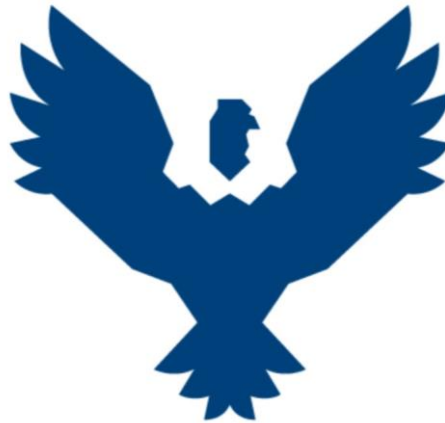




UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL



**SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO Y LA GARANTIA DEL
DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ**

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO
ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO
REGISTRAL Y NOTARIAL**

**PRESENTADO POR: BACH. MILUSKA
FLORES MEDINA**

**ASESOR: DRA. WILMA YECELA LIVIA
ROBALINO**

CUSCO – PERÚ

2022



DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mis amados padre Augusto y Elizabeth por su amor incondicional, apoyo constante, por su paciencia y su fé en mi persona, por aquel anhelo de ver a su hija ser mejor cada día, por no permitirme caer ante las adversidades y conminarme a seguir siempre adelante, gracias por creer en mí.

Gracias por confiar en mí.

A mi amado hijo Ian mi sueño hecho realidad, quien es mi impulso constante para ser mejor cada día, a mi esposo Jesús, mi amigo, mi cómplice, mi compañero de vida, quien con su Amor logra sacar de mi lo mejor, por compartir alegrías y fracaso, por contribuir con tu apoyo a culminar este proyecto.

A mi hermana Datne, mi pequeña hermana por ser mi apoyo constante con sus palabras, su ayuda ha logrado contribuir con esta tesis.



AGRADECIMIENTO

A mi alma mater Universidad Andina Del Cusco, por ser la institución que me formo como profesional y ahora me forma para alcanzar el grado académico de Magister.

A mi docente la Dra. Wilma Yecela Livia Robalino, quien por su dedicada labor logró cultivar en mi la semilla de la investigación, por su dirección, paciencia y entrega contribuyeron a alcanzar los objetivos de la tesis.

A todos los profesionales que de manera desinteresada contribuyeron al desarrollo de la presente tesis.



RESUMEN

El Derecho Registral viene adquiriendo más relevancia de una manera vertiginosa desde unos años atrás, por lo que cada vez más personas confían en la Superintendencia De Los Registros Públicos – SUNARP, sin embargo no en muchos casos la información que otorga esta entidad resulta ser fidedigna pese a la llamada seguridad jurídica que esta ofrece, en nuestro país las inscripciones de muebles e inmuebles son declarativas lo que indica que están sujetas a criterio de los propietarios, en tal sentido el propietario que figura en SUNARP no necesariamente es quien efectivamente es el último propietario generando de esta manera un tracto registral difícil de inscribir por múltiples motivos ajenos al registro, por lo que incluso se realizó una modificación al código civil en su art. 2014 en virtud del cual tenemos la obligación de buscar en los títulos archivados existentes de la partida objeto de compra venta que efectivamente el propietario es el que consta en la partida electrónica y que en caso de demostrarse que se conocía la inexactitud de la partida el comprador pierde su derecho, por lo que este artículo desvirtúa la pretendida protección jurídica que SUNARP nos ofrece; en tal sentido de implementarse un sistema constitutivo en nuestro país no tendríamos tal inconveniente pues todos los actos fuera del registro no existirían, con lo cual aseguramos la existencia del verdadero propietario frente a la sociedad, sin miedo a perder nuestro bien adquirido; quizás un modelo a seguir de manera progresiva puede ser el de Republica Dominicana que tiene ambos sistemas para su predios, donde se presume que todos los terrenos pertenecen al estado, salvo aquellos debidamente inscritos en el registro y aquellos que pertenecen al sistema declarativo constan inscritos en el registro solo como fuente de información para el público en general más no otorgan certeza de su existencia ni mucho menos de sus antecedentes de posesión que tuviera, de tal modo que de implementarse un sistema constitutivo nos brindaría múltiples beneficios desde una seguridad jurídica, una notable reducción en los procesos judiciales como nulidad de escritura pública, estelionatos entre otros, así también un mayor flujo económico en nuestra economía, la posibilidad de vender bases graficas debidamente delimitadas, no obstante a los beneficios esta implementación debe ser progresiva y sin retroceso.

PALABRAS CLAVE: SUNARP, Sistema Declarativo, Sistema Constitutivo, Titulo Archivado, Partida Registral



RESUME

The Registry Law has been acquiring more relevance in a vertiginous way since a few years ago, for which more and more people trust the Superintendence of Public Registries - SUNARP, however, not in many cases the information provided by this entity turns out to be reliable despite Due to the so-called legal certainty that this offers, in our country the inscriptions of movable and immovable property are declarative, which indicates that they are subject to the criteria of the owners, in this sense, the owner that appears in SUNARP is not necessarily the one who is actually the last owner. thus generating a registry tract difficult to register for multiple reasons unrelated to the registry, for which a modification was even made to the civil code in its art. 2014 by virtue of which we have the obligation to search in the existing archived titles of the item of sale that the owner is indeed the one that appears in the electronic item and that if it were shown that the inaccuracy of the item was known, the buyer loses its right, so this article distorts the alleged legal protection that SUNARP offers us; In this sense, if a constitutive system is implemented in our country, we would not have such an inconvenience because all the acts outside the registry would not exist, with which we ensure the existence of the true owner before society, without fear of losing our acquired asset; Perhaps a model to progressively follow could be that of the Dominican Republic, which has both systems for its properties, where it is presumed that all the land belongs to the state, except for those duly registered in the registry and those that belong to the declarative system are registered in the the registry only as a source of information for the general public, but they do not grant certainty of its existence, much less of its history of possession, in such a way that if a constitutive system is implemented it would offer us multiple benefits from legal certainty, a notable reduction in judicial processes such as nullity of public deed, stelionates among others, as well as a greater economic flow in our economy, the possibility of selling duly delimited graphic bases, despite the benefits this implementation must be progressive and without setbacks.

KEY WORDS: SUNARP, Declarative System, Constitutive System, Filed Title, Registry Item



INDICE GENERAL

1	EL PROBLEMA.....	1
1.1	Planteamiento Del Problema.....	1
1.2	Formulación Del Problema	3
1.2.1	Problema General.....	3
1.2.2	Problemas Especifico.....	4
1.3	Objetivo De La Investigación	4
1.3.1	Objetivo General	4
1.3.2	Objetivos Específicos.....	4
1.4	Justificación de la investigación.....	5
1.4.1	Conveniencia.....	5
1.4.2	Relevancia social.....	5
1.4.3	Implicancias prácticas	6
1.4.4	Valor teórico.....	6
1.4.5	Utilidad metodológica.....	6
1.5	Método	7
1.5.1	Diseño Metodológico	7
1.5.2	Diseño Contextual.....	7
1.5.2.1	Unidad de Análisis Temático	8
1.5.3	Técnicas	8
1.5.4	Instrumentos De Recolección De Datos.....	8
1.5.5	Fiabilidad De La Investigación	8
1.6	Hipótesis de trabajo.....	9
1.7	Categorías de estudio	9
	CAPITULO II	11
2	DESARROLLO TEMATICO.....	11
	SUBCAPITULO I.....	11
2.1	EL DERECHO REGISTRAL.....	11
2.1.1	Definición de Derecho registral:	11
2.1.2	Naturaleza Jurídica Del Derecho Registral	13
2.1.3	Características del derecho registral.....	13
2.1.4	Evolución Del Derecho Registral En La Historia	14
2.1.4.1	En Mesopotamia.....	14
2.1.4.2	En Egipto:	15



2.1.4.3	En Roma.....	15
2.1.4.4	En Grecia.....	16
2.1.5	Sistemas registrales	17
2.1.5.1	Concepto	17
2.1.5.2	Clasificación de Sistemas Registrales:.....	18
a)	Por efectos de su inscripción.....	18
b)	Por Efectos De Exactitud	20
c)	Por su inscripción organizada	20
d)	Por el contenido de sus asientos.....	21
2.1.6	Sistema Comparado	21
2.1.6.1	Sistema Alemán	21
1)	Efectos de la Inscripción	22
2)	Acceso a la Información.....	23
3)	El notario y el registrador.....	23
4)	Catastro	24
2.1.6.2	Sistema Francés.....	24
1	Efectos De La Inscripción:.....	25
2	Acceso A La Información	26
3	El Catastro.....	27
2.1.6.3	Sistema Torrens.....	27
1)	De Sus Efectos de la inscripción	29
2)	Del Acceso a la Información	29
3)	Del Catastro.....	30
2.1.6.4	Sistema Suizo	30
a)	Principios Rectores del Sistema Suizo	31
2.1.6.5	Sistema Dominicano	32
a.	Principios Rectores Del Sistema Dominicano.	33
b.	El Catastro.....	34
c.	El problema del deslinde de los terrenos comunales en República Dominicana	35
2.1.6.6	Sistema Peruano	36
SUB CAPITULO II		38
2.2	DERECHOS REALES.....	38
2.2.1	Concepto	38
2.2.2	Teoría Clásica De Los derechos Reales	38
2.2.3	Del derecho de Propiedad	39
2.2.3.1	Antecedentes	39



2.2.3.2	Definición.....	40
2.2.3.3	Los Bienes.....	41
2.2.3.4	Clasificación.....	42
a.	Corporales E Incorporales:.....	42
b.	Bienes Consumibles Y No Consumibles	43
c.	Bienes Fungibles Y No Fungibles.....	43
d.	Bienes Muebles E Inmuebles	44
SUB CAPITULO III.....		47
2.3	REGISTROS PÚBLICOS EN PERÚ	47
2.3.1	Antecedentes De Los Registros Públicos.....	47
2.3.2	Ley 26366 – Creación De Los Registros Públicos.....	48
2.3.3	Objeto De SUNARP	50
2.3.4	Principios Registrales.....	50
1)	Principio De Rogación Y Titulación Autentica	51
2)	Principio De Publicidad	52
3)	Principio De Legitimación	52
4)	Principio De La Buena Fe Registral.....	52
5)	Principio Tracto Sucesivo	53
6)	Principio De Prioridad.....	53
7)	Principio De Impenetrabilidad	54
8)	Principio De Especialidad	54
9)	Principio De Legalidad	54
10)	Principio De Oponibilidad	55
2.3.5	Reglamento General De SUNARP	55
A.	Naturaleza del procedimiento	56
B.	De La Conclusión Del Procedimiento.....	56
C.	Instancias Registrales.....	56
D.	De Los Títulos.....	57
E.	De La Calificación	57
F.	De Las Inscripciones	58
G.	De La Inexactitud Registral Y Su Rectificación	58
H.	Publicidad De Los Registros.....	59
I.	Recurso De Apelación.....	59
J.	De Los Derechos Registrales	60
SUBCAPITULO IV.....		61
2.4	LA PUBLICIDAD REGISTRAL	61



2.4.1	Definición de publicidad registral	61
2.4.2	Características	62
2.4.3	Seguridad jurídica	63
CAPITULO III.....		66
3	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	66
3.1	Evidencias de la falta de garantía del derecho de propiedad bajo el sistema registral declarativo.....	66
3.1.1	Denuncias en medios televisivos.....	66
	Caso 1:.....	66
	Caso 2:.....	68
	Caso 3:.....	69
3.1.2	Sentencias Casadas por la Suprema	71
	CASO 1:.....	71
	CASO 2:.....	76
	CASO 3:.....	78
3.2	Diferencias sustantivas entre el Sistema Registral Declarativo y el Constitutivo.....	82
	Tabla # 4	82
3.3	Ventajas que se derivan de un Sistema Registral Constitutivo para garantizar mejor el derecho de propiedad	83
3.4	Fórmula legal para aplicar el Sistema Registral Constitutivo en el Perú	83
3.4.1	Proyecto De Ley Que Modifica El Código Civil	83
3.4.2	Proyecto De Ley Que Modifica El Decreto Legislativo 1049 – Del Notariado..	86
3.5	Razones por las cuales una propuesta legislativa para la aplicación obligatoria del Sistema Registral Constitutivo en el Perú puede garantizar mejor el derecho de propiedad ..	88
3.6	Entrevista a expertos	89
3.7	Análisis de una variación de costos de transacción.....	91
CONCLUSIONES		95
RECOMEDACIONES		97
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		98
Bibliografía		98
ANEXOS		105



CAPITULO I

1 EL PROBLEMA

1.1 Planteamiento Del Problema

Existe a nivel mundial diferentes sistemas registrales los cuales varían no solo sus características sino también su finalidad y ello de acuerdo al país en el que es aplicado tal es el caso de los sistemas más destacados que sirvieron como eje para ser replicados en otros países así tenemos el Sistema Torres o Australiano que es un sistema constitutivo mucho más accesible para las personas cuyas inscripciones incluso son avaladas el estado lo cual les brinda una legitimación certera, también se tiene el sistema francés el cual se caracteriza por su carencia de publicidad de lo inscrito ó su falta de legitimación y fe pública registral, por otro lado el sistema Alemán el mismo que es de carácter constitutivo sus inscripciones adquieren la calidad de Sine Qua Non completamente rígido donde la publicidad brinda certeza absoluta de lo inscrito; en contraposición a estos tres sistemas tenemos el sistema Español donde la inscripción es facultativa y todo lo declarado al registro se presume *Juris Tamtun* por lo que todo inmueble inscrito se encuentra protegido registralmente.

A nivel de latino américa se puede distinguir que se hacen uso de estos sistemas siendo aplicados con algunas variaciones o muy similares como es el caso de Ecuador cuyo sistema se asemeja al Sistema Alemán pues también es constitutivo y va de la mano con su catastro, en contra posición a esta figura encontramos el



sistema empleado en Estados Unidos donde en la mayoría de sus estados hacen uso del sistema Francés con una perspectiva mucho más amplia y menos segura pues solo sirve como un sistema para inscribir sin mayor complejidad o seguridad ofrecida ó quizás en México encontramos que es un híbrido de tres sistemas el sustantivo, el declarativo y el constitutivo.

A nivel nacional el Perú ha seguido un modelo mixto que básicamente es un modelo Español el cual ha sido complementado con un porcentaje del modelo constitutivo, pues si bien tenemos los diversos registros integrantes de SUNARP, cabe destacar que las inscripciones son declarativas dejándose la decisión de inscribirlas al titular del derecho, con excepción del registro de personas jurídicas, no obstante a ello son obligación el tener que inscribir de manera obligatoria la hipoteca, patrimonio familiar y la persona jurídica con todos sus actos concernientes.

En el caso específico del registro de predios en Cusco al ser declarativo la inscripción de compra venta de la propiedad tal como lo especifica nuestro Código Civil *“Art. 1529º.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”* (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015), pues la sola emisión de la escritura pública otorga titularidad sin necesidad de inscribirlo bastándole solo su documento de compraventa.

Es justamente ahí donde parte el problema, cuando un comprador decide no inscribir su compraventa de inmueble ante el registro el cual a su vez vende su inmueble y comienza una cadena de innumerables transferencias formándose un



tracto sucesorio registral difícil de cumplir y para hallar la ansiada inscripción, donde el comprador que no puede inscribir su título por falta del tracto registral se encuentra desprotegido por el amparo registral tal como lo establece el *“Artículo 2022°.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone...”* (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015) , en tal entender es propietario con una propiedad fáctica mas no registral.

Lamentablemente afecta a nuestra sociedad al generar procesos de nulidad de escritura pública, mejor derecho de propiedad entre otros desde una óptica civil y en el derecho penal el delito de estelionato entre otros, surge la discusión sobre a quién le pertenece el inmueble Por ende, la propuesta de la presente investigación radica en el hecho de cambiar nuestro sistema registral en el registro de predios haciendo que todas las compraventas sean inscritas de manera obligatoria haciendo que el derecho se concrete con la inscripción registral y no fuera del registro, con lo cual Registros Públicos publicitaria una información fidedigna con la cual el tercero registral adquiriera una propiedad de la persona que efectivamente es el propietario.

1.2 Formulación Del Problema

1.2.1 Problema General

¿De qué manera una propuesta legislativa para la aplicación obligatoria del Sistema Registral Constitutivo en el Perú puede garantizar mejor el derecho de propiedad?



1.2.2 Problemas Especifico

1° ¿Cómo se evidencia la falta de garantía del derecho de propiedad bajo el Sistema Registral Declarativo?

2° ¿Cuáles son las diferencias sustantivas entre el Sistema Registral Declarativo y el Constitutivo?

