ese modo, nos sobre carga de información a la partida registral de cada predio y a su vez a poder mantener a los títulos archivados, pero estos solo como respaldos de los asientos.

- iii. Es frente a ello que la presente tesis propone que en vista la necesidad de los ciudadanos y de la constante zozobra de como salvaguardar el derecho de propiedad; se plantea implementar lo ya regulado respecto al sistema registral peruano preocuparse más por implementar herramientas que apunten a otorgar una mayor seguridad jurídica, de modo que así se pueda frenar a aquellas situaciones como: fraude inmobiliario, tráfico de terrenos, usurpación u otros análogos.

B. Tirabanti (2018) presento su investigación titulada: “*Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú*”. Dicho trabajo se sustentó en la Escuela de Posgrado de la Universidad Señor de Sipan. Sus principales conclusiones son:



- i. Se analizó epistemológicamente la descripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad encontrándose el origen etimológico de la palabra descripción proviniendo del latín inscribere cuyo significado es intitular, por 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.
- ii. 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 el estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.
- iii. Se realizó una propuesta práctica, consistente en una estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú.

2.1.3. Antecedente Local 3°

A. Corimanya (2017) desarrollo el trabajo titulado: “*La inscripción registral como herramienta que otorga oponibilidad erga omnes a la adquisición derivada de la propiedad inmueble inscrita*”. El trabajo fue presentado en la Universidad Andina de Cusco, Filial Puerto Maldonado. Sus principales conclusiones son:

- i. El concepto tradicional del derecho de propiedad entendido como derecho inherente al ser humano no es adecuado, porque el estado no puede garantizar a los individuos el acceso efectivo a una propiedad; lo que si puede garantizar es que existan normas (reglas de juego) que permitan al individuo obtener la titularidad de bienes (materiales o inmateriales) y, brindarles protección jurídica.



- ii. La emisión del VII Pleno Casatorio Civil no ha solucionado el problema de raíz, toda vez que nada impide a los acreedores a seguir solicitando al juez que se traben embargo en bienes que probablemente a la fecha de inscripción ya no sean del obligado.
- iii. La emisión del VII Pleno Casatorio Civil, incentiva la corrupción de actos funcionales de los “malos” notarios; y permite que la adquisición de bienes inmuebles (registrados) se mantengan en oculto. Situación que genera una grave contradicción entre el sistema de Administración de Justicia y el Registro Público. Toda vez que el primero desecha los principios de “Buena fe Registral” y el “Principio de Legitimación”; el segundo por su parte busca maximizar los referidos principios.
- iv. El Art. 949° del Código Civil presenta una contradicción lógica con los principios registrales, lo que hace necesario una modificación y establecer la obligatoriedad de la inscripción registral en la transmisión de bienes inmuebles inscritos a fin de que nuestro ordenamiento jurídico sea más coherente

SUB - CAPITULO I

3. BASES TEORICAS

3.1. ANTECEDENTES LA FUNCIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO

3.1.1. Definición de Notariado

Institución antigua, y con la finalidad de ser concretos con la información, cuya necesidad de dar certeza pública a los actos y contratos que en sí carecían de ella, como los principios que destacan de la misma, reconociendo a la autenticidad, rogación, intermediación y jurisdiccionalidad, como parte del derecho que estudia los



principios, la doctrina, y demás dispositivos normativos que regulan el instrumento público notarial.

Tomando como referencia a Herrera Cavero, consideramos al notariado como una institución organizada por el estado que cumple función trascendente en la vida de los pueblos, autenticando legitimando los derechos y actos extrajudiciales que se declaran sin coacción y en forma pacífica. (CAVERO, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL, 1987)

Para un mejor entendimiento del notariado lo organizamos en dos formas al derecho:

- a) La forma pacífica- Amistosa, sin coacción, con entera libertad. (institución llamada notariado)
- b) La forma coactiva- Obligada, impuesta (poder judicial).

3.1.2. Función Notarial

El notario que es necesariamente un profesional del derecho, cumple una función denominada pública por sus alcances, que va desde dar fe a situaciones, hechos, relaciones contractuales (contratos que ante él se celebran) como profesional del derecho, interpretar y dotar de ropaje jurídico la voluntad de las partes, conserva los instrumentos, y permitir su conocimiento, con la misma veracidad y autenticidad del original a través de copias.

El artículo 3 de la ley del Decreto Legislativo N° 1049 enfatiza la Función Notarial en el sentido que el notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial.

En este sentido el Notario garantiza la integridad y legitimidad de los fines en la exteriorización de la voluntad de los hombres. Encamina a las partes desde el principio mediante una tarea de asesoramiento y consejo, evitando la contienda por medio de su función conciliadora, logrando una máxima adecuación de la voluntad a los valores y normas del ordenamiento jurídico. Es un delegado del estado en la función fedataria, esta se le encomienda por un acto de autoridad considerándole un



particular que no forma parte de su aparato burocrático, pero al que se le vigila e impone deberes.

El rol que desempeña el notario con la función pública notarial y el notariado genera un impacto social manifestado en la seguridad jurídica, es por ello que un destacado jurista peruano establece lo siguiente” la necesidad social que cubre el notario es dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en los que el intervenga, con lo cual se obtiene la debida confianza en el ámbito de la contratación, y así mismo se disminuyen las posibles causas de conflicto o litigio. (BARRÓN, 2008)

El notario cuenta con autonomía; con referente a la ley y a las responsabilidades de la fe pública, es ese mismo sentido Cuba Ovalle explica sobre la fe pública lo siguiente “el notario es un profesional del derecho autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los actos y contratos que ante él se celebren, así como los hechos y circunstancias que ha instancia de parte, personalmente constate y de los demás actos y asuntos extrajudiciales que autorice o tramite”. (OVALLE, 2006)

3.1.3. Importancia del Derecho Notarial

Dado que las suplantaciones de identidad han dado origen al despojo de los verdaderos propietarios, el mismo que es factible considerar a los notarios como núcleo de la seguridad jurídica, por ello se estableció ciertos procedimientos y requisitos para convertir un documento público o privado en un instrumento garantizando su autenticidad.

Con la finalidad descubrir tal necesidad, la sociedad, a través del estado, ha elegido entre sus miembros a uno en especial, al que ha dotado de facultad de ser testigo por excelencia para conservar fielmente la verdad de sus transacciones. De esta manera el notario dotado con las atribuciones que le confiere el estado ejerce su función en beneficio no solo de las personas que lo solicitan su actuación para que pueda actuar conforme a la ley, sino que le da una manera constituye un verdadero apostolado en la sociedad, y podría asegurarse que sin notarios competentes y honorables



muchísimas personas serían víctimas diarias del abuso y del engaño. (ÁVILA M. T., 2014)

3.1.4. Los Instrumentos del Notario Público

Según lo define el artículo 23 del Decreto Legislativo del Notariado N°1049, en el Título II-Capítulo I disposiciones generales.

Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud, de parte extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

El capítulo V del código procesal civil relativo a los documentos los define en su artículo 233 como todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho y en el artículo 235 se indica que documento público es el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, así como la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

Al respecto, debemos señalar que la doctrina distingue entre documentos e instrumentos como género y especie, respectivamente; siendo los primeros tal como señala nuestro código adjetivo, cualquier objeto u escrito, y los últimos como el escrito o papel en que se justifica o se prueba algo.

Entre los instrumentos públicos susceptibles de inscripción tenemos a los documentos notariales (escrituras, actas, etc.), judiciales (autos, sentencias, etc.) y administrativos (resoluciones, acuerdos, etc.).

3.1.4.1. Las Escrituras Públicas:

Es un documento público, el cual se realiza ante un notario público un determinado hecho autorizado por dicho fedatario público, firmando junto con los otorgantes u otorgante, mostrando respecto a su capacidad jurídica del contenido incorporando el Protocolo Notarial y la fecha en la cual se realizó el acto.



... se trata de la escritura matriz, del original autorizado por notario en que consta la esencia de un contrato o de un acto jurídico inter vivos o de última voluntad (Azpeitia) (ZAPATA, s.f.)

Dentro de los diferentes documentos expedidos por los notarios, las escrituras públicas acceden al registro a través de sus traslados notariales.

3.1.4.2. Traslados Notariales:

se define a los traslados notariales como las formas que tiene el notario para reproducir la escritura matriz que aparece en su protocolo.

El artículo 25 del Decreto Legislativo N° 1049, Señala que son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial, que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina.

De otro lado, en la sección quinta el citado decreto legislativo al archivo notarial y los traslados se prescribe en el artículo 82 que el notario expedirá, bajo responsabilidad, testimonio, boleta y partes, a quien lo solicite, de los instrumentos públicos notariales que hubiere autorizado en el ejercicio de su función.

- a) **El testimonio**, contiene la transcripción íntegra del instrumento público protocolar original con la fe que da el notario de su identidad, con la matriz, la indicación de su fecha y la foja donde corre, la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él, rubricado en cada una de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide.
- b) **Boleta**, Es una transcripción que se emite a los interesados y que contiene un resumen del instrumento original o puede también contener la transcripción de las cláusulas o términos que el interesado solicite.



- c) **El parte**, Que tiene exactamente el mismo contenido que el testimonio, pero que es remitido a los registros públicos para efectos de su inscripción.

A tenor de lo señalado en artículo N° 85 de la antedicha norma, contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y con la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él, rubricado en cada uno de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide. (*)

(*) Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, Publicado el 26 de septiembre 2015, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 85.- El parte, El parte contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y con la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él, rubricado en cada uno de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide.

El parte debe constar en papel notarial de seguridad que incorpore características especiales que eviten la falsificación o alteración de su contenido.

Es de verse, entonces, la similitud de los precitados traslados donde se transcribe íntegramente el instrumento público notarial con la sutil diferencia que en el testimonio el notario indica la foja donde corre el instrumento público, circunstancia que no se da en el parte.

3.1.4.3. Seguridad Jurídica en Función Notarial

Castán Tobeñas, sostuvo que las distintas funciones, se configuran en lo que él llamo las tres labores notariales:

- 1) De asesoramiento. El escribano ejerce su misión, canalizándola a través del consejo jurídico y la orientación técnica con criterio de oportunidad.



Consideramos la postura de los funcionarios dándole un carácter administrativo, con el hecho de dar forma y valer a los negocios jurídicos o en establecer la presunción de la verdad de ciertos hechos.

- 2) Legitimadora y formativa. En segundo lugar, legitima y lo forma.

Para los profesionales es documental, autónomo, jurídica, privada, calificada, impuesta y organizada por la ley para procurar seguridad, valor y permanencia de hecho y de derecho al interés jurídicos de los individuos, patrimonial y extrapatrimonial.

- 3) Autenticadora y documental. En tercer término, procede a documentar el instrumento público, dotándole de autenticidad fedante erga omnes.

Contenido funcional que variará según la postura asumida por la naturaleza jurídica.

Postura intermedia como la función pública de ejercicio privado. (NOTARIAL, 2008)

3.1.4.4. Compraventa

Se define como la transferencia de un bien a cambio de un precio de dinero, la persona que verifica la enajenación del objeto es denominado el “vendedor” aquella a la cual se traspa la propiedad del mismo se denomina el “comprador”, operación que entre ambos se realiza por sus dos aspectos transmisivo y adquisitivo.

El contrato de compraventa es un contrato bilateral, consensual y oneroso. Es bilateral puesto que produce obligaciones recíprocas para ambas partes, consensual pues se forma y se perfecciona solo con el consentimiento de las partes y oneroso dado que el adquirente llega a ser dueño del objeto a través de la entrega de un contra valor que debe entregar al transmitente.



Sin embargo, no es el notario quien elija la forma de transferir el inmueble sino los propios usuarios en atención a lo prescrito en nuestro ordenamiento jurídico el mismo que define en el Libro II Acto Jurídico, Título I Disposiciones Generales, Artículo N° 140 del Código Civil, El Acto Jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Como en el libro VII Fuentes de las Obligaciones, Sección Primera Contratos en General, Título I Disposiciones Generales, Artículo N° 1351 del Código Civil definición, el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Artículo N° 1354 del Código Civil, Libertad Contractual, las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a la norma legal de carácter imperativo; Si bien con estos artículos nuestro código civil determina la clase de acto o contrato y el contenido del mismo. Esto es muy importante precisar dado que, si se tratase de una transferencia por escritura pública, debe tenerse muy presente que, el notario no es quien redacta la minuta. En primer lugar, porque el contrato es de autoría de los particulares; y, en segundo por la defensa cautiva que se recoge en el artículo 57° inciso a) del Decreto Legislativo N° 1049, el cual señala: el cuerpo de la escritura contendrá: la declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado la que se insertará literalmente. No obstante, no siempre eso fue así, ya que en la primera Ley del Notariado N° 1510, el artículo 47° facultaba a minutar al notario cuando los otorgantes le hacían dicho encargo.

3.1.4.5. Escritura Pública de Transferencia de una Propiedad Inmueble

Nuestra Ley del Notario y de la Función Notarial, en su artículo 25°, Señala de manera clara a los Instrumentos Públicos Protocolares, a las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorporar al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina.

Artículo 51 de la ley que define a la escritura pública como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.