3° ¿Qué ventajas se derivan de un Sistema Registral Constitutivo para garantizar mejor el derecho de propiedad?

4° ¿Cuál debiera ser la fórmula legal para aplicar el Sistema Registral Constitutivo en el Perú?

1.3 Objetivo De La Investigación

1.3.1 Objetivo General

Establecer razones por las cuales una propuesta legislativa para la aplicación obligatoria del Sistema Registral Constitutivo en el Perú puede garantizar mejor el derecho de propiedad.

1.3.2 Objetivos Específicos

1° Identificar evidencias de la falta de garantía del derecho de propiedad bajo el Sistema Registral Declarativo.



2° Conocer las diferencias sustantivas entre el Sistema Registral Declarativo y el Constitutivo.

3° Identificar las ventajas que se derivan de un Sistema Registral Constitutivo para garantizar mejor el derecho de propiedad.

4° Establecer la fórmula legal para aplicar el Sistema Registral Constitutivo en el Perú.

1.4 Justificación de la investigación

1.4.1 Conveniencia

La presente investigación resulta beneficiosa, toda vez que realiza un análisis sobre la postura de cambiar el actual sistema registral Peruano por otro que otorgue una mayor seguridad jurídica en la información proporcionada por SUNARP.

1.4.2 Relevancia social

Con el presente trabajo de investigación se consigue una relevancia social al otorgar seguridad jurídica registral sobre el propietario de un inmueble sin temor a equivocarse, toda vez que la publicidad registral resulta fundamental para el futuro adquirente de un inmueble y para la sociedad pues los resultados servirán para contribuir a una futura propuesta legislativa.



1.4.3 Implicancias prácticas

Con los resultados del presente trabajo de investigación contribuiríamos a una formalización de los inmuebles un catastro unificado a nivel nacional lo cual implica que se lograría una reducción significativa en la esfera judicial tanto en el ámbito civil como procesos civiles sobre nulidad de escritura pública, otorgamiento de escritura pública, prescripciones adquisitivas de inmuebles entre otros y en el ámbito penal por estafa o estelionato entre otros, reduciendo también de esta manera la carga judicial.

1.4.4 Valor teórico

El presente trabajo contribuye a futuros trabajos de investigación que por la naturaleza de su contenido va a ser de utilidad al utilizar como fuente investigaciones internacionales y nacionales adecuadamente validadas, así como también al efectuarse un análisis de los sistemas registrales con énfasis en aquellos sistemas constitutivos.

1.4.5 Utilidad metodológica

Demostrada su validez y confiabilidad de los resultados estos podrán ser utilizados en otras investigaciones toda vez que la principal fuente de validez y confiabilidad son las entrevistas a los conocedores del tema abordado, de igual manera permite acercarnos a la definición de sistemas registrales principales ahondando sobre aquella problemática que presenta nuestro País a raíz de su sistema registral declarativo.



1.5 Método

1.5.1 Diseño Metodológico

Dada el carácter *sui generis* de la investigación jurídica, el estudio se abordará desde el siguiente diseño metodológico:

Tabla N° 1

Enfoque del estudio	Cualitativo: El presente estudio no busca medir o cuantificar el problema sino más bien pretende el análisis y la argumentación para establecer conclusiones.
Tipo de investigación jurídica	Dogmático propositivo: Dado que se orienta a establecer normativamente una propuesta jurídica. (Witker, 1995; Castro Cuba, 2019)

1.5.2 Diseño Contextual

La presente investigación se realiza en el contexto del marco jurídico peruano en el que está establecido normativamente el Sistema Registral Declarativo, bajo cuya normativa se afecta en distintos casos al derecho de propiedad. En tal sentido la propuesta que pretende esta investigación tiene un alcance nacional.



1.5.2.1 Unidad de Análisis Temático

La unidad de análisis se encuentra enfocada en el sistema constitutivo

1.5.3 Técnicas

Las técnicas q se han empleado son:

Tabla N° 2

Técnica	Instrumento
Análisis documental.	Análisis de toda la documentación recolectada
Análisis comparativo.	Análisis comparativo realizado en el caso específico de los sistemas registrales que son objeto de estudio.
Entrevista	Entrevista esta técnica se aplica para tener un concepto más amplio sobre el tema a tratar desde una óptica más acertada dado el conocimiento que tienen los profesionales conocedores de este tema.

1.5.4 Instrumentos De Recolección De Datos

- a) Documental. ficha de análisis documental
- b) Guía de preguntas estructuradas

1.5.5 Fiabilidad De La Investigación

La confiabilidad se representa en resultados sólidos, seguros, adecuados, semejantes a sí mismos en diversos tiempos y predecibles. La confiabilidad



estimada se basa en al estudio de otros investigadores cuyos resultados es el mismo en circunstancias semejantes, e interna cuando diferentes observadores coinciden en los descubrimientos al experimentar una realidad similar. (Alvarez-Gayou, 2003)

Bajo este criterio en la investigación cualitativa, el investigador es quien otorga la confiabilidad partiendo de los diversos métodos, procedimientos y técnicas empleadas en su trabajo de investigación. Martínez (2006) explica que los investigadores con metodología cualitativa poseen dos técnicas importantes denominadas como la “triangulación” de recopilación de datos, perspectivas teóricas, observación etc, de otro lado se tienen a las grabaciones tanto de audio como de video que contribuye a un análisis y observación de todos los acontecimientos de manera repetida.

1.6 Hipótesis de trabajo

Una propuesta legislativa para la aplicación obligatoria de un Sistema Registral Constitutivo en Perú garantizará el mejor el derecho de propiedad.

1.7 Categorías de estudio

En nuestro estudio, de acuerdo a la naturaleza del enfoque cualitativo, nuestras variables y categorías son las siguientes:



Tabla N° 3

Categoría	Subcategoría
1) Sistema Constitutivo	Características Beneficio Tipos Seguridad Jurídica
2) Derecho de propiedad	Base teórica Clasificación



CAPITULO II

2 DESARROLLO TEMATICO

SUBCAPITULO I

2.1 EL DERECHO REGISTRAL

2.1.1 Definición de Derecho registral:

Para Gonzales (2016) el derecho registral nace como una necesidad de tener que cautelar los derechos de propiedad de los bienes inmuebles inicialmente de las personas propietarias de estos, para después extenderse a los bienes muebles u otros registros, obteniendo de esta manera un título incuestionable frente a terceros que por perturbar o simplemente por pretender apropiarse molesten a los propietarios otorgando seguridad al respecto; siendo el objetivo primordial de derecho registral la publicidad de dicha inscripción haciéndolo conocido frente a todos los interesados para las futuras transferencias u otros que permitan el desarrollo económico con la plena seguridad que el bien inmueble no tenga cargas o vicios ocultos que frustren una transferencia, por lo tanto el derecho registral es el conjunto de normas destinadas a la protección de los bienes por medio de su publicidad y que en nuestra legislación peruana lo encontramos en el



código civil de manera sustantiva dejando a los reglamentos su regulación especializada.

Plantea Rimasca (2015, pág. 17) que el derecho registral es aquella parte del derecho que está regulado por principios, reglamentos y normas especiales que permiten llegar a su objetivo de publicitar la información que ellos regulan, la cual a su vez produce resultados jurídicos que contribuyen al derecho civil, pues el principal fin del derecho registral es el brindar seguridad jurídica.

Para Vega (2014) el derecho registral es aquel que obliga al estado a proteger los derechos de los particulares otorgando certeza que los mismo serán debidamente protegidos entregando a su vez publicidad para ser conocidos por terceros.

Por su parte Vallet De Goytisolo (1980) citado por Gonzales (2015, pág. 277) “ Por lo tanto, el registro es un instrumento de publicidad, con fines de garantía, que protege a los terceros en el momento decisivo de circulación de la riqueza, pero fundamentalmente al propietario en la conservación de su derecho ”

En cuyo sentido, también se colige que es una rama del derecho civil en búsqueda de obtener una seguridad jurídica a las personas en general y sobre todo al tercero registral, que acude al registro con el objetivo de obtener información sobre un bien determinado, dicha protección contribuye con el tráfico económico haciendo circular los bienes buscando incorporar a un mercado dinámico y no estático.



2.1.2 Naturaleza jurídica del derecho registral

Para determinar la naturaleza jurídica del derecho registral es necesario partir por el hecho del cual está conformado por normas de carácter civil que regulan su constitución, publicidad, su integración en el derecho sobre aquellos derechos regulados por el código civil objeto de inscripción y protección registral. (Gonzales B. G., 2004)

2.1.3 Características del derecho registral

Como plantea Rimascca (2015, págs. 19,20,21,22) el derecho registral tiene las siguientes características:

- a. **Derecho autónomo:** Considerado así al tener su propia norma, principios y reglamentos que lo rigen.

- b. **Derecho heterogéneo:** Toda vez que no solo es regulado por sus leyes, sino que se ve en la necesidad de ser regulado por otras normas como el derecho administrativo para su pleno desenvolvimiento.

- c. **Derecho limitativo:** También considerado como *númerus clausus*, al limitar los actos que deben ser inscritos, no admitiendo otros no considerados.

- d. **Derecho formalista:** Pues esta inverso dentro de plazos que precluyen, investido de formalidad desde su presentación al registro.



2.1.4 Evolución del derecho registral en la historia

2.1.4.1 En Mesopotamia

Históricamente en la antigua Mesopotamia donde se desarrolla la escritura como una forma de expresión de sus pobladores es considerada desarrollada, sin embargo, en Mesopotamia no se reconoce plenamente como el nacimiento de derecho registral, pero como un pequeño vestigio de este en el sentido de obtener la publicidad de la venta de algún inmueble, tal así que existía el Kunduru.

El kundurru era una piedra de tipo ovoide, del tipo caliza negra o blanca, de 0.45 a 0.68 metros de altura, y de 0.20 a 0.32 metros de ancho y con un espesor de 20 centímetros, la misma que tenía impresa en la parte superior algunos dioses. Con dichas piedras se invocaba la buena energía y protección de los dioses. De igual manera en la parte inferior de la piedra se realizaba una impresión sobre el acto de transferencia de la propiedad cualquiera que fuere la figura empleada en dicha transferencia, de igual forma se imprimía los detalles del predio, tales como linderos, área u otra característica que permitiera identificarlo plenamente dejando una advertencia sobre el castigo que recibiría quien pretendía desconocer dicho derecho.

El kundurru se instalaba en el predio. Allí, perenne, constituía un auténtico medio de publicidad del acto traslativo. (Cabrera, 2011)



2.1.4.2 En Egipto:

Cultura muy importante dentro de la historia universal , sin embargo la misma destaca dentro del derecho registral por la existencia de un registro de propiedad en tal sentido “las tranferencias de los predios en algunos lugares se publicaba a través de pregones, lo cual era necesario para la formación de su contrato el que dependía de dicha publicación y que en caso contrario podría ser objeto de nulidad” (Castillo, 2015), así mismo resultaba en aquella época importante tener registrado los bienes como “...resguardo o “seguridad jurídica”, cabe mencionar que al descenso de las aguas del rio Nilo los pobladores tenían que volver a delimitar su predios con el objetivo de individualizarlos.” (Astudillo P. m., 2009)

Gonzales citado por Pérez, respecto a la sociedad egipcia, existían dos clases de oficinas: “la bibliozeke demosion logon (archivo de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servía de base a la percepción del impuesto, y la ekkteseon bibliozeke(archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (Bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la trasmisión de derechos de igual carácter” (Lucas, 2017)

2.1.4.3 En Roma

Existen dos vertientes al respecto, uno es que en Roma no se desarrolló el derecho registral concretamente por ser este de origen germánico, que si bien



crearon instituciones jurídicas que hasta la fecha son utilizadas ellas son propias del derecho civil; quedando la segunda vertiente consistente en determinar que las transferencias realizadas por los romanos eran efectuadas en el exterior lo cual constituye una especie de publicidad limitada por el alcance que este tuvo, no dejando de ser publicidad. Si bien los romanos no desarrollaron el derecho registral, no deja de ser importante el aporte que realizan en cuanto a las instituciones jurídicas de transferencia de la propiedad utilizadas hasta la fecha. (Lucas, 2017)

Cabe resaltar que en Roma no existía la publicidad como ahora se conoce, de hecho sus adquisiciones se encontraban reguladas por las figuras como *cessio*, la *mancipatio*, la *traditio*, y la *Usucapio*, los cuales eran modos derivativos de adquisición de la propiedad, a diferencia de ocupación, accesión, la *litis aestimatio*, entre otros, que eran modos originarios de adquisición de la propiedad, es decir para los romanos el adquirir una propiedad era originarios y derivativos (Castillo, 2015)

2.1.4.4 En Grecia

En Grecia las inscripciones se anotaban en registros confeccionados en arcilla o madera y las cargas se anotaban donde constaba el dominio de cada inmueble. En Grecia las compraventas se llevaban a cabo de la siguiente manera: se anunciaban durante cinco días y se celebraban ante un Magistrado y tres vecinos los cuales recibían como constancia una moneda. Es decir, la publicidad



jurídica se encontraba más evolucionada en Grecia respecto de Egipto. (Castillo, 2015)

Para Gonzales Citado Por Fernández, sostiene que el principal aporte de la cultura Griega al derecho registral fueron sus mojones , los cuales constituían la primera publicidad de hipotecas de aquella época pues también se colocaron en los campos, cuyo fin era el de dar a conocer su transacción.

Para Guevara los mojones eran consideradas como piedras hipotecarias que daban a conocer si el inmueble era objeto de alguna deuda hipotecaria. (Lucas, 2017)

2.1.5 Sistemas registrales

2.1.5.1 Concepto

La concepción de sistemas registrales nace a partir de siglo XIX, como respuesta a poder brindar seguridad sobre los bienes, con el objeto de proporcionar información sobre el estado leal del bien, en tal sentido el sistema registral denota protección a derecho de terceros (Blanco, 2015)

Según Cornejo(1995) citado por Rimascca (Angel, 2015, pág. 103) señala que “cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros(...), así como también a los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, no solo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”



En dicho entender los sistemas registrales son la forma bajo al cual se va tratar un registro y toda la documentación que ingrese al mismo en búsqueda de la protección otorgada dependiendo de cada registro, así mismo dependiendo del sistema registral de cada País, este nos permite conocer no solo quien es el propietario, sino también las cargas o gravámenes que pudiera tener el bien, los por menores que pudieron acarrear una alteración al registro, de una manera ordenada, siendo el objetivo en común el otorgar una seguridad jurídica, así mismo desde el punto de vista económico resulta importante pues permite un mayor tráfico comercial con mayor seguridad sobre el propietario del inmueble. Para Guevara(1999) citado por Tiravanti (2018, pág. 29) sostiene que “ es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre si que regulan una organización registral determinada”

2.1.5.2 Clasificación de sistemas registrales:

Dentro de los sistemas registrales existe una clasificación que determina el nivel de protección que va a otorgar a terceros el sistema adoptado, por lo que tenemos sistemas que dependiendo del objetivo a ser alcanzado va a variar su inscripción, por lo que se subdivide por:

a) Por efectos de su inscripción

Con relación a este tipo de inscripción tenemos:



I. Declarativos: Sistema cuyo derecho se constituye fuera del registro sin necesidad de tener que inscribirlo, toda vez que su eficacia jurídica se constituye extra registralmente, tal es el caso de Perú cuyo sistema es declarativo salvo algunas excepciones como la hipoteca y otros. (Mendoza D. M., 2009) .