Herrera Cavero, define a la escritura pública como aquel documento autorizado por el notario u otro funcionario con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico.

Este instrumento público formaliza una declaración de voluntad dictada en ejercicio de la autonomía privada, y al ser otorgado (asumido como forma de expresión de esa declaración de voluntad) es autorizado por el notario (que le atribuye la fuerza de su fe pública), para conservarlo en su archivo notarial o protocolo, y expedir las copias que las partes requieran. (CAVERO, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL, 1987)

De conformidad con la definición establecida en la Sección Segunda Contratos Nominados, Título I Compraventa, Capítulo Primero en el Artículo N° 1529 del Código Civil, por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

La escritura pública es el instrumento público notarial protocolar por excelencia. Es el instrumento original que el notario, autor de este, conserva en su protocolo luego de ser redactado y autorizado de acuerdo con las normas legales vigentes (ÁVILA M. T., MANUAL DE DERECHO NOTARIAL, 2014)

La minuta: Viene siendo el borrador o extracto de un contrato, testamento, alegato o de otra cosa, que se hace notando las cláusulas o datos esenciales, para luego darle la redacción requerida para su plena validez o total claridad la misma que deberá de cumplir con todas las formalidades necesarias para su perfección.

En cuanto a la fe notarial: De entrega o pago del precio, esta puede estar referida a la entrega de dinero en efectivo, títulos valores tales como cheques o letras de cambio, dación en pago o permuta documentación diversa que garantice el pago del precio del bien, constancia de pagos por servicios inherentes a inmuebles tales como recibos de luz, agua, arbitrios e impuestos predial, entrega de llaves entre otros.



SUB-CAPITULO II

4. SISTEMA REGISTRAL

4.1. Definición

El sistema registral es aquel conjunto de normas, reglas o principios racionales ligados entre sí respecto a una ciencia o materia, por lo tanto, sistema registral es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí en regular una organización registral determinada.

En el Derecho Comparado los sistemas registrales se configuran por y para los registros inmobiliarios y cada uno tiene elementos que lo distinguen uno del otro. Se habla de sistemas registrales puros y sistemas registrales mixtos, sin embargo, en la actualidad no existe sistemas registrales puros en el sentido estricto de la palabra ya que unos han influido en otros recíprocamente.

4.2. Aspectos Conceptuales del Derecho Registral

Infinidad de definiciones se han intentado para definir el Derecho Inmobiliario, Basta con citar algunas de ellas:

- a) **Raúl R. García Coni entiende** por derecho registral a la sistematización de principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con los terceros.
- b) **Amorós Guardiola expresa:** “Es el Derecho que 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”



- c) **Falbo señala:** Es una disciplina jurídica que trata los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyan derechos reales sobre los mismos.

- d) **Gonzáles y Martínez dicen:** Es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieran contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

- e) **Hernandez Gil:** Es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas.

- f) **Pascual Marín Pérez el profesor expresa que:** Es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes mediante la publicidad del registro (Derecho Registral Objetivo), y es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro y por tal, dotado de efectos *erga omnes* (Derecho registral subjetivo).

- g) **Sanz Fernández:** un conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de la propiedad.

- h) **Roca sastre:** aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.



- i) **De Cossío:** derecho regulador de forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tiene por objeto un bien inmueble, una finca.
- j) **Lacruz Berdejo:** es el derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales (ESCOBAR, DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE , 2001)

4.3. Autonomía del Derecho Registral

Tiene autonomía pedagógica, pues su estudio metódico se aparta fundamentalmente de otras ramas del Derecho tradicionales y requiere la formación de especialistas, con el objeto de lograr que la Institución Registral cumpla a cabalidad con sus finalidades: inscribir los actos y contratos y su publicidad.

El Derecho Registral es autónomo, pues casi la totalidad de las disposiciones de tipo registral tienen su propio ordenamiento, aún más. Tienen sus propios Principios Registrales, como son: de fe pública registral, legalidad, legitimación impenetrabilidad, publicidad, rogación, prioridad, entre otros. El derecho registral merece ser tratado como autónomo, ya que reúne todos los elementos que dieron ese carácter a los Derechos considerados autónomos.

La ley 26366, creo la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como “un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa”, de conformidad con esto, podemos concluir que la Superintendencia tiene calidad de organismo, lo cual significa, entre otras cosas, que bajo su conducción se encuentran todos los demás entes que integran el sistema.

Se le ha dado el carácter de organismo descentralizado, a fin de que pueda actuar con plenas atribuciones administrativas y competencia en materia de política registral. (SALAS, s.f.)



consagrándola como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales. En materia de calificación, el registrador no tiene ni reconoce jerarquía administrativa alguna salvo las decisiones del tribunal registral que, solo en caso de denegatoria de inscripción, constituyen última instancia registral.

4.4. Principios del Derecho Registral

Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

Roca Sastre manifiesta que estos principios pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización temática de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

Los principios registrales son juicios, reglas o ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

4.4.1 Principio de Fe Pública Registral: Los Derechos que otorgan los Registros Públicos están determinados por el momento de su presentación; pero. A la ley no le es suficiente el solo hecho de la presentación con anticipación, sino, además, debe reunir otros requisitos, los que están contenidos en el Principio de Fe Pública Registral.

Así antes del 27 de marzo del 2015, **el Artículo 2014 del Código Civil** establecía lo siguiente:



Texto original del Código Civil de 1984	Texto vigente (modificación introducida por la primera disposición complementaria de la ley N° 30313)
<p>Artículo 2014°. - “El tercero que de buena fe (1) adquiere a título oneroso (2) algún derecho de persona que en el registro aparece con facultad para otorgarlo (3), mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho (4), aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”</p>	<p>Artículo 2014°. - “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, <u>cancela</u> o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en <u>los asientos registrales y los títulos archivados</u> que lo sustentan”. (Bustamante, s.f.)</p>

El Principio de Fe Pública Registral se halla justificado por la necesidad de proteger la *Seguridad Jurídica* de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los Registros. Cabe señalar que la protección que brinda se requiere únicamente a los terceros de buena fe que adquieren a título oneroso. Es decir que los requisitos de buena fe y onerosidad deben ser concomitantes, no puede faltar ninguno de ellos. Si es de buena fe, pero gratuito u oneroso, pero de mala fe, el adquirente no podrá pretender acogerse a los beneficios que brinda este principio. Obviamente, el derecho del tercero debe estar inscrito. Si no inscribe su Derecho no es tercero Registral.

La buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien la niegue, tiene la obligación de probarla. La carga de la prueba pesa respecto a aquél que niega la buena fe. El tercero se encuentra en una situación muy cómoda, porque la ley le reputa de buena fe, es decir que ha contratado bajo la fe de los Registros.