De manera más definida lo señala Rimasca al considerar que hablamos de un sistema declarativo o también denominado potestativo cuando todo acto que genera derecho adquiere vigencia fuera del registro, no siendo necesaria su inscripción para su existencia. No obstante, a ello el acceder al registro otorga publicidad y seguridad al acto cuyo derecho se ampara; en tal sentido la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva. (Angel, 2015, pág. 104)

II. Constitutivos: Nos referimos a un sistema constitutivo cuando su existencia depende de su inscripción en el registro como la hipoteca, la misma que no existiría si no se inscribe; en cambio un sistema declarativo es aquel cuyo acto adquiere valor extra registralmente; por lo que, los principios de publicidad y oponibilidad constituyen los pilares registrales frente a terceros, este sistema es propio de países como Francia e Italia, siendo adoptado. (Mendoza D. M., 2009)

De un parecer similar opina Diez Picazo (1977) citado por Rimasca (2015) “aquí estamos en presencia de una inscripción registral que no se limita exclusivamente a publicar una mutación jurídico real ya producida, sino que coopera a ella de modo que sin inscripción no tiene lugar”



b) **Por Efectos De Exactitud**

- i. **Sistemas con presunción de exactitud:** se manifiesta en dos variantes: iuris tantum que deriva de la legitimación registral e iuris et de iure que deriva de la fe pública registral. El sistema suizo-alemán y el español la contemplan. (Blanco, 2015)
- ii. **Sistema Sin Exactitud:** Que se ampara solo en la Inoponibilidad, sin mayor sustento.

c) **Por su inscripción organizada**

- **De Folio Real :** Dicho con palabras de (Mendoza D. M., 2009) “folio real: Se instaure que por cada bien mueble e inmueble se creará una partida electrónica con su historia.”, ello resume el concepto general del folio real, de igual parecer es Rimasca, quien indica que por el folio real se abrirán partidas exclusivamente por un bien mueble o inmueble, en el que se irán anotando todas las modificaciones jurídicas para conocimiento de terceros. (Angel, 2015, pág. 107) En la opinión de Guevara (2016) citada por Tabra (2017), quien indica que por el principio de especialidad se determina que se aperture una historia por cada finca – inmueble, donde se detalle cada acto realizado que pueda variar su adquisición y dar a conocer dicha información.
- **Personal:** Denominada así por su naturaleza al ser creada a partir de una persona natural, quien figura para el registro como titular de uno o más bienes inmuebles o bienes muebles, de tal forma que su publicidad es a partir del nombre de la persona natural. (Angel, 2015)



Que está constituida por documentos . (Mendoza D. M., 2009), “La técnica del Folio Personal supone que los libros no se llevan por inmuebles, sino por el orden de recepción de los documentos o por las personas de los propietarios.”

d) Por el contenido de sus asientos

i) **Sistema de Transcripción:** Son aquellos en los cuales los títulos que logran acogida registral son reproducidos literalmente en los archivos del registro, cuya transcripción no debe de ser realizada con abreviaturas que afecten su literalidad (por ejemplo, sistema Francés).

ii) **Sistema De inscripción:** La cual consiste en realizar un extracto de los datos más importantes que se extraen del título, quedando asentada la información en los asientos correspondientes. (por ejemplo, los sistemas español y peruano).

2.1.6 Sistema Comparado

2.1.6.1 Sistema Alemán

Es considerado el más rígido de todos los sistemas y por ende también el más seguro que exista, aunque cabe la posibilidad de no ser eficaz totalmente, no obstante a ello cabe destacar que “este sistema funciona con la utilización de dos registros simultáneos, el registro territorial (contiene todas las actuaciones relacionadas con el inmueble) y el catastral (topografía del inmueble, medidas, aéreas, etc)” (Alvarez, 2014)



De igual manera señala Sánchez (2016, pág. 72) al indicar que el derecho inscrito constituye el principio de la fe pública, toda vez que le concede una fuerza probatoria frente a terceros, es decir solo constituye derecho protegido al estar inscrito bajo la presunción Jure et de Jure, siendo necesaria y obligatoria la transferencia.

De acuerdo con CIJUL (2009, págs. 26,27 y 28) el sistema germánico al ser constitutivo no admite la existencia de otros inmuebles si previamente no se encuentran inscritos en el registro, dicho sistema goza de un folio real por cada inmueble inscrito, sin embargo, también establece que de ser el caso y un solo propietario tenga más un inmueble pueda generarse el folio personal, el registro comienza con los tribunales de primera instancia cuyos registradores tienen competencia designada por ley, así mismo dentro de los considerados funcionarios registrales se tienen a los Jueces en primera Instancia (Amtsrichter) o jueces del registro (Grundbuchrichter), los defensores del derecho (Rechtspfleger) y los oficiales fedatarios (Urkundsbeamter), dentro de esta estructura son inscribibles todos los derechos reales menos aquellos de menor importancia como derecho de venta, servidumbre aparente u otro de menor relevancia.

1) Efectos de la Inscripción

Al ser un registro estricto tiene efectos mucho más rígidos también como a continuación se detalla:



- ✓ Todo inmueble objeto de venta, debe ser inscrito en el registro, para ser considerada su existencia.
- ✓ La prioridad en la inscripción se perfecciona con la especialidad.
- ✓ La fe pública obtenida a partir de su inscripción en el registro, permite que lo que indica el registro es tomado como verdadero sin opción a oposición u posición diferente.
- ✓ Inexactitud en el registro, no considerado salvo que el titular otorgue su consentimiento para rectificarlo.
- ✓ Las anotaciones preventivas, realizadas con el objeto de contribuir con la seguridad jurídica del administrado, creando asientos especiales. (Blanco, 2015)

2) Acceso a la Información

El acceso a los registros es condicionado a ser un interés legítimo y factico

3) El notario y el registrador

Dentro de este sistema el notario tiene una función principal pues es el personaje embestido de todas las facultades para cerciorarse la legalidad de los documentos, certifica la existencia de la transacción, bajo todos los requisitos prexistentes, hasta la traditio o entrega del bien, por lo que el notario tiene la responsabilidad de responder por la legalidad de los documentos ingresados al registro, siendo exclusiva labor del notario todos los negocios jurídicos que contengan la traditio, pues el público en general debe tener la completa certeza sin aceptar prueba en contrario que quien vende su inmueble es el propietario, por tal razón el registrador - Rechtspfleger no son profesionales en derecho pero son personal capacitado exclusivamente para inscribir todos los actos previamente verificados por el notario, toda vez que el legislador Alemán ha buscado



simplificar y agilizar el sistema registral alemán que brinde plena seguridad al público en general. (Limmer, 2020)

4) Catastro

Para el Centro de Información Jurídica en Línea (2009, págs. 33,34 y 35) el catastro en Alemania surgió con el objetivo de recaudar impuestos de los inmuebles, a la fecha el catastro es una entidad que se encarga de elaborar planos con su base grafica que permite tener inmueble por inmueble debidamente descrito, delimitado, georreferenciado, alimentando constantemente el catastro, otorgándole un numero por cada lote catastrado y en el caso de subdivisiones le les asigna el número matriz con un sub número para ser diferenciados , cabe destacar que el catastro en algunas regiones de Alemania no solo se limita a describir inmuebles o realizar un levantamiento georreferenciado, sino también a inscribir derechos reales sobre los inmuebles catastrados; el Catastro no forma parte del registro, sin embargo, ambos trabajan de manera conjunta en un intercambio constante de información que permita tener certeza de la ubicación y existencia de cada inmueble., la información de catastro se encuentra a disposición de la población que demuestre interés en conocer algún inmueble catastrado

2.1.6.2 Sistema Francés

Francia debido a su monarquía en auge y decadencia se vio dividida desde un punto de vista registral, toda vez que en la Francia del norte la influencia era germánica, realizando la trasmisión de la propiedad mediante las figuras de Gewerw y Asuflassung; sin embargo, en la Francia del Sur predominaba una



influencia romana pues su transmisión de propiedad era realizada mediante la figura romana Traditio.

Si bien Francia paso por dos etapas en el derecho denominándolo en algunos casos como derecho antiguo y derecho de la revolución; no es sino su verdadero cambio hasta que se dio la revolución francesa, cuando se comienzan a percibir cambios en su derecho registral ello con el afán de terminar con aquella desigualdad que vivieron, en cuyo sentido era evidente el tener que buscar certeza de derechos y obligaciones; por lo cual crearon la implementación del folio personal para las inscripciones de dominio consiguiendo de esta manera la certeza de los actos que necesitaban ser protegidos . (Lucas, 2017)

De acuerdo al Centro de Información Jurídica en Línea (2009, págs. 45,46 y 47) el sistema Francés cuyo origen nace asociado al aspecto fiscal y también está ligado al Ministerio de Vivienda, fue llamado sistema de transcripción, no obstante a la fecha dicha denominación ha cambiado, se inscribe en su registro en el plazo máximo de 3 meses bajo responsabilidad, con derecho al cobro de resarcimiento por los daños y perjuicios en su demora, se realiza la inscripción por folio personal, existiendo también un folio inmobiliario el mismo que básicamente es usado para zonas urbanas y para zonas rurales queda sujeto su catastro, cabe destacar que en este sistema registral el registrador no puede actuar de oficio solo a solicitud de partes ante cualquier tipo de rectificación que tuviera que realice.

1 Efectos de la inscripción:

Según Pensantes (Astudillo P. m., 2009) se tiene que para el registro francés es denominado como oficina de hipoteca, existiendo una en cada



circunscripción territorial, las que se encuentran bajo la custodia del conservador de hipotecas. En esta oficina nos encontramos con tres tipos de libros: el registro de presentación, de publicidad y el fichero... El tradicional sistema francés de folio personal que se llevó en base a los apellidos de los titulares, con posterioridad se sustituye por un sistema de fichas que se dividen en tres:

1. Fichero personal en el que consta el titular y todos los inmuebles con sus gravámenes.
2. Fichero inmobiliario, el cual se aproxima al sistema de folio real.
3. Fichero parcelario en el cual se registran fincas en zonas catastradas.

2 Acceso a la información

Según (Cijul, 2009) la información entregada a los usuarios es de 50 años atrás con el objetivo de brinda información adecuada por ellos son 4 los actos que se inscriben aquellos que significan una variación para el inmueble sea en tamaño, propietario, linderos u otro también comprende las ordenes de autoridades, las demandas y las hipotecas.



3 El Catastro

El catastro fue creado por Napoleón inicialmente con el objetivo de otorgar titularidad y una recaudación de tributos con el paso de los años dejó de ser instrumento de propiedad solo como ente recaudador de impuestos, así mismo dicho catastro no permitía en sus inicios cambios en las fincas lo cual impulso que fuera dejado de lado, sin embargo, al retomarse su importancia en 1974, permitió los cambios a los planos actualizándose de esta manera quedando a cargo de cada región su retroalimentación constante de tal forma que no se inscribe un inmueble si no tiene un número catastral ello según el Centro de Información Jurídica en Línea (2009, pág. 60 y 61) .

2.1.6.3 Sistema Torrens

Denominado así por su creador Sir Robert Torrens, quien crea el sistema que lleva su nombre, a mediados del siglo XIX, cuya característica es constitutiva. En este sistema “la primera inscripción de dominio es facultativa, sin embargo, una vez inscrita los actos posteriores son de carácter obligatorio e ineludibles su inscripción en el registro” (Castillo, 2015), cuyo principal objetivo es hacer que el mercado inmobiliario tenga circulación pues tiene una inscripción constitutiva llevada con el folio real.

Señala Adames (2017, págs. 23,24) que para este sistema es importante la inmatriculación la misma que es inscrita una vez culminados los planos



topográficos todo el trámite es meticuloso previa notificación de los colindantes etc, lo cual lo hace mucho más confiable de tal manera que este registro tiene el aval del estado y que en caso de algún error cometido se ha contemplado el uso de una seguro en caso exista algún error en el registro el cual constituye una indemnización por el daño generado, si bien este sistema evita en lo posible fallas en la información, también es susceptible de tener error y en estos casos se emplea dicho seguro otorgado por el estado.

De igual manera como lo señala el Centro De Información Jurídica En Línea o sus siglas CIJUL (2009, págs. 18 ,19 y 20) el sistema Australiano no solo inscribe inmuebles sino nacimientos, matrimonios, defunciones, sin embargo, su inscripción más destacada son los inmuebles los cuales se inscriben previa presentación del título y un plano documentos que deben ser presentados en 2 copias, una vez contrastado el título y el plano, no existiendo diferencia entre ambos se inscribe archivándose una copia y entregándose otra copia al propietario; las copias expedidas por el registro otorgan plena confianza en el registro, por ello lo más importante es la inscripción al existir una diferencia entre el plano y el titulo se prefiere el título; la persona que adquiere un inmueble de buena fe es embestida por la seguridad registral, sin embargo, en caso de alguna desavenencia y sea despojado de su propiedad es indemnizado hasta por el valor del inmueble perdido.



1) De Sus Efectos de la inscripción

Efectivamente se procura una mayor seguridad jurídica, amparada en el principio de invulnerabilidad, lo cual se deduce en 4 presunciones iuris et de iure:

- a. Presunción de validez del derecho inscrito y del negocio de transmisión.
- b. Presunción de integridad del registro (lo que no está inscrito no existe)
- c. Presunción de exactitud del certificado.
- d. Presunción de posesión del derecho inscrito. (Cijul, 2009)

2) Del Acceso a la Información

En cada estado australiano hay una oficina donde el registro de la propiedad asume sus funciones, el cual depende de la federación del Commonwealth, lo que provoca grandes retrasos en su funcionamiento. El registro de la propiedad depende del departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana, ... hay un registrador general y varios asesores técnicos, jurídicos, topógrafos, etc. Una diferencia transcendental comparado con otros sistemas consiste en que los notarios no participan celebrando los actos jurídicos objeto de inscripción. (Greco, s/a)

Como expresa el Centro De Información Jurídica En Línea o sus siglas CIJUL (2009, pág. 21) la inscripción es por folio real, la cual se inscribe primigeniamente manual y posteriormente digital, la oficina registral está regida por un registrador general y sus colaboradores como Ingenieros, topógrafos, Geólogos etc, que permita hallar la verdad o solo absolver dudas.



3) Del Catastro

Para el Centro De Información Jurídica En Línea o sus siglas CIJUL (2009, pág. 22 y 23) la figura del Catastro no se encuentra regulada como en otros países, toda vez que es una oficina parte del registro por lo que los planos son extendidos por el Ingeniero o Topógrafo encargado, dicho plano debe ser evaluado por el registrador para buscar la erradicación de defectos que no concuerden con el título presentado, debido a que de existir dichos defectos es necesario rectificarlos de oficio sin afectar otras fincas colindantes de tal forma que el título y el plano sean uno solo. Cabe destacar que la denominada oficina del catastro de acuerdo a la zona de ubicación puede variar de nombre de tal forma que en Queensland y Australia del Sur se llama Digital Cadastral Database (DCDB) y en New South Wales se denomina Land and Property Information New South Wales (LPINSW) ambas instituciones gubernamentales que manejan planos, levantamiento cartográfico detallado, fotografía aérea, catastro etc.

2.1.6.4 Sistema Suizo

Teniendo en cuenta a Adames (2017, págs. 25,26,27) este sistema tiene sus bases en el código civil del 10 de diciembre de 1907 y la ordenanza del registro inmobiliario del 22 de febrero de 1910, con una influencia germánica que le permite adoptar el sistema constitutivo al reconocer solo aquellos derechos inscritos previamente para después ser exigidos, así mismo este sistema es de numerus clausus no pudiendo admitir otros que los previamente señalados, por lo tanto en el presente caso todo lo inscrito está sujeto a su previa existencia, en tal



sentido para la inscripción de predios estos deben de existir primero juntamente con su catastro con el cual está íntimamente ligado pues la representación gráfica debe ser lo más acertada posible extremo en el cual tiene una influencia del sistema australiano pues efectivamente para sus inmatriculaciones se requiere de un procedimiento previo ligado a su catastro. Cabe destacar que este sistema no presta importancia a las condiciones de adquisición del derecho a ser inscrito, por lo que no distingue a título gratuito de título oneroso, ambas gozan de plena protección registral, lo cual no ocurre en algunos lugares.

a) Principios rectores del sistema Suizo

El sistema Suizo se basa en los siguientes principios:

- Principio de negocio real causal.
- Principio de legitimación.
- Principio de fe pública registral.
- Principio de prioridad.
- Principio de especialidad.
- Principio de calificación registral.

Cabe resaltar que para el sistema Suizo es imprescindible tener en cuenta el Artículo 970 de su Código Civil debido a que el acceso al registro de propiedad en este país resulta ser limitado para lo cual habrá que acreditarse el interés legítimo para acceder a dicha información. (Guarniz, 2014)



2.1.6.5 Sistema Dominicano

El sistema dominicano tuvo su inicio con el sistema Francés con posterioridad en el año 1920 por el cual instituyen el sistema registral Torrens que es un sistema constitutivo, por dicho sistema se da prioridad a las inmatriculaciones con documentación debidamente sustentada e incluso para acceder al registro pasan los bienes por un filtro importante de tal manera que sus títulos son denominados imprescriptibles lo que quiere decir que pase lo que pase la inscripción se mantiene, de hecho sus inscripciones gozan de un respaldo por parte del estado Dominicano, de hecho el principio de legalidad desempeña un papel muy importante en todo este sistema cuya inscripción es en folio real, goza de un sistema de publicidad que adquiere importancia para cualquier transferencia.