Este principio constituye en todo sistema registral donde aparece la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial.

Se consagra el Principio de fe Pública Registral y constituye, respetando la importancia de otras modificaciones o innovaciones, el más trascendental avance en materia de Derecho Registral.

4.4.2. Principio de Legalidad:

Este principio se encuentra contenido en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual expresa lo siguiente: Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Todo título que pretenda su inscripción y/o anotación preventiva ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos -SUNARP, sin excepción, refiriendo al estricto control de legalidad que realizan las instancias registrales sometiendo a una previa calificación a fin de que los asientos correspondientes solamente tengan acceso a los títulos válidos y perfectos, Se entiende por una calificación registral el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el registrador previo a su inscripción, pudiendo ser inscrito, observado o en su defecto tachado, teniendo en consideración la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, considerando las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros Públicos, que son los asientos preexistentes de la partida que origina tal inmueble, cuya inscripción se solicitó.

Es más que obvio que la calificación registral no es una función judicial.

4.4.3. Principio de Publicidad:

Este principio de publicidad se presume, sin admitir prueba en contrario, de que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, otorga integridad al sistema registral e



integra a los demás principios registrales, así es como lo encontramos en nuestro código civil artículo 2012.

Esta presunción es *Juris et de jure*, debido a que no es admitible prueba en contrario, es decir, que nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de todo lo que figura y aparece inscrito en los asientos de inscripción que constan en la SUNARP, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran en su archivo.

4.5. Según la Doctrina Comparada

4.5.1. Sistema Francés – Clásica o subjetiva

El patrimonio es una emanación de la personalidad y es inseparable de la persona, el patrimonio es la persona misma sostenida en un vínculo con los objetos externos, sobre los cuales puede o podrá tener derechos que ejercitar, por lo que comprende no solo los derechos y obligaciones actuales sino también los potenciales y futuros. Siendo un atributo de la personalidad, el patrimonio es único, indivisible, intransferible, por consiguiente, es inalienable.

El sistema francés fue estructurado principalmente por la ley de transcripciones de 1855, organizaba un registro de neto carácter personal. No obstante, las reformas, principalmente mantiene inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, o sea que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción.

Este sistema conceptúa al derecho de propiedad absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho. Se caracteriza por el predominio del título, o sea, el de la voluntad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos sobre inmuebles, siendo conocidos los contratos solamente por las partes, careciendo de publicidad registral, característica está inaceptable tal sistema, porque la publicidad es la base y sustento de los registros públicos; es la esencia de dicha institución.



4.5.2. Sistema Alemán – Finalista u objetiva (constitutivo)

Se explica muy claramente que la organización del registro inmobiliario alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, sustentándose en dos principios fundamentales: el catastro y el registro territorial y asimismo la formalidad de la inscripción es requisito sine quanon para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario solo para conseguir que se extienda la inscripción. (MÁRQUEZ, 1966)

Los principios fundamentales que amparan al derecho inscrito son el principio de la fe pública que concede a la inscripción fuerza probatoria absoluta e inatacable. La inscripción acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario, o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que pueda oponerlo a todos los erga omnes. En virtud de la presunción legal juris et de jure cuando en el registro aparece inscrito un derecho a favor de alguien, se presume que le pertenece, y a la inversa, si el derecho aparece cancelado se presume que no existe.

Un aspecto de particular trascendencia y relevancia jurídica es el referente a la transmisión de la propiedad inmueble ya que la propiedad se adquiere regularmente por la enajenación voluntaria y la inscripción de la transferencia en el libro territorial de registros. Pero para realizar la inscripción, se requiere la declaración verbal del transferente y del adquirente, ante el registrador. Siendo, la inscripción un requisito indispensable para la transferencia de dominio y para la constitución de los derechos reales sobre inmuebles. Sin la inscripción, el contrato sobre inmuebles solo produce obligaciones personales, carente de efectos reales.

Es por ello que el sistema registral alemán se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo, en el cual los derechos reales se constituyen con la inscripción en el registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales.



4.5.3. Sistema Australiano o Torrens – Acta Torrens

Sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XX. Consideró que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro. (MORALES, 1998).

La inscripción constitutiva, con fuerza legitimadora y sustantividad absoluta. La característica fundamental del sistema es la separación total del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico, de transmisión de inmuebles. El proceso de inmatriculación, se traduce en un título real inatacable, que es la misma inscripción, la cual, se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse. No solo es la prueba o documento justificativo del derecho con adquisición originaria porque cada título que suscribe el registrador va liberado de todo posible vicio, que tuviera la adquisición, el instrumento y las partes contratantes.

En el sistema australiano, por lo contrario, la publicidad registral tiene un valor constitutivo absoluto. No existen más derechos reales que los surgidos a través del registro, de manera tal que, estando dotados su pronunciamiento de semejante eficacia máxima, quien logre el acceso al mismo adquiere una situación jurídica inatacable.

En este sistema no existen los principios registrales de legitimación y fe pública; ya que las constancias del registro prevalecen siempre sin hacer distinciones de ninguna especie (RÁMIREZ, 2012)

Sus principales características son:

- a) Tiene por fin la constitución o transmisión del dominio y los derechos reales, los medios jurídicos establecidos tienen carácter constitutivo y por su propia naturaleza cumple un fin de publicidad.
- b) Estas formas constitutivas de dominio se conceden con las publicaciones.



- c) La seguridad jurídica es absoluta en cuanto el adquirente originario no puede ser afectado por vicios de otro propietario anterior, la fe pública es innecesaria; pues supone una adquisición.
- d) La protección del registro es absoluta y se extiende al título de propiedad que expide el registro, que tiene el valor y los caracteres de un título real.
- e) La transmisión y gravamen es sencilla y facilita la movilización de la propiedad. (ESCOBAR, DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRO DELA PROPIEDAD INMUEBLE, 2001)

4.5.4. Sistema Español

El registro como institución nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio- económicos, así como por la integración del país a la comunidad europea.

El efecto de la inscripción en dicho sistema es que el asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

Siendo la inscripción, la que produce los efectos de presunción juris tatum para todos y que jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito. (MANRIQUE, 1996)

4.5.5. Sistema Registral Peruano

Nuestro sistema registral es mezcla de los sistemas francés, alemán, australiano, y español, por lo cual no se podría hablar de un sistema registral peruano en el sentido estricto de la palabra ya que no ha habido leyes ni instituciones que hayan creado este sistema.



Victorino Herrera Cavero señalaba que el sistema peruano es defectuoso, en sus lineamientos generales ha seguido el sistema francés meramente transcriptorio del derecho; ... por otra parte la organización del Sistema Registral Peruano es territorial, de igual manera del sistema alemán.