Cabe destacar que el sistema dominicano aun cuenta con predios que fueron inscritos bajo el sistema Francés netamente declarativo y de un folio personal cuyo registro a la fecha no es aún integrado, no obstante a ello es necesario que toda la documentación que se disponga sobre el inmueble, estas inscripciones no gozan de la seguridad jurídica que el estado Dominicano ampara. Adames (2017)

Para Gómez (s/a, págs. 1-7) el sistema Torrens vigente en la República Dominicana desde 1920 a raíz de la invasión estadounidense, este sistema goza de la protección por parte del estado ello debido a los filtros que tiene para ser inmatriculado, en cuanto a las demás tierras estas se presumen de propiedad del estado, una vez inscrito el inmueble se constituye en una inscripción convalidante que no admite prueba en contrario siendo considerado IURIS ET DE IURE, cuya inscripción está a cargo del Abogado Del Estado o Ministerio Publico cuya dependencia es directamente del Poder Judicial, quien es la persona encargada de proceder con la inscripción de inmatriculación del predio para ser



inscrito si bien dicho trámite resulta engorroso es necesario pues es el primer filtro y el más importante ya que una vez inscrito goza de protección por parte del estado adquiriendo la calidad de bien imprescriptible cuando producto del estudio de títulos para su inmatriculación tiene dudas y lo determina litigioso inmediatamente lo pasa de oficio a Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original como primera instancia y como segunda instancia es dirigido a Tribunales Superiores de Tierras.

a. Principios rectores del sistema Dominicano.

Son 4 los principios que rigen el sistema en República Dominicana, bajo su sistema registral Torrens, siendo el vigente a la fecha, siendo sus principios los siguientes:

- ✓ Principio de legalidad: Por el cual garantiza que los documentos existentes en el registro pasaron previamente por un filtro que nos garantiza su existencia.
- ✓ Principio de especialidad: Principio determinado como fundamental dentro del sistema Dominicano, al permitir que un inmueble haya sido previamente identificado y delimitado, permitiendo a su vez que todo lo relacionado al inmueble conste en el registro así mismo el propietario debe ser de manera certera a quien efectivamente le corresponde el bien.
- ✓ Principio de publicidad: Mediante el cual se materializa el asiento registral dándole publicidad, convalidación y oponibilidad a los derechos inscritos.



- ✓ Principio de legitimidad o autenticidad la que responde por la existencia de los derechos, en tal sentido solo permite su libre disposición por el propietario. (Barinas, 2012)

b. El Catastro

El catastro nacional resulta ser muy importante en su transformación a sistema constitutivo, por lo que República Dominicana promulga la ley 1927 de 1949 por la que crea el catastro nacional como dependencia de la Dirección General de Impuesto Sobre la Renta, un año después que casi desaparece pues un naturaleza aún no se veía bien fortificada el 30 de Marzo de 1950 mediante la Ley No.2337, pasa a ser dependencia de la Dirección General de Estadísticas permaneciendo en dicha dependencia por casi 3 años hasta que el 22 de enero de 1953 convierte a el Catastro Nacional en Dirección General, dejando de esta manera de ser una dependencia, posteriormente después de casi 61 años se cambió su denominación quedando finalmente por Ley n° 150-2014 como Dirección de Catastro Nacional de Dependencia directa del Poder Ejecutivo, ello debido a la importancia que tiene sobre las información que brinda para todas las instituciones del estado por ello su catastro tiene un valor muy importante como institución dentro del Estado.

Los servicios que brinda son:

- ✓ Inscripción de inmuebles amparados con certificado de título.
- ✓ Inscripción de mejora no amparada con certificado de título
- ✓ Solicitud de avalúo de inmueble.
- ✓ Avalúos para la instalación de estación de servicios de combustible.
- ✓ Certificación de inscripción de inmueble.
- ✓ Certificación de no tener inscripción de inmueble.



- ✓ Transferencia o mutación del certificado de inscripción catastral.
- ✓ Expedición de duplicado por pérdida o deterioro del certificado de inscripción catastral. (Nacional)

c. El problema del deslinde de los terrenos comunales en República Dominicana

Para Adames (2021, págs. 24-36) si bien es cierto que su sistema registral está contemplado el sistema Torrens, sin embargo, aun para aquellos terrenos que no se encuentran catastrados se encuentran bajo el sistema Francés el mismo que hasta la fecha vienen alargando pese a que de manera continua están procurando mitigarlo, entre los principales problemas se tienen

a) Las escritura públicas que tiene algunos comuneros no se encuentran con terrenos debidamente individualizados, las especificaciones en muchos casos son solo meras descripciones del lugar e incluso sin detallar el área y que lamentablemente con el transcurrir de los tiempo se perdieron dichas delimitaciones y no se sabe con exactitud la ubicación real y muchos menos el área que pueda tener una propiedad.

b) las constancias de anotaciones, documentos en el consta solo en base al porcentaje y no las medidas ni muchos menos la ubicación, que si bien a la fecha el tribunal de tierras se encuentra en la labor de darle solución al mismo su otro problema emergente es cuando el Agrimensor no cumple con notificar a los vecinos colindantes para afectar sus derechos o cuando estos no se pueden ubicar lo cual incluso origina una superposición de derechos o un solapamiento de parcelas.



Al respecto se debe de señalar que una de las medidas por erradicar la figura de las constancias anotadas, es mediante ley 108 – 2005 que se prohíbe la expedición de constancia de anotaciones si previamente no se ha procedido a independizar, parcelar o subdividir el predio; si bien se prohibió la expedición la norma también contemplo una excepción de manera excepcional para aquellas personas que hubieran adquirido antes de la entra en vigencia de la ley 108 para lo cual se le brindo un plazo de 2 años para que procedan a regular su situación ó en su efecto a emitir la respectiva constancia de anotación en caso de no poseer ningún documento constancia de anotación que tenía la siguiente inscripción “*Constancia anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía*” es por tal motivo que la prohibición de expedir dicho documento es ratificada por resolución 1727 del 12 de julio de 2007.

2.1.6.6 Sistema Peruano

Nuestro sistema registral es mixto al ser declarativo y constitutivo, sin embargo, específicamente en lo relacionado a derechos reales este es netamente declarativo salvo en el caso de hipoteca y constitución de patrimonio familiar que deben ser actos constitutivos, en tal sentido tenemos a Sastre(1968) citado por Vivar (Vivar, 1994, pág. 120) “la inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca ”, bien lo indica Pasco (Pasco, 2020, pág. 18)“ en nuestro país la publicidad registral es del tipo necesaria-facultativa, en tanto si bien las mutaciones jurídico reales se producen fuera del registro...y adquieren producto



de ello una plena oponibilidad y vinculación frente a terceros”, así mismo argumenta Gerónimo Gonzales (1980) citado por Vivar (Vivar, 1994, pág. 121) “Las inscripciones registrales son declarativas cuando su objetivo es explorar o declarar un estado jurídico que goza de plena vigencia legal sin necesidad de su inscripción y que resultan ser constitutivas cuando se requieren para los supuestos extraregistrales su inscripción, generándose así el derecho real”

Fernández citado por Mamani (2015) “Las partes acuerdan la forma, la entrega u otro disfrute sobre el bien que se está transfiriendo, siendo el objetivo principal la circulación de la económica cuyo objetivo se obtiene de las transferencias más seguras asegurando una circulación permanente de la economía. ”

En tal sentido el sistema regente en el Perú resulta ser un híbrido entre sistema declarativo y constitutivo dependiendo del derecho a ser inscrito cuya inscripción al ser declarativa es *juris tantum* el que otorga la ansiada seguridad jurídica y el resguardo necesario de los derechos adquiridos por terceros; protección que se ha visto vulnerada con la modificación del art. 2014 así literalmente dice:

Principio de buena fe registral el Artículo 2014°.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015)

El mencionado artículo no otorgaría seguridad jurídica pues no solo nos invoca a tener que buscar por cuenta propia los títulos archivados que tuviera la partida objeto de compra venta, sino que deja en claro la posibilidad de que en caso no se



haya sido minucioso y revisado dichos títulos y el registro si tenía la inexactitud es culpa del adquirente, lo cual no debería de darse toda vez que registros públicos es una entidad que debe de velar por la veracidad de su información y que la información que nos vende debe ser fidedigna, pues aquí encontramos que nuestro sistema declarativo es obsoleto para una economía que está en constante movimiento y que requiere transacciones seguras y no inciertas, pues en un mundo globalizado lo que se busca son transacciones seguras y es justamente ahí donde el servicio que brinda SUNARP deviene en deficiente.

SUB CAPITULO II

2.2 DERECHOS REALES

2.2.1 Concepto

Para Baucry – Lacantinerie (1990) citado por Maisch (2015) sostiene que el derecho real es aquella proporción directa entre una persona y el objeto . Abubry et Rau sostiene que el derecho real es el poder jurídico que ejerce directa e indirectamente una persona sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial y que es oponible a cualquier otro.

2.2.2 Teoría Clásica De Los derechos Reales

Según Gonzales (**Gonzales B. G., 2010, págs. 6,7**) en el siglo XIX en la cúspide del racionalismo, se edificó la teoría clásica del derecho real, la cual concibe al derecho real como todo derecho subjetivo que incide directa e



inmediatamente sobre algún bien en concreto... en este tenor las particularidades que comparten en común los diferentes tipos de derechos reales son la inmediatez del titular sobre el bien que resulta en obtener del bien correspondiente su derecho sin mediación de otra persona, es decir el rápido disfrute del bien y la exclusividad que implica la potestad de impedir a los demás cualquier interferencia en el goce del derecho que va entrelazada estrechamente con la oponibilidad frente a terceros.

La teoría clásica puede resumirse en los siguientes puntos:

Los Elementos Constitutivos: En el derecho real solo existe la persona que es el titular del inmueble o mueble denominado genéricamente como bien. En cambio, en el derecho obligacional coexiste un titular (acreedor) un sujeto deudor (obligado) y la prestación debida (conducta consistente en dar o hacer o no hacer.)

Efectos: el derecho real crea persecución del bien (el titular puede perseguir el bien contra cualquiera que lo tenga en su poder), a diferencia del derecho obligacional que solo se ejerce contra el deudor o en algunos casos contra el aval.

Por la estabilidad: en el derecho real se observa una situación estable de dominio sobre un bien mueble o inmueble, muchas veces de índole perpetua. por otro lado el derecho obligacional es por esencia un vínculo transitorio que termina a la cancelación de la deuda, por lo que se puede determinar que el derecho real nació para permanecer indefinidamente, mientras que el obligacional ocurre lo contrario que vive solo mientras la deuda este vigente.

2.2.3 Del derecho de propiedad

2.2.3.1 Antecedentes

Varsi (2019) el derecho real está estrechamente ligado con la posesión, toda vez que considera que el ser humano antes poseía y después ya le atribuye individualidad a tal expresión siendo inherente a cada ser humano, por lo que lo remonta a la antigua Roma donde nos indica previamente los términos que se utilizaban como son:



- MANCIPIUM. - Termino que proviene de *manus* que significa mano y *capere* que significa tomar, lo cual indica que dicho termino es tomar con la mano.
- DOMINIUM. - Definida como “el máximo derecho real”
- PROPIETAS. - Perteneciente a una persona

Durante la época justiniana se usaron los términos *Dominium* y *Propietas* para las Institutas como también para el Digesto. Durante la época romana existieron varios tipos de propiedad como son:

- ✓ Quiritaria: la única importante por pertenecer a los ciudadanos romanos.
- ✓ Pretoriana: propiedad protegida con intervención del pretor.
- ✓ Provincial. propiedad del estado cuyo uso era sujeto al pago de impuesto.
- ✓ Peregrina: propiedad de los extranjeros en tierra romana.

2.2.3.2 Definición

Para Monreal (1977) citado por Portugués (2018) por la propiedad el sujeto puede disfrutar, gozar, disponer del bien de manera más dominante, siempre que no rompa las buenas costumbres y la ley, siendo importante tal afirmación y no lejos de ello tenemos al Avendaño & Avendaño (2017, pág. 57 y 58) realiza una definición interesante sobre el concepto de propiedad, donde lo definen como el señorío que ejerce una persona sobre un bien corporal, cosa o incorporal, señorío que es reflejado mediante el ejercicio de sus facultades otorgadas por dicho título, sin embargo, señalan que el código civil Peruano al describir como poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar, generando de esta manera una relación jurídica que deriva en un absurdo pues no existe tal figura legal sino solo entre personas en pleno uso de sus facultades, no



obstante a ello también señala el concepto de propiedad establecido por el Tribunal Constitucional que en año 2003 enmarca a la propiedad como un poder económico enmarcándolo dentro de un régimen económico, el mismo que está muy alejado de cualquier facultad que se tenía de la propiedad desde un punto de vista civil.

Así también tenemos la definición de Morales (2012) citado por Gonzales (2015, pág. 23) “propiedad es un derecho subjetivo importante, toda vez que se refiere a la postura que la ley otorga al propietario para la defensa directa de beneficios, no lejos de ello también hace una definición sobre la propiedad como un derecho subjetivo toda vez que bajo una apariencia el derecho real está consignada a obtener ganancias respetando el bien común.

Para Gonzales (Gonzales B. G., 2010) “ por la propiedad podemos considerarla como el bien sujeto a proporcionar beneficios económicos al titular de bien permitiendo un flujo de mercado.”

2.2.3.3 Los Bienes

En nuestro Código Civil no tenemos definido el concepto de bienes, ello no impide que algunos autores lo definan. Los bienes sean muebles o inmuebles se caracterizan por sus diversas diferencias entre ellos sujetos a regímenes legales diferentes dada su naturaleza. (Avendaño, 2017, pág. 21)



2.2.3.4 Clasificación

Nuestro código civil en su sección segunda – Bienes realiza una clasificación en bienes inmuebles y bienes muebles, la clasificación va más allá como bien lo detallan algunos autores.

a. **Corporales e incorporales:**

Para los autores Avendaño y Avendaño (2017, pág. 22) los bienes corporales son susceptibles de ser percibidos por nuestros sentidos, como es el caso de un carro, sin embargo también se encuentra dentro de esta definición la luz eléctrica, por otro lado los bienes incorporales son aquellos que no son percibidos por nuestros sentidos, pero sabemos que existen como por ejemplo las cuotas de un condominio.

Por otro lado tenemos a Varsi (2019, págs. 53, 54), quien indica que los bienes reales corporales e incorporales se remonta al derecho greco-romano bajo un concepción más filosófica, no obstante es de resaltar que en virtud del avance tecnológico la materia ha ido cambiando en tal entender no solo aquello que es palpable es considerado bien sino aquella materia que su estado ha dejado de ser sólido, por lo tanto define que lo corporal es reduce a aquello que se puede ver, sentir, palpar e incluso oler debiendo ser percibidos por nuestros sentidos, distinta acepción tiene por los bienes incorporales aquellos no visible ni apreciables por nuestros sentidos, siendo una mera creación jurídica que otorga calidad de bien a una percepción intelectual.



b. Bienes consumibles y no consumibles

Al respecto Avendaño & Avendaño (2017, págs. 21,22) los bienes también están sujetos a que se agoten, ello dependiendo de su naturaleza, es decir los consumibles son aquellos que a su primer uso dejaron de existir y no así los no consumibles que incluso pueden renovarse con el tiempo, así mismo esta clasificación también influye en el tipo de contrato a ser suscrito como ejemplo de ello tenemos que en el caso sea un bien consumible puede suscribirse un mutuo y en el caso de bien no consumible un comodato.

Acotando a esta idea Varsi (2019, págs. 51,52) señala que se entiende por bienes consumibles aquellos que el primer uso se terminan básicamente ligados a alimentos, energía etc, determinado en el derecho romano con efímeros.

Por otro lado, en el caso de bienes no consumibles aquellos cuyo uso es reiterado, dentro de los cuales existen tres tipos los cuales son:

- ✓ Duraderos: Que con el tiempo pese a su uso perduraran
- ✓ Deteriorables: Cuyo uso prologado determina su desgaste o desuso
- ✓ Corruptibles: los que su uso debe ser en un tiempo corto.

c. Bienes fungibles y no fungibles

Avendaño & Avendaño (2017, pág. 23) claramente indican que los bienes fungibles son sustituibles o remplazables por otros con iguales características cuya importancia es empleada en el cumplimiento de una obligación, por otro lado



los bienes No fungibles es decir aquello que no se pueden reemplazar tales como una obra de arte.