En el Perú se ha desarrollado un sistema que permite conocer en la misma sede registral quienes son las personas naturales o jurídicas que tienen limitaciones en sus derechos de libre disposición, quienes actúan en representación de terceros debidamente facultados y quienes representan a las personas jurídicas del derecho privado como público. El sistema Registral Peruano es de inscripción porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se publica un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro.

El sistema registral peruano, se nutre de los sistemas más importantes mundialmente siendo los principales el *SISTEMA ALEMÁN*, *SISTEMA FRANCÉS Y DE TORRENS O AUSTRALIANO*, Para regular la realidad de los registros públicos de nuestro país, Esto origina a que no podamos hablar de un sistema peruano propiamente dicho, pues instituciones o leyes que hayan creado este tema no tenemos. Del sistema *REGISTRAL ESPAÑOL* también hemos tenido influencia pues dichas normas fueron adoptadas por la mayoría de los territorios americanos. (COLLANTES, 2004)

El registro de la propiedad se creó en el Perú mediante la ley del 2 de enero de 1888, donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba en el Perú los oficios de hipotecas que provenían de España, que se crearon para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el derecho antiguo a través de la publicidad registral. (RAMIREZ, 2012)

4.6. Clasificación de la Inscripción

Por sus Efectos:



- **Constitutivos:** cuando la inscripción es requisito sine qua non para la transmisión o gravamen del inmueble, como por ejemplo la hipoteca.
- **Declarativos:** cuando no tienen el valor del requisito inexcusable para la transmisión y adquisición de los derechos inmobiliarios. Su vigor se respalda en el título. Únicamente produce verosimilitud en cuanto al titular del derecho, como por ejemplo la compra venta entre otros.

4.7. Sistema Registral Declarativo

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, podemos inscribir si lo deseamos, por ejemplo: la inscripción de una compra venta en el Perú es facultativa. En el Estado Peruano la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva.

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros. Sobre el particular el segundo párrafo del art. I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente: "El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido efectivo del mismo".

En los Sistemas Registrales Declarativos la traslación de dominio se perfecciona antes de la inscripción, es decir, que la inscripción no es un requisito para la traslación de dominio entre las partes.

La inscripción en este sistema no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real, pero la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito, este sistema es el que rige en Francia e Italia principalmente.



En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros. Sobre el particular el segundo párrafo del art. I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente: "El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido efectivo del mismo". En los Sistemas Registrales Declarativos la traslación de dominio se perfecciona antes de la inscripción, es decir, que la inscripción no es un requisito para la traslación de dominio entre las partes.

4.8. Sistema Registral Constitutivo

Un Sistema Registral es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, es decir, cuando los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro, por ejemplo: la Hipoteca en Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Otro supuesto sería el caso de los derechos reales en Alemania, donde el derecho real se constituye con la inscripción. En Alemania donde el Sistema Registral es constitutivo antes de la inscripción no existe derecho real ni siquiera entre las partes.

En los Sistemas Registrales Constitutivos la traslación de dominio se produce con la inscripción, es decir, la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes.

Según refiere Wolff (1971), el Derecho Alemán se constituye en el sistema más representativo de la inscripción constitutiva por ser el país cuna del Registro de Propiedad. Las características principales de su régimen jurídico son las siguientes:

- a. El Registro publica el completo estado jurídico de cada inmueble, por lo que resultan inscribibles todos los actos o negocios que tengan por objeto la constitución,



modificación o extinción de Derechos Reales sobre inmuebles (Integridad del Registro).

b. La transferencia de los Derechos Reales opera a través de la “Auflassung” o investidura, a la cual se le suma la inscripción en el Registro. Es decir, se trata de una Inscripción Constitutiva. Teniendo en cuenta la Integridad del Registro y el carácter constitutivo de las inscripciones, se presume que estas reflejan la situación jurídica real de los inmuebles, aun cuando se admite la prueba en contrario (presunción de exactitud).

Sin embargo, esta norma no basta para llenar las necesidades del tráfico patrimonial, ya que siempre cabe la posibilidad que una inscripción sea inexacta o se anule, con lo cual quedaría en la mayor inseguridad la situación de los terceros adquirientes. Para remediar esta situación se consagra el Principio de Fe Publica, en cuya virtud se reputan como verdaderas las inscripciones, aunque no la sean, para todo tercero que de buena fe adquiera derechos sobre una finca. Nussbaum señala como ejemplo: “X” hace que se inscriba a su nombre una hipoteca falsificando el consentimiento del propietario “Y”. Si luego “Z”, adquiere la cesión de la Hipoteca, la adquisición será

perfectamente, valida, pues “X” se reputa frente a “Z” como verdadero acreedor hipotecario.

c. Gaete Gonzales (2001), señala que la hoja del registro se lleva sobre la base a las fincas (folio real), y no por las personas. Es decir, en cada hoja se agrupan todos los

actos de transmisión o constitución referidos a dicho inmueble. El folio real trae como consecuencia la necesidad de adoptar el Principio de Tracto Sucesivo mediante el cual toda inscripción de un título requiere que conste previamente inscrito o anotado el derecho transmitente. Es decir, la compraventa entre “A” (vendedor) y “B” (comprador) solo se inscribirá si previamente aparece inscrito el derecho de “A” como propietario; de lo que se infiere que las sucesivas transmisiones requieren estar debidamente concatenadas entre sí, no pudiendo haber vacíos en la cadena de transferencias.

4.9. Transferencia de la Propiedad Inmueble



Una gran polémica acerca del sistema de transferencia de propiedad inmueble se ha ido desarrollando en nuestro país. Tiene como antecedente principal al Código Civil de 1852 en el cual se dio nacimiento a un debate doctrinario, que se ha prolongado hasta la fecha, ya que en dicho cuerpo normativo se acogió por vez primera un sistema que regularía la transferencia de propiedad inmueble, optándose por importar del Código Napoleónico de 1804 el sistema denominado francés, del simple consenso o espiritual, por el que basta solo el acuerdo de las partes (consentimiento) para dar por efectuada o transferida la propiedad de un bien inmueble. Esta adopción legislativa se ha mantenido en los dos Códigos Civiles subsiguientes, el de 1936 y el de 1984. Sin embargo existen numerosas posiciones sobre el sistema adoptado y las desventajas que este presenta sobre todo, en la inseguridad jurídica que presenta, ya que las transferencias de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia relevancia ; siendo necesario que terceros que no participaron en el contrato, asuman el conocimiento que se produjo la transferencia de propiedad hacia otra persona, con el fin de garantizar la seguridad jurídica y esta se desarrolle con la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio-económico requiere para el tráfico inmobiliario. Entonces la seguridad jurídica que ofrece este sistema tiene menos garantías, que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho, es por ello que desarrollaremos las principales deficiencias que trae consigo el sistema consensualista, y estudiando la conveniencia o inconveniencia de modificar hoy en día el sistema de transferencia de propiedad regente en el Perú.