A su vez Coca (2020) los bienes fungibles son aquellos susceptibles de ser reemplazados y cuyo reemplazo resulta irrelevante para el cumplimiento de la obligación, caso contrario resultan los bienes no fungibles cuya particularidad es la singularidad que tienen pues no pueden ser reemplazados por ningún otro, cuyo deterioro o pérdida denotaría el incumplimiento de la obligación.

d. Bienes muebles e inmuebles

Si bien es una clasificación bien conocida cada autor tiene un aporte particular al respecto, así tenemos a Avendaño & Avendaño (2017, págs. 23,24,25,26) los bienes muebles e inmuebles constituyen la clasificación más tradicional y usada dada su connotación específica que los muebles se mueven o desplazan y los bienes inmuebles son inmóviles, de igual parecer fueron clasificados en el derecho romano, donde indicaba de los bienes muebles eran susceptibles de ser trasladados por su propietario, así mismo en el caso de los inmuebles estos fueron clasificados en tres los cuales eran bienes inmuebles por naturaleza constituido por los predios naturalmente inmovilizados por su propia naturaleza, también tenían a los inmuebles por destinación constituido por muebles que contribuían necesariamente para la explotación de los inmuebles naturales pues fueron inmovilizados jurídicamente y los bienes inmuebles por accesión los cuales eran muebles cuya incorporación al inmueble fue necesaria.



La clasificación de los bienes es incorporado en nuestra legislación en nuestro código civil del año 1852 como bienes corporales aquellos que tenían movilidad y bienes incorporeales aquellos que carecían de movilidad, así en el código de 1936 clasifico a los bienes muebles y bienes inmuebles tal y como lo conocemos en nuestro código civil de 1984, sin embargo señala que con relación a los buques estos presentaban el problema de al ser considerados muebles y cuando eran objeto de prenda debían de ser trasladados lo cual fue debidamente superado al ser considerado a la fecha como bienes inmuebles susceptibles de ser hipotecados, es de esta manera que la percepción de los bienes inmuebles y muebles es desde una óptica más comercial, buscando una mayor explotación de los bienes sin importar su naturaleza.

Por otro lado Varsi (2019, págs. 56,57,58, 59,60 y 66) plantea que no solo la movilidad fue relevante sino también su aspecto físico, tal es así que indica que los bienes muebles son importantes pues estos son susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro y que incluso ahora todo se puede mover y nada se queda estático, en tal sentido se puede determinar que ambos bienes son diferentes, sin embargo, es justamente por imperio de la ley que le otorga la calidad de inmuebles a determinados muebles como es el caso del agua, cuya determinación está sujeta al criterio valorativo del derecho, por lo que hace una diferencia de los diferentes tipos de inmuebles como son :

Inmuebles: cuya definición es no es absoluta sino solo relativa sujeta a la creación del derecho, pues no todo lo que se mueve es muebles ya que por imperio de la ley adquiere la denominación de inmueble, por lo que se tiene:



- Rústicos: Porción de tierra que carece de servicios básicos de agua, desagüe o luz, cuyo uso es agrícola.
- Eriazos: Terreno no cultivables
- Urbanos: Terrenos que cuentan con servicios básicos producto de una habilitación urbana que hace posible ser habitada.
- Naturales: Terrenos cuyo estado es anterior a los descritos.

Todos los terrenos antes descritos pueden ser objeto de trámites para su modificación tales como independizaciones, parcelaciones según sea el caso, subdivisiones, acumulaciones entre otros.

Bienes creados por ley como son:

- 1) El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- 2) El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- 3) Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 4) Los diques y muelles.
- 5) Las concesiones para explotar servicios públicos.
- 6) Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

Muebles: Bienes cuyo movimiento es innato o aquellos cuyo movimiento está sujeto a la voluntad del hombre, como tenemos los vehículos, fuerzas naturales, títulos valores entre otros señalados por ley.



SUB CAPITULO III

2.3 REGISTROS PÚBLICOS EN PERÚ

2.3.1 Antecedentes De Los Registros Públicos

El origen de los registros públicos se remonta con la constitución de la colonia, en cumplimiento de la provisión real de la audiencia de lima de 3 de abril de 1565 y en aplicación de la Real Carta orden expedida por el Rey Don Felipe, derivada de los dos capítulos de las cortes de Madrid de 1528 y de Toledo de 1539, se abre el primer libro de registro de inscripción de censos y tributos que gravaban la propiedad rustica y urbana de Lima.

Posteriormente este libro fue ampliando sus atributos, creándose los oficios de Hipotecas mediante las reales cédulas del 8 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783... (SUNARP, **Los registros Publicos e la Historia del Perú, 2020, pág. 8**)

Si bien se promulga el Código Civil de 1852, este no dice nada de los Registros públicos y recién en el 2 de enero de 1888 se emite la “Ley del registro de Propiedad”.

Se encontraban inscribiendo los inmuebles con la promulgación del Código Civil el 2 Junio de 1936 se considera a los registros Publico como parte integrante del Libro IV de Los Derechos Reales en su Sección 5ta De Los registros Públicos de los Art. 1036 al 1074, en dichos artículos se crean 8 registros dejándose establecido que se encuentra bajo la dirección de la junta de vigilancia integrada por el Primer Ministro, un magistrado de la Corte Suprema, el director del



programa académico de la Universidad Mayor de San Marcos, el Decano del Colegio de Abogados de Lima y el Director de Registros Públicos. **(Republica, Pontifica Universidad la catolica del Perú , 2014)**

El 28 de Julio de 1984 se promulga el D. L. 295 - Código Civil que se encuentra vigente hasta la fecha, en este código los Registros Públicos dejaron de ser parte de los Derechos reales para conformar su libro IX – Registros Públicos, creando de esta manera 7 registros con sus respectivos principios y directrices bajos los cuales se regiría Registros Públicos, cabe destacar que no hace referencia a la segunda instancia registral, eliminando del Código Civil la Junta de Vigilancia establecida en el Código de 1936. **(Congreso, Ministerio de Justicia, 2015)**

El 21 de diciembre de 1992 que se promulga la ley orgánica – decreto Legislativo 25993 del sector Justicia la cual por medio de su artículo 22 debe de crear, organizar, supervisar, difundir al sistema registral, ley que estuvo vigente menos de dos años.

2.3.2 Ley 26366 – Creación De Los Registros Públicos

Ley promulgada el 4 de octubre de 1994, ante la necesidad de unificar todos los registros en una sola base de datos, la cual debía de buscar su integración, modernización y simplificación al alcance de todos en el Perú; comprendiendo 22 Artículos, 9 disposiciones complementarias, 9 disposiciones transitorias y 1 disposición final, la misma que considera en su Art. 2 a los siguientes registros:



a. Registro de personas naturales, que unifica los siguientes registros: el registro de mandatos y poderes, el registro de testamentos, el registro de sucesiones intestadas, el registro personal y el registro de comerciantes;

b. Registro de personas jurídicas, que unifica los siguientes registros: el registro de personas jurídicas, el registro mercantil, el registro de sociedades mineras, el registro de sociedades del registro público de hidrocarburos, el registro de sociedades pesqueras, el registro de sociedades mercantiles, el registro de personas jurídicas creadas por ley y el registro de empresas individuales de responsabilidad limitada.

c. Registro de propiedad inmueble, que comprende los siguientes registros:
- registro de predios; - registro de buques; - registro de embarcaciones pesqueras;
- registro de aeronaves; - registro de naves; - registro de derechos mineros; - registro de concesiones para la explotación de los servicios públicos.

d. El registro de bienes muebles, que unifica los siguientes registros: el registro de bienes muebles, el registro de propiedad vehicular, el registro fiscal de ventas a plazos, el registro de prenda industrial, el registro de prenda agrícola, el registro de prenda pesquera, el registro de prenda minera, el registro de prenda de transportes;

Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse. (Republica, Minjus, 94)

De igual forma se determina la existencia de solo dos instancias administrativas, dejando de la toda tercera instancia, así como también a la Junta de Vigilancia



creada por el Código Civil de 1936, fijando sus trabajadores pertenecen al ámbito laboral privado determinando que desde esta fecha pertenece como órgano descentralizado del Ministerio De Justicia.

2.3.3 Objeto De SUNARP

Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente. La **SUNARP** es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros que conforman el Sistema (Humanos, 2020)

Como afirma Rimascca (Angel, 2015, pág. 111) el objeto de La SUNARP tiene por objeto dictar las políticas, planificar, coordinar, ordenar, normar, controlar, organizar, dirigir y supervisar la inscripción y publicidad de los actos, contratos, situaciones jurídicas y demás actos que por su naturaleza son inscribibles en los registros públicos que integran el Sistema Nacional de Registros Públicos.

2.3.4 Principios Registrales

Al respecto Roca (1993) citado por Rimascca (Angel, 2015) señala que los determina que los principios son el resultado de un ordenamiento jurídico producto



de la sistematización de las normas que otorgan lineamientos a seguir por dentro de nuestro sistema registral, se entiende por principios aquellos lineamiento que tenemos para seguir una determinado tema, materia u otro, de tal forma que remitirnos a nuestro Código Civil de 1984 en su libro IX “DE LOS REGISTROS” determina no solo la existencia de los registros Públicos sino también los principios rectores que registrarán en un total de 7 principios que considera básicos, los cuales son ampliados por el reglamento de registros Públicos Resolución 126-2012-SUNARP-SN en una cantidad de 10 los cuales también son una duplicidad de los antes citados por el Código Civil cabe mencionar que dichos principios son de uso y aplicación exclusiva para la materia registral, así tenemos:

1) Principio de rogación y titulación autentica

Debidamente determinado tanto en el reglamento de SUNARP en su título preliminar como en el Código Civil Art. 2011 el principio de rogación constituye aquella solicitud de inscripción de un título, calificando de esta manera la legalidad del título cuya inscripción de solicita, por lo que la rogación se extiende a todo el título salvo exista una reserva expresa por parte del solicitante, al respecto plantea Cornejo (1995) citado por Rimasacca (Angel, 2015, pág. 30) quien denomina también a este principio como de instancia por el cual determina que no cualquier persona está legitimada para solicitar modificación al registro, sino aquellas que realmente lo necesitan. Al respecto también se aclara que el solicitante no necesariamente puede ser el titular del derecho sino también un tercero, a quien se le refuta representante del directamente beneficiario. (Sunarp, 2012)



2) Principio de publicidad

Si bien nuestro Código Civil establece claramente que dicho principio es el hecho por el cual se presume que todos conocemos el contenido de las inscripciones, en el reglamento de SUNARP se ha dividido en dos como son:

I.Publicidad formal: Que conforme a su naturaleza registros públicos permite que todos tengan el acceso a la información que hubiera en dicha entidad, salvo las restricciones propias establecidas por su propia naturaleza.

II.Publicidad material: El que indica claramente que todo lo contenido – inscrito en la respectiva partida repercute en los terceros, siendo su acceso publico (Sunarp, 2012)

3) Principio de legitimación

Por lo que tanto el código civil como el reglamento coinciden plenamente al establecer que todo lo comprendido en las partidas registrales se supone cierto y sin defectos, en tanto no se declarado judicialmente su invalidez. (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015)

4) Principio de la buena fe registral

Principio que resguarda al tercero que obtiene de manera onerosa amparándose en la información que le brinda el registro se encuentra protegido pues mantiene su adquisición. Así mismo cabe resaltar que este principio en el



código civil ha sufrido una modificación en el sentido que “La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro ” (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015)

5) Principio tracto sucesivo

Principio claramente determinado en el código civil, ningún título se inscribe sin antes haberse inscrito del derecho de donde emana, salvo aquellos casos donde se configura el primer derecho (inmatriculación) (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015).

6) Principio de prioridad

Es la prioridad que nos otorga el registro cuando ingresa un título, pues sus efectos se retrotraen a la fecha y hora que fueron presentados. (Congreso, Ministerio de Justicia, 2015)

Según Rimasacca (2015, págs. 79,80) el principio de prioridad es importante dentro del derecho registral , pues nos permite tener conocimiento exacto del día, la hora, minuto, segundo que ingreso la solicitud de inscripción o rogación al registro de tal forma que es el primero en el tiempo y a su inscripción se retrotrae en el tiempo.



7) Principio de impenetrabilidad

También llamado principio de prioridad Excluyente, “ NO puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de igual o anterior fecha ” (Sunarp, 2012)

Considera Rimasacca (2015, págs. 83,84 y 85), que el principio de impenetrabilidad también denominado principio de prioridad excluyente permite que en el registro no se inscriba otro título sobre el título ya existente, lo cual nos otorga seguridad y certeza por lo que se encuentra debidamente registrado generando de esta manera un cierre registral

8) Principio de especialidad

Principio que se encuentra en el reglamento de registros públicos definido como aquel por el cual el registro genera una partida por cada bien, mueble o inmueble se apertura una partida electrónica.

Caso contrario en personas naturales que se abren a su nombre de cada persona en el que se extienden todos los actos concernientes a la persona, siendo en algunos casos estrictamente privado . (Sunarp, 2012)

9) Principio De Legalidad

Principio fijado por su reglamento en el cual se establece que los registradores califican la legalidad del título, lo cual comprende las formalidades



innatas de cada acto, la capacidad de los participantes del acto lo que implica tener que estudiar los obstáculos que existen en la partida, para de esta manera determinar su condición de ser inscribible, observado o tachado en su defecto. (Sunarp, 2012).

10) Principio de oponibilidad

Al respecto García (1997) citado por Rimasacca (Angel, 2015) nos indica que aquellos actos no inscritos oportunamente en los registro sean estos transferencias onerosas o gratuitas, donaciones, permutas u otros no afectan al registro, con lo que se ofrece la llamada seguridad jurídica.

2.3.5 Reglamento general de SUNARP

El primer reglamento otorgado para SUNARP fue aprobado por acuerdo de la Corte Suprema en 16 de Mayo de 1968, el mismo que es derogado por la única disposición final del reglamento emitido por Resolución N° 195-2001 de fecha 23 de Julio de 2001 el mismo que fue derogado por Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN del 21 de marzo de 2005 el que tuvo una corta vigencia de 7 años hasta la Promulgación de la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de Mayo de 2012, si bien ha sido continuamente modificado con el objetivo de actualizarlo constantemente aún se encuentra vigente 9 años después siendo su última modificación lo aprobado por resolución-146-2020-SUNARP-SN ello por la coyuntura del Covid-19 buscando a la fecha una mayor sistematización de sus servicios, este reglamento constituye un pilar para la función adecuada de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos comprende 11 capítulos, 171



artículos y una disposición final cuyo título preliminar contempla los principios registrales rectores del funcionamiento de registros Públicos (SUNARP, SUNARP, 2012).

A. Naturaleza del procedimiento

Determina que la naturaleza registral es claramente no contenciosa, no permitiendo de esta manera oposición alguna que paralice su inscripción, se da inicio con una solicitud de inscripción y conforme los requisitos que fije su reglamento en la materia.

B. De la conclusión del procedimiento

El procedimiento registral culmina solo por tres causas bien definidas:

- ✓ Por su inscripción en su registro correspondiente
- ✓ Por tacha
- ✓ Por desistimiento

C. Instancias registrales

El presente reglamento contempla solo 2 instancias que son:

1° El registrador

2° Tribunal registral



D. De los títulos

Los cuales constituyen el documento o los documentos donde obran los derechos o actos sujetos a ser inscritos, de igual forma se admiten los documentos privados que debe ser presentados en original, los cuales contribuyan a su inscripción los requisitos dependerán de cada reglamento existente.

E. De la calificación

Realizada por el registrador en primera instancia y en segunda por el tribunal registral, ambos actúan de manera independiente, calificando la validez del acto, documento (sea otorgado por autoridad competente) y la capacidad de los otorgantes, así mismo la confrontación con los asientos de la partida, en tal sentido en caso sea observada por única vez por el registrador esta observación puede ser apelada al tribunal que específicamente no podrá formular nuevas observaciones, en el caso que un título sea con iguales características que otro ya resuelto por el tribunal, este deberá de aplicar el mismo criterio; salvo que tenga la necesidad de no aplicar dicho criterio podrán convocar a un Pleno Registral .

En caso que de la calificación el título se encuentre debidamente presentado o en su defecto con observaciones subsanadas se procederá a la inscripción generándose un nuevo asiento en la partida solicitada, el mismo que tendrá un resumen del acto inscribiendo las partes más importantes.

La calificación debe ser realizada dentro de los 7 días después de haber sido contratado ó 5 en caso de su reingreso para ser calificado, el registrador no puede hacer más observaciones que las ya realizadas e incluso esto hasta dentro de seis meses de presentado el título.



De la calificación puede ser objeto de observación cuando adolece de algún defecto considerado subsanable, en caso los derechos registrales fueran insuficientes estos serán liquidados ó en última instancia puede ser tacha sustantiva cuando es un defecto insubsanable contenga un acto no inscribible entre otros así mismo en aquellos casos que el plazo de vigencia del título haya vencido se emite la respectiva tacha por caducidad.