Para el profesor BIGIO entiende, los contratos solo tienen una eficacia obligatoria, es decir generan la obligación, el contrato de enajenación es al mismo tiempo, título y modo, por cuanto el solo consentimiento hace producir el efecto traslativo (refundiendo, por tanto, el título y el modo en un instante cronológico), por lo menos así sucede entre las partes contratantes. Pero si existe un conflicto entre dos compradores que han adquirido el mismo bien inmueble de parte de un vendedor

común, la situación se resolvería a favor del primer inscribiente, con lo cual, en esta situación excepcional de incertidumbre jurídica, sería la inscripción la que atribuiría la propiedad, y, en consecuencia, tendría carácter constitutivo.



Para el profesor BIGIO, el contrato es a la vez título y modo de adquisición, de lo cual su posición representa a la unidad del contrato de la transferencia de bienes inmuebles.

CAPITULO III

5. RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS PROPUESTA LEGISLATIVA

5.1. Resultados del Estudio

En este capítulo elaboraremos el proyecto de la modificatoria del artículo 949° del Código Civil como veremos a continuación:

5.1.1. Exposición de motivos

El ordenamiento jurídico peruano a reconocido constitucional y legalmente a la propiedad como un derecho fundamental que merece ser protegido, amparándose en el Capítulo III, Inviolabilidad del Derecho de Propiedad, artículo 70° de la constitución de 1993 garantizando claramente el estado que la propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley...

Siendo nuestra Constitución la máxima expresión del sistema jurídico, y ninguna norma jurídica debe contradecir lo que en ella se han establecido; por eso, en el caso de que surja una circunstancia de contradicción, dicha norma deviene en inconstitucional, porque resulta no aplicable.



Dice Toribio Pacheco – “el derecho de la propiedad implica, como emana de su esencia misma, la facultad que el propietario o el dueño tiene de gozar y disponer libremente de las cosas o bienes, y esta facultad es la que la ley civil designa con el nombre de dominio, sinónimo de propiedad”.

En el Derecho Romano, el derecho de propiedad comprende el “*jus utendi*”, derecho de usar del bien; el “*jus fruendi*”, el derecho de percibir sus frutos; el “*jus abutendi*”, derecho no de abusar de la cosa sino de usarla hasta las últimas consecuencias, hasta que se extinga y el “*jus vindicandi*”, que es el derecho de reivindicar la propiedad si esta ha ido a parar a mano ajena.

En efecto, esta situación afecta al ordenamiento jurídico peruano, pues contrapone los principios del derecho Registral considerados en el Código Civil en el libro IX (registros públicos), artículo 2014° principio de buena fe pública registral, los acreedores después de haber contratado bajo este principio que por defecto dio lugar a la inseguridad jurídica el cual considero debe ser intachable y clara por la confianza que el estado no debe defraudar.

Presente proyecto de ley tiene por finalidad proponer la modificación del **Artículo 949° Transferencia de bien inmueble, del Código Civil**, Decreto Legislativo N° 295, Libro V (derechos reales), Sección Tercera (derechos reales principales), título II (propiedad), subcapítulo IV (transmisión de la propiedad).

El presente proyecto tiene por finalidad perfeccionar el derecho de propiedad inmueble con la estrategia que tiene como fundamento el proyecto de ley, con el objetivo de regular la transmisión de bienes inmuebles aplicando como el sistema registral constitutivo, el cual para ser aprobado entraría en discusión por el congreso para su puesta en marcha.

Nuestro sustento está respaldado con la presente investigación que dio lugar a la iniciativa de modificación incorporando ordenadamente disposición sobre la inscripción:

Los elementos de convicción que intervienen en una inscripción registral de propiedad inmueble constitutiva para perfeccionar el derecho de tal, 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 el estado da en un sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.

5.2. Análisis de los Hallazgos

a) Análisis costo beneficio

El presente proyecto de ley, no genera ni demandara gasto alguno al estado; por lo contrario, con la incorporación del citado precepto legal, el beneficio es alto e indispensable a fin de fortalecer la defensa. La exigencia de la inscripción registral en la propiedad es de interés colectivo, es decir de toda una sociedad en conjunto que se ha de beneficiar con la aplicación del sistema constitutivo, garantizando la transmisión de la misma, otorgándole a nuestro inmueble una partida en el registro de predios de nuestro país, distinguiendo así los predios con y sin inscripción registral, otorgando el beneficio de publicidad a los predios que se inscriban.

b) Posibles efectos de su aplicación en nuestro ordenamiento jurídico

El presente proyecto promueve perfeccionar el derecho de propiedad inmueble y las buenas costumbres de la persona al velar y proteger su derecho de adquirir un predio, cuya inscripción registral está basada en la publicidad que es de suma relevancia porque otorga efecto de oponibilidad ante terceros.

Beneficios de aplicar como estrategia jurídica al sistema registral constitutivo mediante el proyecto de ley:

- 1.- Mandato legal
- 2.- Sería obligatoria y no potestativa
- 3.- El derecho nace con el acto jurídico (contrato), y se perfecciona con la inscripción en Registros Públicos.
- 4.- Existencia de la propiedad inmueble.



- 5.- Seguridad de la titularidad de usuario.
- 6.- Rigurosidad de forma.
- 7.- Esincentivar al tráfico inmobiliario.
- 8.- Evitar la doble venta.
- 9.- Otorga una partida registral única en el registro de propiedad inmueble - SUNARP
- 10.- Medio de seguridad eficaz
- 11.- Codificación clara y precisa como función principal.
- 12.- Sirve de garantí hipotecaria.
- 13.- Certeza de los bienes inscritos a favor de una persona (embargos)
- 14.- Correcta fiscalización del estado (recaudación de impuestos, evita la evasión tributaria).
- 15.- Disminuir los procesos judiciales.
- 16.- Todo acto de inscripción, sobre el predio es publicitado en sus asientos registrales (cargas, gravámenes)
- 17.- Alienta la inversión y la consolidación de un eficiente mercado inmobiliario, que tiene efecto también en el mercado crediticio.
- 18.- Nivel de efectividad.
- 19.- Favorecimiento al principio de la Buena fe pública registral (art. 2014° CC)

5.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos

a) Propuesta de la fórmula legal

El establecimiento del carácter constitutivo en aras de promocionar la formalización de la propiedad en nuestro sistema registral, genera la siguiente modificación:

Modificación del artículo 949° del Código Civil.



Artículo actual:

Artículo 949°. - La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Proyecto de ley:

Artículo 949°. - La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La inscripción registral será obligatoria, cuando el bien inmueble transferible se encuentre inscrito. También son inscribibles por acciones y derechos los porcentajes, en proporción a su parte de cada uno, bajo sanción de nulidad.

Quedan comprendidos la transferencia de la asunción de titularidad del presente Proyecto de Ley tiene por objeto modificar Disposiciones del decreto Legislativo N° 949, Ley de transferencia de bien inmueble, optando como propuesta medida complementaria en materia de acceso a la adquisición de una propiedad inmueble (total o parcial) formal, con el fin de implementar y/o perfeccionar el sistema registral constitutivo de propiedad inmueble.

Atribuirle a nuestro ordenamiento jurídico la inscripción registral como obligatoriedad por la compra venta de una propiedad inmueble complementaria a lo ya establecido en el artículo 949° que solo refiere a la enajenación de la propiedad inmueble y no hace mención a su inscripción.

El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo líneas antes descritas es más que exponerse a la pérdida del inmueble frente a terceros. De dar por hecho la inscripción de un tercero serán aplicados los principios registrales y nuestro código civil (artículo 1135°, 2014°).

Puerto Maldonado, mayo de 2020.



CONCLUSIONES

Primera: Atribuirle la inscripción registral constitutivo a nuestro sistema jurídico peruano brinda mayor seguridad y garantía al derecho de propiedad inmueble, protegiendo sus derechos frente a eventuales perturbaciones por terceros.

Segunda: Los elementos de convicción intervinientes en la inscripción registral constitutivo ante el declarativo de propiedad inmueble; se atribuyen los derechos reales, el principio registral de buena fe pública, la inscripción registral constitutiva nace con el acto jurídico y es perfeccionado con la inscripción pública dándole una inscripción obligatoria mas no potestativa – declarativa, resultando necesaria y pertinente que operase en nuestro sistema jurídico peruano.

Tercera: Nuestro sistema adopta el principio declarativo y/o consensualistico el mismo que contiene diversas falencias que lo vuelven ineficaz, por el que sugiero y propongo una modificación y por tal sentido otorgar una mayor seguridad por no ser el adecuado.

Cuarta: Así mismo, es necesario resaltar que no todas las propiedades cuentan con catastro y del todo saneado (con inscripción registral, partida independiente del todo o parte del predio a tratar), por ello es que en estos tipos de casos podrá realizarse la compra venta del inmueble a través de un contrato privado de fecha cierta sin perder así la esencia de la propiedad.

Quinta: Con el fin de conservar la seguridad jurídica inmobiliaria que brinde certeza y la ausencia de duda, determinamos al primer calificador de legalidad y de la procedencia del negocio jurídico (primer filtro) es el notario- todo acto o negocio jurídico documentado debe ser celebrado a través de escritura pública para su validez y su eficacia; la ley así lo reconoce al momento de su inscripción registral. Es decir, toda información por parte de estos y pasan un filtro en el que de todo ello se extrae un resumen concretándose en el asiento registral,



por ello al ser aplicable el sistema constitutivo de inscripción registral podrá coadyuvar con el sistema registral peruano a fin de salvaguardar el derecho y lograr un funcionamiento “óptimo” de propiedad inmueble.

Sexta: Para culminar es necesario que en nuestro sistema registral peruano brinde mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencias de bienes inmuebles aplicando la inscripción registral constitutiva y no electiva y deficiente como hasta ahora se practica; ayudaría a prevenir los problemas que actualmente nuestro sistema registral declarativo nos viene causando por ser un nivel de seguridad relativo el mismo que viene a lo largo de los años generando inestabilidad en la seguridad jurídica patrimonial causando como consecuencia el tráfico ilícito inmobiliario, la doble venta, usurpación, concurso de acreedores, evasión de impuestos, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales por una mala praxis.

RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

Primera: La transferencia sobre bienes inmuebles se perfeccionan con su inscripción en el registro respectivo y para ser precisos el artículo 949 del Código Civil, debería implementar y regular de modo más completo y preciso, a fin de establecer el carácter constitutivo de la propiedad inmueble, el mismo que conlleva a perfeccionar la protección y seguridad del tráfico, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, eleva mayor relevancia a la publicidad registral y finalmente ayuda en gran medida a descongestionar el poder judicial.

Segunda: Optar una cultura distinta, educándonos propiciando e impulsando previa motivación capacitaciones con el objeto de sensibilizar a la comunidad respecto a la importancia que tiene la inscripción de sus propiedades inmuebles, de la inversión, creación y/o consolidación de un eficiente mercado inmobiliario cuyos efectos cumplan con las expectativas para las cuales fueron impulsadas dando lugar a un buen mercado crediticio, en



medida que la seguridad de la compra venta de un bien inmueble se encuentre operando en el sistema registral público, el mismo que incentivaría a los ciudadanos la obligatoriedad de su inscripción.

Tercera: Considero que de implementarse el sistema registral constitutivo se daría con mayor difusión la evidencia de la publicidad registral, los bloqueos registrales, alertas registrales, inmovilización de partida y otros equipos, sistemas en red y tecnológicos que por ende coadyuvarían con la facilidad del caso.

Cuarta: considero que el hecho de la presentación de las partes notariales tanto a los registros de predios, como el registro vehicular, el registro de mandatos y poderes en las oficinas registrales deberán ser efectuadas de manera directa por el notario ante quien se otorgó el instrumento o de ser el caso por sus dependientes acreditados, y solo de darse la excepción, con las medidas de seguridad pertinente (datos completos, documento de identidad de la persona a quien se acreditará en el parte para dicha presentación) a solicitud del usuario y bajo responsabilidad del otorgante.