F. De las inscripciones

En el asiento registral constará el acto objeto de inscripción con el contenido que indica la presente ley en su Art. 50 que en síntesis dice: “que los asientos deben de contener una síntesis el acto a inscribir, así como la indicación de la procedencia del documento, lugar, fecha, derechos pagados, autorización del registrador, número de título, número de asiento que corresponde entre otros.”

También se tiene las inscripciones en merito a resolución judicial, documento administrativo o documentos expedidos en el extranjero, en cuyo caso al margen de lo indicado en el artículo precedente se agregarán los datos propios de su expedición. El registro también acepta la anotación preventiva solo en el caso del registro de bienes inmuebles, la que tiene un plazo de un año, transcurrido dicho plazo es cancelado.

G. De La Inexactitud Registral Y Su Rectificación

La inexactitud es toda discrepancia entre lo inscrito y el contexto registral el mismo que es por un error o una omisión, su rectificación puede ser de oficio en caso el registrador se percate del error u omisión emanado o en su defecto a solicitud de parte, en tal entender cabe precisar que los errores generan nuevos asientos y en el caso de las omisiones generan extensión de asientos.



H. Publicidad de los registros

La publicidad ofrecida por SUNARP, se encuentra reglamentada conforme su art. 127 que de manera sucinta dice: “ que toda persona tiene derecho a pedir al registro lo que viera por conveniente y el registro a su vez otorga la información de la partida electrónica como copias literales de dominio, manifiesto de título, copias, CRI, etc entre otros cumpliendo los derechos registrales.

Una excepción a la mencionada publicidad registral la constituyen aquellos títulos considerados de reserva debido a que pueden afectar la intimidad de las personas por lo que su información es entregada solo al titular.

La expedición de la información puede ser entregada en dos formas o clases como lo establece el art. 131 tales como:

- a) Literales: comprendidos los que dieron origen a la información de la partida, como copia literal, CRI etc
- b) Compendiosos: entendidos estos como las copias expedidas en caso de copropiedad, de igual forma documentación detallada o resumida de determinados datos de la partida.

I. Recurso De Apelación

Tramitada por el tribunal registral en los casos específicos señalados por el presente reglamento en su Art. 142 que a la letra dice:

Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;



- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No de admiten las apelaciones contra las inscripciones; el recurso de apelación debe ser interpuesto dentro del plazo establecido por el art. 144, que fluctúa entre la vigencia del título y los 15 días de la denegatoria de su expedición como es el caso de las copias literales, se deja constancia del recurso de apelación presentado en la partida, el tribunal tiene un plazo máximo de 30 para expedir su resolución desde que el recurso ingresa a secretaria del tribunal, dicha resolución puede ser confirmando o revocando, total o parcialmente la observación del registrador, así también pueden declarar improcedente o inadmisibles la apelación, del mismo modo se pronuncian sobre el desistimiento total o parcial de la rogatoria o del recurso presentado; el cumplimiento de la resolución emanada por el tribunal registral por parte del registrador es de 10 días de recepcionada la resolución.

J. De los derechos registrales

Entendidos estos como las tasas que el usuario debe de pagar por los servicios que brinda Registros Públicos, no admitiéndose exoneración alguna, salvo lo indicado en las normas tributarias.

a. De Los Reglamentos Emitidos Por SUNARP

Para lograr inscribir un bien sea este mueble, inmueble, persona jurídica, etc se emitieron reglamentos los cuales contienen los requisitos específicos a ser



cumplido en cada caso específico, los cuales tenemos en el caso de bienes muebles e inmuebles:

- Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN - Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
- Resolución N° 039-2013-SUNARP-SN - Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.
- Resolución N° 142-2006-SUNARP-SN Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos y su Vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles
- Reglamento de Aeronaves y Embarcaciones Pesqueras
- Reglamento de inscripción del Registro de Derechos Mineros.

SUBCAPITULO IV

2.4 LA PUBLICIDAD REGISTRAL

2.4.1 Definición de publicidad registral

Para Cano (1992) citado por Crisostomo (2017, pág. 21) por la publicidad registral los terceros y público en general toman conocimiento de los actos inscritos en el registro, sean de las partidas, los títulos archivados o acceso al archivo lo que contribuye con la confianza depositada en el registro.

Como bien señala Hernández (1970) citado por Gonzales (2010, págs. 123,124,125,126,127 y 128), quien señala que la publicidad registral se puede definir como el sistema de propaganda encaminado a hacer comprensible determinadas situaciones jurídicas que amparan derechos y la seguridad del



tráfico; Esta publicidad ofrecida es un servicios que el estado pone a favor de los terceros interesados en información jurídica del bien mueble o inmueble. Cuyo desarrollo de publicidad es realizado en el registro, donde tomamos conocimiento sobre determinada información.

La concepción de Publicidad registral, emitida por del tribunal registral citado por Rimascca (Angel, 2015, pág. 24) , la publicidad registral conforme lo indica el tribunal registral tiene una función social que permite brindar una seguridad jurídica la que a su vez contribuye a la fluidez del tráfico económico, la misma que es desarrollada a partir de todo el mecanismo que implica la inscripción de un título que va desde la rogatoria hasta la inscripción y publicidad del asiento.

2.4.2 Características

- 1) ***Exteriorización continua y organizada:*** referida realizar la publicación de actos o hechos determinados, sujetos a una organización continua y no por el contrario sucede con las cédulas de notificación o exhortos que son solo para determinados fines pero con periodos de culminación.
- 2) ***Cognosibilidad legal:*** Referida a la posibilidad que tiene el ciudadano de acceder a la información que brinda el registro y cuyo acceso le permita tomar conocimiento de todo aquello relevante, sin embargo, a su vez el ciudadano no puede excusarse en la ignorancia del contenido registral.
- 3) ***Exteriorización de situaciones jurídicas:*** Donde permite conocer aquella información relevante que modifique el registro por ello es importante que dicha información sea relevante y actualizada.



- 4) *Eficacia sustantiva o material de derecho privado*: La información que tiene el registro es verídica, no existiendo error en dicha información, sin embargo, la información otorgada no será la misma en todos los casos pues ha de variar de aquella que es limitada por su naturaleza.

2.4.3 Seguridad jurídica

Concepto:

La cruz y Sancho (1984) citados por Gonzales (2013, pág. 378) “ señalan que la finalidad primaria del registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes” , si bien comprende el concepto de seguridad jurídica, este no solo se limita a tal siendo su envergadura mucho más amplia en tal sentido también tenemos.

Cáceres(1998)citado por Portugués (2018, pág. 35) indica que la seguridad jurídica es aquel principio por el cual se brinda seguridad e información verídica cuyo objetivo es el de proteger al titular registral y a los terceros que pretendan ingresar al registro, para lo cual es fundamental su apoyo en un ordenamiento jurídico registral.

Gonzales (2013, págs. 379-383) quien hace referencia de la existencia de una seguridad estática (Propietario) y de una seguridad dinámica(el adquirente) tal como lo propuso el jurista Alemán Víctor Ehremberg que en 1903, quien afirmaba que la seguridad estática no podía ser vulnerada salvo previo conocimiento del propietario y lo contrario a ello es considerado depsojo, no obstante indica que la seguridad dinámica debería de ser amparada siendo que



esta es producto de un desconocimiento de causas o hechos ajenos al adquirente de buena fe por lo que debe de mantener su derecho adquirido, postulación que fue aceptada por varias legislaturas incluyendo la nuestra en la actualidad; sin embargo, el autor discrepa con tal afirmación pues considera que no existe una seguridad jurídica dividida en seguridad estática y dinámica siendo un simple juego de palabras toda vez que no se puede proteger a una persona hoy y desampárala mañana, dado que ambas seguridades van de la mano, por lo que el legislador deberá de priorizar la seguridad jurídica a la propiedad mas no al acto jurídico; con relación a los embargos frente a aun derecho real no inscrito se puede afirmar que el artículo 2022 del Código Civil segundo párrafo protege al propietario.

Para Huerta (2013, págs. 11-17) quien indica que al hablar de seguridad jurídica nos referimos al rol activo que asume el estado para erradicar un daño o peligro que atente a la seguridad jurídica ofrecida, la ausencia de una seguridad repercute en todo el sistema estatal e incluso directamente sobre la población brindándoles certeza en sus relaciones jurídicas, dicha seguridad debe ser brindada por los actores principales de dicha seguridad jurídica registral como son el juez en caso de contienda o conflicto entre titulares, el notario mediante su ejercicio de función preventiva y el registrador en la calificación e inscripción, con relación a estos dos últimos actores señala que deben de desarrollarse más medidas de seguridad que permita un trabajo coordinado en búsqueda de la seguridad la misma que va de la mano con la publicidad ejercida por el registro.

En resumen, se puede colegir que la seguridad jurídica es aquella figura jurídica que brinda confianza en el sistema jurídico otorgando estabilidad jurídica y emocional.



2.4.4 Fe publica registral

“La expresión “fe pública” proviene del latín “fe”(fides) significa creencia que se da a algo por la autoridad de quien lo dice o por la fama pública... Y “publica” (publicus) significa Notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos” (Mendoza D. M., 2015, pág. 16)

Para Pasco (2020, pág. 22y 23) Si bien en un mundo registral perfecto los futuros compradores tendrían la certeza del propietario es quien efectivamente está en el registro esto no sucede así en nuestro país de hecho para invocar la Fe publica registral se deben de cumplir ciertos requisitos como :

- ✓ Tener la condición de tercero
- ✓ Haber contratado sobre la base del registro
- ✓ Haber adquirido mediante un contrato valido
- ✓ Haber adquirido mediante contrato oneroso
- ✓ Haber actuado de buena fe
- ✓ Haber inscrito su adquisición

En síntesis y como bien señala Gonzales citado por Torre (2017, pág. 10) la buena fe involucra la confianza depositada en el registro, aquel estado psicológico que las personas tiene sobre determinada información brindada, del cual se desconoce en absoluto cualquier error que pudiera tener.



CAPITULO III

3 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Evidencias de la falta de garantía del derecho de propiedad bajo el sistema registral declarativo

3.1.1 Denuncias en medios televisivos

Caso 1:

Con fecha 13 de octubre de los corrientes una pareja de adultos mayores denunciaron que un grupo de personas inescrupulosas pretendieron ingresar a su vivienda en horas de la madrugada, los esposos Carlos Fernando Rios Malaspina de 78 años de edad quien vive junto a su esposa Sara ríos de 71 años, quienes afirman vivir en la vivienda desde hace más de 30 años.

El hecho ocurrió en el jirón Diana de la urbanización Santa Modesta del distrito de Santiago de Surco en el departamento de Lima, y conforme lo informado por los medios de comunicación, la vivienda fue objeto de violencia con ladrillos rompieron las ventanas, tejas, desalojo que prosiguió en horas de la mañana del 13 de octubre en el que la policía bajo la dirección del Coronel Jhonny Rolando feje de la DIVTER SUR 1 presta protección a los facinerosos, alegando que están protegiendo al verdadero propietario señor Manuel Mejía, quien afirma haber adquirido la vivienda el 4 de julio de este año y que su derecho se encuentra debidamente inscrito en SUNARP y que de igual manera ha cumplido con apertura carpeta predial a su nombre, motivo por el cual la policía nacional avala el violento desalojo al amparo de “la defensa posesoria dentro de las 24 horas” pues indica que la casa cuando fue compra esta completamente deshabitada y que la mando a



pintar interiormente , por lo que la pareja de ancianos habrían ingresado raudamente a su vivienda con el objetivo de usurpar su vivienda, motivo por el cual la policía nacional apoya al mencionado señor, durante este violento desalojo en horas de la mañana fue que suscitaron actos de violencia e incluso bajo la protección de un efectivo policial una persona no identificada procede a romper el medidor de luz, por lo que la pareja de ancianos amenazó con suicidarse si continuaban dichos actos.

Cabe mencionar que los vecinos reconocen como únicos propietarios a la pareja de ancianos, quienes tienen certificados de posesión, documento de compra venta del año 1992; el presidente de la asociación Santa modesta el señor Francisco Muñoz Rocha indica que son varias las viviendas en litigio toda vez que la familia Canales en su proceso de saneamiento inscribió más de las 45 hectáreas que tenía extendiéndose a 54 hectáreas, cuya inscripción comprende su asociación siendo más de 100 familias las afectadas, pese a que su asociación compró el terreno de su legítimo propietario Juan Torres Manco, el mismo que si tenía su derecho de propiedad inscrito en SUNARP y que a la fecha son varios los juicios de desalojo en contra de los legítimos propietarios y que extrañamente son vendidos ahora como terrenos por una inmobiliaria.

Conforme los archivos de los medios de comunicación este hecho ya se suscitó el 19 de agosto de 2021, donde denunciaron que juntamente con la policía desalojaron a los ancianos antes mencionados, según detallan tiene un proceso pendiente de desalojo que se encuentra en apelación, por lo que el desalojo en su contra resultaría abusivo de autoridad por parte del general a cargo.

Análisis:

El presente caso es quizás más común de lo que parece toda vez que en muchas ocasiones las personas son negligentes pues nuestro sistema consensual que tenemos contribuye a dicho entender cuando no se obliga la inscripción registral y se constituye en un problema



cuando otra persona ajena al inmueble no inscrito realizó su inmatriculación y registralmente afectó a los poseionarios pues en múltiples casos ello deriva en un desalojo por ocupante precario, en el presente caso no solo es la vivienda descrita según se obtiene del reportaje son varias las viviendas afectadas por la inmatriculación de su vecino quien afectos registralmente dichas viviendas pues al no tener un catastro actualizado SUNARP fue factible dicho error, cabe destacar que el catastro es importante no solo de SUNARP sino de las municipalidades u otros entes generadores de catastro pero dicho trabajo va muy lento comparado con todos los tramites que se presentan a diario y que se erradicarían con solo tener un catastro actualizado que permita observar donde físicamente existen viviendas aunque legalmente estas no hayan sido declaradas ni inscritas.

Caso 2:

En agosto del 2014 la hermana Rebecca Frick de la Congregación de San Vicente de Paúl denuncia que el empresario Eudocio Martínez, propietario de la empresa Hayduck por haber ingresado a su propiedad denominada “Huerta Grande”, quien procedió a quemar las plantas y árboles, resulta que la Congregación a la que representa la hermana es poseionaria de 9 hectáreas que fueron compradas por el primo de la religiosa señor Martin Emil Alfred por la suma de \$ 180,000 dólares quedando registrada dicha transacción en la escritura pública de Transferencia de posesión en mayo 2014, por haberlo adquirido de Rosa Carpio Gamarra de Ruiz.

Sin embargo, el problema surge cuando el mencionado empresario alega haber comprado 3 hectáreas de Huerta Grande del área colíndate con su propiedad donde tiene una edificación, a partir de ahí que tienen proceso judicial, la Hermana Rebecca denuncia que por orden de dicho empresario aparece en escena su testafarro el señor Pedro José Ruiz Pajuelo, quien alegó ser el heredero de “Huerta Grande” dichas tierras y que en el año



2015 mediante una medida cautelar logra despojar de su posesión a la Hermana Rebecca, con un proceso de casi 6 años el señor Pedro Ruiz decide desistirse del proceso judicial y es en ese momento que aparecen audios que demostrarían que el señor Ruiz solo era un testaferro, de los audios se observa que el señor Mildo Martínez (hijo de Eudocio Martínez) es el que pretende pagar al sr. Ruiz bajo la condición que siga con el proceso, comprometiéndose a pagar 300 mil soles en 3 partes, dinero que el sr. Ruiz rechazó.

Análisis:

Es lamentable que un terreno destinado para fines altruistas por parte de la congregación de San Vicente de Paúl termine en litigio ello debido a que esperaban concluir sus 5 años mínimos para realizar su inmatriculación, tiempo que se vio violentado raudamente por el Sr. Eudocio Martinez y que haciendo uso de figuras procesales haya sido fácil despojar de su posesión a las hermanas de San Vicente, aquí también se evidencia que la falta de inscripción registral perjudica a la sociedad y lamentablemente contribuye con la delincuencia ya que fácilmente se apropian de terrenos en un tráfico de terrenos.

Caso 3:

En noviembre de 2016 el programa periodístico Panorama realiza una denuncia contra el congresista Richard Acuña del partido político Alianza Para el Progreso, denuncia ampliada por el diario Perú 21, consistente en una denuncia Penal de la Fiscalía de Trujillo cuya formalización de investigación fue realizada el 23 de marzo 2016 con el número de expediente 02531-2016-0-1601-JR-PE-08, proceso penal que también es en contra de su hermana Kelly Acuña por los presuntos ilícitos penales de Fraude procesal, uso de documento público falso y uso de documento privado falso, todo ello con el afán de apropiarse de 20 hectáreas de terreno cuyos terrenos le pertenecerían a la inmobiliaria San Vicente según obra en el expediente y que su batalla legal viene desde el año 2000 toda vez que estaban ocupados por José García Marcelo, Eleuterio Ulloa de la Cruz,



Máxima Castro Vásquez y Teófilo Reyes Mendoza, según se detalla que en medio de dicho litigio en el año 2008 la señora Rosa Núñez Campos habría ingresado con el afán de instalar muro de esteras y posteriormente habría realizado el vaciado de una loza deportiva, pese a la carta notarial enviada por la inmobiliaria la madre del congresista persiste en quedarse pasados 4 años en el año 2012 el poder judicial de Trujillo reconoce como propietario a la inmobiliaria San Vicente ordenando que recuperen la posesión, sin embargo los hermanos Richard y Kelly Acuña Núñez presentan minutas de transferencia de posesión alegando tener derecho sobre dichas tierras, minutas de fecha 15 de octubre de 2004; otra minuta de fecha 1 de diciembre de 2004; un certificado domiciliario emitido por la Juez de Paz Tania Rojas, de fecha 21 de noviembre de 2004; y un acta de constatación de posesión, con fecha de emisión del 30 de noviembre del 2009, firmada por el Juez de Paz Elmer Morales, documentos que según la peritaje realizado por la fiscalía serian manifiestamente falsos según peritaje grafo técnico N° 514-2017, de fecha 16 de octubre del 2017, si bien el Abogado de Kelly Acuña alega que realizaron una pericia de parte que determinó que dichas minutas son originales.

Por otro lado el Juzgado en el año 2018 el Poder Judicial de Trujillo mediante la Corte suprema de Lima envía solicitud de “Levantamiento de inmunidad parlamentaria” pedido que fue rechazado por tener un error material ínfimo referido a la falta de foliación de 1 hoja de todo el expediente presentado, de esta manera el congreso realiza un aparente blindaje al ex congresista.

Análisis:

Sobre el caso de los hermanos Acuña debo mencionar que este es un caso recurrente pues esta modalidad es utilizada por los traficantes de terreno, ello debido a que también le falta su inscripción registral y que la empresa inmobiliaria San Vicente debió de realizar de manera enérgica un desalojo inmediato e inscribir dentro de su partida una medida cautelar de no innovar para proteger su inmueble dela prescripción adquisitiva que los



hermanos Acuña pretenden realizar, ahora tiene pendiente el proceso penal el mismo que por su naturaleza y la carga del ministerio público va a demorar .

3.1.2 Sentencias Casadas por la Suprema

CASO 1:

Casación: 3671-2014, Lima

Demandante: Miriam Ivonne Hermida Clavijo

Representada por Gloria Esther Hermida Calvijo

Demandados: Jesus Esther Tambini Miranda

Desarrollos siglo XXI S.A.C.

Materia: Tercería (**corte, Pasion por el Derecho**)

Fundamentos:

- a) Con fecha 26/05/2004 Miriam Herminda Clavijo firmó con la demanda Desarrollos Siglo XXI S.A.C. una minuta de compra-venta en la que adquiere el departamento n° 202 y su correspondiente cochera de Gran mansión Monticello de la mz. H lote 6-8 del condominio Residencial isla Cerdeña, distrito de Lurin, provincia y departamento de Lima, mediante dicha minuta acordaron las partes que solo a la cancelación de total se generaría la escritura pública, inscrito en las partidas N° 12169166 y 12169170 del registro de Lima, dicha compra venta fue elevada a escritura pública el 12/10/2011 mediante una minuta de aclaración y ratificación de compra venta, inscribiéndose la propiedad el 03 de mayo 2012.
- b) Con posterioridad a dicha venta la demandada Sra. Jesus Esther Tambini interpuso una demanda de indemnización contra su codemandada Desarrollo Siglo XXI S.A.A y que por resolución N° 2 de fecha 22 /12/2012 se traba embargo sobre los inmuebles de propiedad de la Sra. Mirian Hermida Clavijo.



- c) Como acto seguido la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda interpuso demanda de indemnización contra el codemandado Desarrollos Siglo XXI S.A.C. por resolución N° 2 el juzgado ordena se trabe embargo sobre los inmuebles materia de Litis.
- d) A fojas 141 corre la contestación de la demandada Jesús Esther Tambini Miranda, quien indica que la minuta de fecha 26/05/2004 carece de fecha cierta y que el embargo fue realizado con anterioridad a la inscripción de compra venta.
- e) A fojas 234 se emite sentencia de primera instancia de fecha 27/12/2013 que falla declarando FUNDADA LA DEMANDA, bajo los siguientes fundamentos:
- ✓ La escritura pública del 12/10/2011 es un documento público, con fecha cierta anterior al embargo inscrito
 - ✓ El embargo se inscribe el 05/03/2012 hasta por la suma de \$ 21,500 dólares.
 - ✓ La compra venta de la demandante es de fecha anterior al embargo, en tal virtud los inmuebles ya no eran de propiedad de la hoy demandada desarrollos Siglo XXI S.A.A.
- f) En segunda instancia se emite la sentencia de vista de fecha 10/09/2014 es confirmada la sentencia emitida por el juzgado bajo los siguientes fundamentos:
- ✓ Que nuestro sistema opera extra registralmente según el Art. 949 del código civil por lo que la minuta de fecha 26/05/2004 se encuentra respaldado con los impuestos prediales del 24/08/2005 y la alcabala del 31/08/2005 y las letras de cambio que acreditan el cumplimiento de la obligación.
 - ✓ El derecho de crédito no resulta oponible al derecho de propiedad ello debido a que nuestro sistema adopto el sistema francés por lo que la compra venta resulta suficiente para producir el efecto traslativo, por tal motivo la propiedad ya no era de propiedad de la persona jurídica.

Que al llegar a la corte suprema y ante los reiterados casos que se presentan en todo el Perú y que se tiene diferentes criterios para resolver es que consideraron convocar al



Pleno Casatorio Civil de fecha 17/09/2015 y que tras una extensa fundamentación arribaron a un solo consenso pese a 2 votos singulares.

g) Declararon Infundado el recurso de Casación en consecuencia, NO CASARON, sin embargo, a partir de este proceso es que constituyen un precedente vinculante siendo el siguiente:

- 1) En los procesos de tercería de propiedad que involucren, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del Art. 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.
- 2) El juez de primera instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista. Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma.
- 3) En el caso que el notario, juez o funcionario correspondiente no reconozca la autenticidad de la certificación que se le atribuye en el documento presentado por el tercerista, la demanda deberá ser declarada INFUNDADA, debiendo expedir las copias certificadas correspondientes al Ministerio Público, para que este actúe conforme a sus atribuciones.

Votos singulares:

✓ Dra. Carmen Martínez Maraví:

Ambos derechos son dignos de tutela, lo que genera un enfrentamiento entre ellos y que lamentablemente no se puede satisfacer más que solo a uno de ellos.



El legislador en el año 1984 al redactar el artículo 2022 del código civil optó por diferenciar los supuestos en conflicto; en primer término la solución solo la inscripción y en el segundo párrafo lo deja al derecho común, esto nos evidencia que el legislador pretende que al surgir otras controversias se haga uso del derecho común. El presupuesto de realizar la desafectación del embargo frente a la sola presentación del documento de compra venta con fecha cierta, no requiriéndose que este inscrito, pues si tuvieran postura diferente que se basaran en el valor de la inscripción registral el motivo de la tercería perdería valor y solo se aplicaría a bienes muebles, generando así su desnaturalización.

✓ Dr. Carlos A. Calderón Puertas:

Quien considera que ambos derechos son de naturaleza distinta y que para ello propone 2 criterios:

- La importancia de la interpretación normativa.
- Las sentencias judiciales a cumplan una función que excede muchas veces excede los problemas y se generan nuevas soluciones a aquellos conflictos que los legisladores no imaginaron.

Así mismo cuando el legislador sostiene que en el segundo párrafo del artículo 2022 del código civil “disposiciones del derecho común” se refiere al uso de las disposiciones del código civil, en tal sentido ante controversias como estas ¿se debería acudir a la información que brinda SUNARP?, de no ser así esta institución se desnaturalizaría perdiendo su razón de ser.

En dicho orden de ideas nos indica que el diligente acreedor que inscribió su embargo verá pasar por encima suyo al propietario que negligentemente no registro su propiedad oportunamente.



Sin embargo, es preciso recordar que las transferencias en nuestro país son consensualita conforme lo señala el artículo 949 del código civil, lo que se fortalece cuando se formalizan.

Análisis:

La sentencia emitida por el Pleno Casatorio Civil VII, si bien es voluminosa, esta no deja de explicar desde varios puntos de vista que al encontrarse entre un embargo y un derecho de propiedad es una discusión entre un proceso ejecutivo y una propiedad, no obstante al nuevo precedente es de resaltar que si bien son creadores de jurisprudencia y que no pueden agrandar a todos, no resulta menos importante el hecho por el cual con su nueva jurisprudencia se ha vulnerado el principio de legitimación toda vez que la demandada Jesús Esther Tambini Miranda realizó su proceso ejecutivo acudió al registro y al pedir información de las partidas registrales comenzó su juicio pues la información del registro la consideró legal y cierta y que años después la corte suprema pasa por encima de sus derechos y reconoce efectivamente a la propietaria que de manera negligente no inscribió oportunamente su título pese a tener la facultad de poder realizarlo, en tal sentido se desestima la lucha que habría iniciado en su proceso ejecutivo y que literalmente pierde cualquier derecho pues nadie le reconoce todo aquello ya tramitado, más por el contrario no solo perdió dinero y tiempo sino la fe en una institución que se presumía salvaguardaba información confiable y que a raíz de la presente sentencia no se constituye más que en una entidad que proporciona información carente de veracidad, ya que en lo sucesivo para plantear un embargo los embargantes deberán de “rezar” para que ningún tercero aparezca exigiendo mediante una tercería su propiedad que negligentemente no inscribió, por lo que a la fecha ya no habrá aquella seguridad jurídica que tanto se anhela en este tipo de procesos ejecutivos.



Si bien el pleno Catatorio considera que es una forma de regular y estimular que la sociedad inscriba sus predios al registro, considero que ello no es cierto toda vez que el acceder al registro ya no es necesario si solo con un documento de fecha cierta puedo recuperar mi derecho.

CASO 2:

Casacion:3312-2013

Procedencia: Segunda Sala Mixta de Huancayo

Demandante: Maria Esther Soto Ramos e hijas Miryam y Jeanett Chipana Soto y Victoria Chipana Rondan.

Demandado Daniel Marcelo Orellana Rosas

Materia: Mejor derecho de propiedad

Fundamentos:

- 1 Por escritura pública del 03/05/1973 la señora Irene Cauchamani de Sotelo transfiere a favor de Julián Salas Matos el inmueble ubicado entre la Calle Amazonas y el Jirón Calixto.
- 2 El 05/09/1985 Julián Salas Matos otorgó por testamento a favor de su sobrino Sigfredo José Salas Bravo la casa de 2 plantas signada como Jirón Amazonas 775 y 787 y a su sobrino Woobert Hugo Salas Bravo ubicada entre Calle Amazonas y Jirón Calixto de Huancayo signada con el número 274, 276 y 298.
- 3 Por minuta de compra-venta de 15/01/1991 Woobert Hugo Salas Bravo transfiere a Daniel Marcelo Orellana Rosas el departamento n° 2 ubicado en el segundo nivel de esquina formada Jirones Amazonas 793 con un área de 148 m², estableciendo que la escritura se realizara cuando concluya el trámite de subdivisión e independización.



- 4 El juez del segundo juzgado de Huancayo otorgó en rebeldía de la sucesión de Irene Cauchamani de Sotelo a favor de Woobert Hugo Salas Bravo el inmueble ubicado en 775,787,793 y 795 de Jirón Amazonas y de Avenida Calixto 276 y 298 , con un área total de 288 m2.
- 5 Por escritura pública de compraventa de fecha 20/05/1992 Woobetr Hugo Salas Bravo y Nilda Sáenz Ñañez de Salas transfieren a favor de Higinio Chipana Colonio y esposa Maria Esther Soto de Chipana el inmueble de Jirón Calixto 298 con un área de 63 m2 , compra venta que se realizó por la suma de \$ 9,000 dólares e inscrita preventivamente en SUNARP en el tomo 321 .
- 6 Por escritura pública del 28/05/2010 se protocoliza la Sucesión intestada de Higidio Chipana Colonio declarándose herederas universales a su esposa María Esther Soto Ramos e hijas Victoria Chipana Rondan, Miryam y Jeanett Chipana Soto.
- 7 Corre a fojas 176 la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda debido a que la actora ha señalado que los documentos que acredita el demandado son nulos y que estos deben de ser vistos en un proceso de nulidad y no en uno de mejor derecho de propiedad.
- 8 Por resolución 199 se emite la sentencia de vista, por la cual confirman la sentencia de primera instancia, por considerar que el contrato preparatorio obrante en el expediente individualiza el predio, así como también considera que no es necesaria una escritura pública pues dicho documento se encuentra investido de la relación obligacional del artículo 949 del código civil, solo como una libre manifestación entre las partes.
- 9 Declararon fundado el recurso de Casación interpuesto por Miryam luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre Maria Esther Soto Ramos vda. De Chipana y de sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victoria



Chipana Rondan de Lozano; Casaron la sentencia declarando nula la sentencia de vista y Ordenaron que la Segunda Sala Mixta de Huancayo emita nueva resolución

“ la sentencia recurrida se encuentra incurso en causal de nulidad al confirmar la apelada sin advertir que la misma transgrede al artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú al determinar bajo la interpretación errónea del Art. 1135 del código civil que el emplazado ostenta un “mejor derecho de propiedad” frente a la demandante no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del código civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la constitución política del Perú por tratarse de un derecho fundamental e inviolable el cual tiene el carácter de exclusivo y excluyente afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los registros públicos otorga.” (Corte, 2013) (cursiva y negrita nuestra)

CASO 3:

Casación: 461-2016 - Arequipa

Procedencia: primera sala penal de Apelaciones de la Corte de Justicia de Arequipa

Agraviado: Juan Vianney Gutiérrez Mamani

Imputados: Margarita Orfa Fuentes Delgado y Leoncia Felipa Flores Tumba

Materia: Estelionato

De los hechos imputados por la fiscalía son:



Fundamentos:

- 1 Leoncia Felipa Flores Tumba vendió el inmueble ubicado en la urbanización Pedro Diez Canseco y-25 del distrito José Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa en complicidad con Margarita Orfa Fuentes Delgado, quien tiene pleno conocimiento que dicho inmueble era de la sociedad conyugal que tenía con su aún esposo Juan Vianney Gutiérrez Mamani, con quien adquirió el inmueble mediante documento privado celebrado con el anterior propietario Victor Graciano Carrillo Brañez, quien a su vez compro el inmueble de la sociedad conyugal conformada por Felipe Chura Perca y esposa Juana G. Anticona de Chura.
- 2 Se indica que la imputada Fuentes Delgado fue declarada heredera universal de su difunta hermana Paula Mercedes Fuentes Delgado, quien era la primigenia propietaria y cuyo derecho de propiedad aún estaba inscrito en el registro de predios – SUNARP y aprovechando esta circunstancia vende el inmueble a Rebeca Salome Quispe Mamani por escritura pública n° 305 del 18 de febrero de 2012 emitida por Notario Público Gómez de la Torre por la suma de \$ 80,000 dólares estadounidenses; dinero repartido de la siguiente manera \$ 26,000 dólares estadounidenses para Fuentes Delgado y \$54,000 dólares estadounidenses, Fuentes delgado de aprovechó de los derechos de dominio de los posteriores propietarios a la de su hermana, por lo que la fiscalía formula acusación por el presunto delito contra el patrimonio en la modalidad de defraudación.
- 3 Por sentencia del 10 de septiembre de 2015 el primer juzgado unipersonal de Arequipa condeno a las imputadas como autoras del delito de estafa, en la modalidad de estelionato.
- 4 Apelada la sentencia, esta es confirmada por la sala de apelaciones el 20 de abril de 2016.



5 Interponen recurso de casación donde la sala suprema realiza un análisis del caso, que, si bien es cierto que la sociedad conyugal acreditó su derecho de posesión, no resulta menos cierto que el contrato preparatorio de opción de venta requiere un perfeccionamiento como lo indica el artículo 1411 del código civil por lo que el contrato entre la Sra. Paula Fuentes Delgado y la sociedad conyugal conformada por Felipe Chura Perca y esposa Juana Anticona del 20/10/1988 por la suma de 6 millones de intis, este no se perfeccionó pues nunca firmaron la cancelación de la venta.