Quinta: Contribuir con la modernización implementando y fortalecimiento el orden territorial, fortaleciendo las instituciones técnicas productoras de información geográfica del territorio (información catastral predial) con información que faciliten el análisis, intercambio y el uso eficiente de la información, herramientas que apunten a otorgar una mayor seguridad jurídica.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁVILA, M. T. (2014). MANUAL DE DERECHO NOTARIAL. LIMA: INSTITUTO PACÍFICO S.A.C.
- ÁVILA, M. T. (2014). MANUAL DE DERECHO NOTARIAL . LIMA: INSTITUTO PACÍFICO S.A.C.
- BARRÓN, G. G. (2008). INTRODUCCIÓN AL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL. LIMA: JURISTAS EDITORES.
- BARRON, G. H. (2015-2016). BASES FUNDAMENTALES DEL DERECHO REGISTRAL. Obtenido de https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- BORDA, G. A. (1989). MANUAL DE DERCHO REALES. BUENOS AIRES: PERROT.
- BUITRON CRUZ, S. V. (2019). LA RELACIÓN ENTRE LA NATURALEZA DEL DERECHO A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL. LIMA, PERÚ.
- Bustamante, P. (s.f.). LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA AL ARTICULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL A TRAVÉS DE LA LEY 30313, CONSTITUTYE UN BENEFICIO O PERJUICIO PARA EL MERCADO INMOBILIARIO. Obtenido de <https://pasquelbustamante.com/articulo-2014-del-codigo-civil/>
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, G. (1993). DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL. BUENOS AIRES: EDITORIAL ELIASTA S.R.L.
- CAPEROCHIPI, J. A. (2010). DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. PAMPLONA: TERCERA EDICIÓN.
- CAPEROCHIPI, J. A. (2015). DERECHOS REALES. LIMA-PERÚ: JURISTAS EDITORES E.I.R.L.
- CASSAGNE, J. C. (2012). El Acto Administrativo (Teoría y Régimen Jurídico). Buenos Aires: La Ley.
- CAVERO, V. H. (1987). DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL. LIMA.
- CAVERO, V. H. (1987). DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL. LIMA: RAISOL.
- COLLANTES, G. (2004). MONOGRAFIAS.COM. Obtenido de <https://www.monografias.com/trabajos35/sistema-registral-peruano/sistema-registral-peruano.shtml>
- CRUZ, E. M. (2004). TRATADO DE DERECHO REALES. LIMA- PERÚ: RODHAS.



- CRUZ, E. M. (2004). TRATADO DE DERECHOS REALES. LIMA- PERÚ: RODHAS.
- DAVID, J. (2018). LA ALERTA REGISTRAL. LIMA, PERÚ. Obtenido de <file:///E:/TESIS%20INFORMACION%20WEB/JOSE%20DAVID%20COTRINA%20OLIVA%20rolka.pdf>
- Escobar, E. I. (2001). DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE . LIMA: TEMIS S.A.
- ESCOBAR, E. I. (2001). DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. Obtenido de <file:///C:/Users/iPro-13/Downloads/Dialnet-DerechoInmobiliarioRegistralYRegistroDeLaPropiedad-5620605.pdf>
- ESCOBAR, E. I. (2001). DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE . LIMA: TEMIS S.A.
- ESCOBAR, E. I. (2001). DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. LIMA: TEMIS S.A.
- gaceta. (s.f.). diccionario juridico gaceta. Obtenido de http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/work/sites/fdcs/resources/PDFContent/419/Diccionario%20Jur%C3%ADdico.pdf
- García Trevijano Fos, J. A. (1990). El Silencio Administrativo en el Derecho Español. Madrid: Editorial Civitas.
- JURIDICA, G. (s.f.). DEFINICION DE PROCEDIMIENTO. Obtenido de http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/work/sites/fdcs/resources/PDFContent/419/Diccionario%20Jur%C3%ADdico.pdf
- JURIDICA, G. (s.f.). DEFINICION DE PROPIETARIO. Obtenido de http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/work/sites/fdcs/resources/PDFContent/419/Diccionario%20Jur%C3%ADdico.pdf
- JURIDICA, G. (s.f.). DEFINICIÓN DE PROPIETARIO. Obtenido de [mas.siu.buap.mx/portal_pprd/work/sites/fdcs/resources/PDFContent/419/Diccionario%20Jur%C3%ADdico.pdf](http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/work/sites/fdcs/resources/PDFContent/419/Diccionario%20Jur%C3%ADdico.pdf)
- Jurídica, G. (Diciembre 2016). Actualidad Administrativa. Actualidad Jurídica, 204.
- MANRIQUE, R. G. (1996). DERECHO REGISTRAL . LIMA: FECAT.
- MÁRQUEZ, B. P. (1966). DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO DEL PERÚ. PERÚ: ALFA.



- MORALES, E. V. (1998). LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ. LIMA: PONTIFICA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ.
- NOTARIAL, D. (2008). FUNCIÓN NOTARIAL. Obtenido de <http://dnotarial.blogspot.com/2008/06/funcion-notarial.html>
- OSORIO, M. (1974). DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES . BUENOS AIRES: EDITORIAL ELIASTA S.R.L.
- Osorio, M. (s.f.). DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS POLÍTICAS Y SOCIALES . Obtenido de <http://www.herrerapenalaza.com/images/biblioteca/Diccionario-de-Ciencias-Juridicas-Politicasy-Sociales---Manuel-Ossorio.pdf>
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2011). Compendio de Derecho de las Obligaciones. Lima: Palestra.
- OVALLE, L. A. (2006). TRATADO ELEMENTAL DERECHO NOTARIAL . AREQUIPA: ADRUS.
- Pacori Cari, J. M. (2017). "Manual Operativo del Procedimiento Administrativo General". Lima: Editorial Ubi Lex Asesores.
- RÁMIREZ, E. d. (2012). DERECHO REGISTRAL EN EL SIGLO XXI. LIMA: IDEMSA.
- RAMIREZ, E. d. (2012). EL DERECHO REGISTRAL . LIMA: IDEMSA.
- SALAS, E. M. (s.f.). AMPARO CONSTITUCIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y EL TERCERO REGISTRAL. Obtenido de <https://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista13/registros.htm>



ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

anexo 01



MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA PRINCIPAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS DE TRABAJO	METODO
¿Cuál de los dos sistemas registrales, constitutivo y declarativo, garantizan una mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?	Determinar cuál de los dos sistemas registrales, constitutivo y declarativo, garantiza mejor la seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.	El sistema registral constitutivo garantiza una mayor seguridad jurídica en los procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú que el sistema registral declarativo.	<p><u>Enfoque de Investigación:</u></p> <p>Cualitativo: Puesto que el estudio se basa en el análisis y la interpretación del objeto de estudio y no en mediciones estadísticas probabilísticas.</p> <p><u>Tipo de investigación jurídica:</u></p> <p>Dogmática comparada: Pretende mediante el análisis hacer una comparación entre dos sistemas registrales en orden una seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble.</p>



		CATEGORIAS DE ESTUDIO	UNIDAD DE ANALISIS
		<p>1° (Categoría Temática) Sistema Constitutivo</p> <p>2° (Categoría Temática) Sistema declarativo</p> <p>3° (Categoría Temática) Transferencia de la propiedad inmueble.</p>	<p>La unidad de estudio de nuestra investigación está referida a los sistemas declarativo y constitutivo en relación a la seguridad jurídica en la trasferencia de propiedad inmueble en el Perú. Este será el núcleo temático de nuestra investigación.</p>