Por su parte la venta realizada entre la Sra. Fuentes Delgado quien si estaba registralmente inscrita en SUNARP como propietaria de la vivienda, venta realizada a favor de Salome Quispe Mamani, porque esta lo compró en base al principio de la buena fe registral.

Llegando al siguiente resultado:

Fundado los recursos de casación por inobservancia de la garantía constitucional y quebrantamiento de precepto material interpuesto por las sentenciadas, en contra la sentencia de vista del 20 de abril de 2016.

Casaron la sentencia de vista, actuando como instancia revocaron la sentencia de primera instancia y reformándola, absolvieron de la acusación fiscal a Margarita Orfa Fuentes Delgado y Leoncia Flores Tumba, como autoras del delito de estafa, en la modalidad de estelionato, en perjuicio de Juan Vianney Gutiérrez Mamani e infundado el pago de reparación civil al no haberse aplicado el artículo 1411 del código civil y artículo 196 del código penal inobservándose el debido proceso.

Así mismo aclaran que se aplicó indebidamente el delito de estelionato contra la Sra. Flores Tumba toda vez que ella nunca participó de la venta del inmueble.



Análisis:

En el presente caso se observa una de las desventajas de no sanear la propiedad, pues si bien el Sr. Gutiérrez acreditó en el proceso que efectivamente tenía posesión sobre el inmueble objeto del proceso, también es cierto que a lo largo de 20 años nunca comenzó proceso de prescripción alguno para hacerse propietario, más por el contrario fue un descuido por parte suya el no realizar ese proceso y procurar estar seguro, lo cual a la larga sí cobró resultados pues fue vendido por quien efectivamente aparece como propietaria del inmueble y si bien ella no tenía posesión alguna sobre el bien nunca dejó de figurar como propietaria y la señora compradora sí estaba protegida registralmente por la figura del tercero registral pues ella es ajena a cualquier desavenencia entre la propietaria y los posesionarios.

En tal sentido quizás participo la esposa del Sr. Gutiérrez, sin embargo esta figura no fue probada en juicio, por lo que considero que efectivamente el citado Sr. Tiene otras vías legales para “recuperar el dinero que se presumiría ser suyo luego de una separación de patrimonios”



3.2 Diferencias sustantivas entre el Sistema Registral Declarativo y el Constitutivo

Tabla # 4

DECLARATIVO	CONSTITUTIVO
El acto o derecho de traslación de dominio se constituye fuera del registro	El acto o derecho de traslación de dominio se constituye a la inscripción en el registro.
No cuenta con un sistema de catastro, ni tiene un catastro actualizado	Su catastro es actualizado constantemente
La inmatriculación es realizada por el propietario, salvo el trámite realizado por COFOPRI	La inmatriculación la realiza el estado, con planos previamente ingresados a su catastro, lo cual permite tener la historia completa del inmueble u mueble inscrito.
No goza de garantía por parte del estado	Goza de protección y garantía por parte del estado
Las acuerdos entre las partes tienen plena vigencia.	Ningún acuerdo entre las partes está por encima de lo inscrito en registros.
No brinda el nombre del último propietario, solo brinda el nombre del último propietario inscrito	Otorga con certeza el nombre del último propietario.



3.3 Ventajas que se derivan de un Sistema Registral Constitutivo para garantizar mejor el derecho de propiedad

Si bien es cierto a la fecha nuestro sistema registral peruano es declarativo en lo que respecta al derecho a la propiedad pues se hallan amparados en los art. 947 y 949 del código civil, no deja de ser menos cierto que un sistema registral constitutivo contribuiría a una mejor seguridad jurídica, sino también aminoraría los procesos judiciales por mejor derecho de propiedad, nulidades, tercerías u otros, por lo que al ser obligatoria la inscripción de las transferencias y estar ligado al catastro en el caso de bienes inmuebles, nos permite tener un catastro actualizado y consiguientemente una mejor recaudación de fondos para el estado.

Con un sistema constitutivo tenemos un mayor flujo económico al obtener la certeza que la persona que vende su bien mueble o inmueble es la correcta sin necesidad de proteger al tercero pues la confianza depositada en un registro constitutivo nos permite comprar, vender, usufructuar, permutar u otro análogo sin necesidad de previamente investigar al propietario.

3.4 Fórmula legal para aplicar el Sistema Registral Constitutivo en el Perú

3.4.1 Proyecto De Ley Que Modifica El Código Civil

Los Congresistas de la República que suscriben, en ejercicio al derecho de iniciativa legislativa conferido por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 22° incisos C), 67°, 74°, 75° y 76° del reglamento del congreso de la Republica; presentan al Congreso de la República el



siguiente Proyecto de Ley que modifica los Art. 947, 949, 1529, 1549, 1602, 1624, 1625 y 2019 del Código Civil :

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 923° del Código Civil señala que 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.

Proyecto de Ley

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA

Ha dado la siguiente ley:

ARTICULO 1°.- La presente Ley tiene como objeto el implementar de manera obligatoria el Sistema Registral Constitutivo en nuestro País, teniendo la finalidad de garantizar las transferencias en los bienes muebles susceptibles de inscripción y en los bienes inmuebles, permitiendo de esta manera una mayor seguridad en cuanto a la información brindada por la Superintendencia de los Registros Públicos.

Considerando:

Que, a la fecha nuestro país cuenta con un Sistema Registral Mixto No Declarativo, lo cual ha permitido que sigamos bajo la informalidad.

Que, el tráfico de terrenos se ha visto creciendo, perjudicando gravemente a la población en general.

Que, el avance realizado por las instituciones como COFOPRI, las Municipalidades se ha visto mermado en cuanto a su retroceso, al ser inscrito la primera de dominio y no las sucesivas transferencias generando incertidumbre registral.

ARTICULO 2°.- DE LA MODIFICATORIA:

Modifíquese los Artículos 947, 949, 1529, 1549, 1602, 1624, 1625 y 2019 del Código Civil en los términos siguientes:



Artículo 947.- Transferencia de propiedad de bien mueble

La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor; salvo sea un mueble inscribible en la Superintendencia de los Registros Públicos, para cuyo caso requiere obligatoriamente su inscripción en el registro correspondiente.

Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado, una vez inscrito a la Superintendencia de los Registros Públicos, hace al acreedor propietario de él.

Artículo 1529.- Definición

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, por escritura pública bajo sanción de nulidad, para su inmediata inscripción registral en el registro correspondiente.

Artículo 1549.- Perfeccionamiento de transferencia

Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, exigiendo su inscripción en registros públicos según sea el caso del registro correspondiente.

Artículo 1602.- Definición

Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes muebles e inmuebles por escritura pública, para su inscripción registral, bajo sanción de nulidad.

En el caso de bienes muebles cuando estos sean sujetos a inscripción registral.

Artículo 1624.- Donación por escrito de bienes muebles



Si el valor de los bienes muebles excede el límite fijado en el artículo 1623, la donación se deberá hacer por escritura pública, para su inscripción registral, bajo sanción de nulidad.

En el instrumento deben especificarse y valorizarse los bienes que se donen.

Artículo 1625.- Donación de bienes inmuebles

La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, para su inscripción registral, bajo sanción de nulidad, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

10. Todas las transferencias realizadas por compra venta, donación, permuta u otro que origine nueva titularidad del bien.

3.4.2 Proyecto De Ley Que Modifica El Decreto Legislativo 1049 – Del Notariado

Los Congresistas de la República que suscriben, en ejercicio al derecho de iniciativa legislativa conferido por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y en cumplimiento de lo establecido en los artículos 22° incisos C), 67°, 74°, 75° y 76° del reglamento del congreso de la Republica; presentan al Congreso de la República el siguiente Proyecto de Ley, en los Art. 80 y 85:



CONSIDERANDO:

Que, la labor que desempeña el Notario en las transferencia es fundamental al otorgarle la validez y credibilidad necesaria a las trasferencias .

Proyecto de Ley

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA

Ha dado la siguiente ley:

ARTICULO 1°.- La presente Ley tiene como objeto el implementar de manera obligatoria el Sistema Registral Constitutivo en nuestro País, con lo cual todas las transferencias, compraventa, permuta, donación, usufructuo, entre otros realizados en la notaria sean inscritos inmediatamente en la Superintendencia de los Registros Público – SUNARP, bajo sanción de nulidad

Considerando:

Que, las trasferencias realizadas en las notarías a nivel nacional un número elevado se quedan solo en testimonio, ello debido a la falta de concientización de la sociedad.

ARTICULO 2°.- DE LA MODIFICATORIA:

Modifíquese los Artículos 80 y 85 del decreto Legislativo 1049 – Ley del Notariado en los términos siguientes:

Artículo 80.- Formalidad del Acta de Transferencia Las actas podrán constar en registros especializados en razón de los bienes muebles materia de la transferencia y en formularios impresos para tal fin, los cuales deberán de ser reportados a la Superintendencia de los Registros Públicos – SUNARP para ser inscritos en la partida respectiva, bajo sanción de nulidad.

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 una 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.

Los partes emitidos deberán de ser reportados a la Superintendencia de los Registros Públicos – SUNARP para ser inscritos en la partida respectiva, bajo sanción de nulidad.

3.5 Razones por las cuales una propuesta legislativa para la aplicación obligatoria del Sistema Registral Constitutivo en el Perú puede garantizar mejor el derecho de propiedad

Son muchos los procesos judiciales originados por la no inscripción registral en el ámbito civil como mejor derecho de propiedad, reivindicación, nulidad y tercería o como también en el ámbito penal apropiación ilícita, alzamiento de bienes, estelionato, tráfico de terrenos, falsificación de documentos entre otros, y si a ello se le suma la falta de cultura registral que poseen los ciudadanos nuestros problemas legales crecen y por ende el poder judicial se ve saturado con procesos judiciales se bien se pudieron evitar desde un inicio.

A la fecha en el Perú tenemos el programa COFOPRI creada mediante Decreto legislativo 803 en el año 1996 cuyo objetivo es formalizar las propiedades informales, es un programa que viene formalizando viviendas, generando catastro para SUNARP, generando de esta manera nuevos inmuebles inscritos con planos que permiten su ubicación, sin embargo, esta labor lamentablemente queda solo en la inscripción pues a la fecha no existe una norma que obligue a los propietarios inscritos a seguir inscribiendo los siguientes actos de disposición sobre sus predios lo cual contribuye a seguir bajo la informalidad, de nada sirve tener inmuebles inscritos cuyas partidas son inmovilizadas por la falta de interés de sus propietarios de continuar bajo la formalidad so pretexto que no es sancionada la no inscripción; igual suerte corren las inscripciones realizadas por las municipalidades.



Así mismo no se puede dejar de lado los bienes inscritos en SUNARP que quizás tengan una data antigua y que dejaron de inscribir los siguientes actos de disposición creando un perjuicio registral pues el tracto sucesivo se va perdiendo en el tiempo, originado de esta manera prescripciones adquisitivas de los propietarios que deben de seguir judicial o notarialmente.

A todo lo acotado cabe indicar que con un sistema constitutivo no solo ofrece una seguridad jurídica plena al público en general, sino también nos permite un mayor flujo económico contribuyendo a que los actos de disposición se vean embestidos de seguridad.

3.6 Entrevista a expertos

Entrevistado: **Abogado BRENO ULIANOF ALZAMORA CANCINO**

Centro de trabajo: Jefe Zonal De La Zona Registral X Sede Cusco De Los Registros Públicos

Medio de entrevista: Por google meet

De la entrevista realizada se colige que en nuestro código civil se ampara las transferencias sin formalidad alguna lo cual hace que la informalidad vaya en aumento, por lo que una persona que no está inscrita en registros públicos debe previamente antes de comprar Ir al predio, acudir al poder judicial, por lo que se va a depender mucho de la confianza depositado en el vendedor, sin embargo registros se basa en los principios registrales y principalmente en el tercero de buena fé, que si bien los principios protegen a los compradores es justamente este último que protege su adquisición siempre y cuando sea a título oneroso pues el registro dará a conocer todo lo inscrito, por lo que a la fecha registros si ofrece una seguridad jurídica. Con relación a un cambio de sistema este solo puede traer beneficios no solo a SUNARP sino al Perú en general cuando la mayoría de



los predios se encuentren inscritos, para lo cual las entidades como cofopri o las municipalidades deberían de reforzar esfuerzos para inscribir la mayor cantidad de predios ante el registro, mientras esto no se dé no se puede hablar de un cambio de sistema registral.

Entrevistado: **Arquitecto Marco ANTONIO MILLONES MATEUS**

Centro de trabajo: Consultor Externo EGEMSA

Medio de entrevista: Por zoom

De cuya entrevista se colige que dentro de su experiencia en COFOPRI en el saneamiento e inscripción de terrenos urbanos como rurales se debía de realizar un trabajo minucioso teniendo que buscar hasta el último documento que posean los propietarios de los inmuebles, una vez realizada la inscripción esta en muchos casos era la ultima toda vez que como bien denomina los segundos actos, estos en su mayoría no son registrados, tales como compra venta, subdivisiones, parcelaciones u otros dependiendo a la naturaleza del inmueble, lo que ocasiona que el registro siga desactualizado y por consiguiente la información que otorga SUNARP sea desfasada por lo que la seguridad que publicita el registro que otorga solo sería relativa mas no definitiva, por lo que obliga a las personas a tener que averiguar por sus medios; en las sucesivas transferencias de los predios inscritos debería de existir un trabajo mancomunado de los notarios, las municipalidades y el registro de predios para preservar el tracto sucesivo y no continuar con la informalidad, pues es justamente en estos segundos actos que las personas dejan de inscribir. De la posible implementación de un sistema registral constitutivo, este sería muy productivo no solo para registros sino también para las municipalidades nos permitiría tener un registro con propietarios que son los actuales titulares del derecho de propiedad obteniendo de esta manera una información certera de registros.



Entrevistado: **Abogado WILDER JUNIOR PEREZ PAGAN**

Centro de trabajo: Registrador De La Oficina Registral De Urubamba De La Zona
Registral X Sede Cusco

Medio de entrevista: Por zoom

De dicha entrevista se colige que nuestro sistema registral tiene 3 pilares fundamentales como son la fe publica registral, la legitimidad y la publicidad erga omnes, que contribuyen a fortalecer nuestro sistema registral, obstante a ello la información que otorga registros no es del todo certera y la seguridad jurídica no es absoluta prueba de ello se observa en el registro de predios que es el registro mas importante que tenemos y cuya inscripción es declarativa, por lo que solo aquellas personas que deseen tener un derecho inscrito y protegido se podrá inscribir, sin embargo, aún existe un grupo de personas que no les interesa ingresar al registro. Un futuro cambio de sistema registral por el Constitutivo como bien lo aplica nuestro vecino país de Chile nos permitiría que muchos predios ingresen al registro y dejen la clandestinidad aportando mayores ingresos económicos para el país, para lo cual se requiere de una decisión política del estado que conlleve a una fuerte inversión económica la misma que se vería compensada con los beneficios que otorga un sistema constitutivo en nuestro País

3.7 Análisis de una variación de costos de transacción

Con relación a los costos que generaría una modificación de sistema y que conforme a la propuesta legislativa planteada se deberá de tomar en consideración los tramites desde la formulación de la minuta hasta su culminación en el registro correspondiente; en tal sentido partiendo de la elaboración de minuta cuya redacción es



exclusiva del Abogado cuyos honorarios van desde los S/ 50.00 soles (pago que cobra algunas notarias por este servicio) hasta montos mucho más elevados e incluso su monto varía a razón de un porcentaje de la transacción realizada, por lo que resulta erróneo pretender afectar tal extremo dentro de nuestra propuesta ya que está bien puede ser a la libre elección de los ciudadanos que deciden formalizar su propiedad mediante un documento.

Por otro lado, lo relacionado a los montos notariales – Escritura Pública estos son casi un estándar los cuales no bajan de unos S/ 500.00 soles en caso de inmuebles y de bienes muebles S/ 300.00 soles, ambos montos varían de notaria en notaria, teniendo el factor común de su incremento de acuerdo al valor asignado al bien mueble o inmueble objeto de transferencia el que es diferente en cada notaria, por lo que los ciudadanos son libres de acceder y de cotizar en que notaria pueden elevar a escritura pública su minuta ó en su defecto en que notaria también pueden mandar hacer su minuta como un trámite extra notarial y aprovechar en elevarlo a escritura pública en la misma notaria.

Antes de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1232 el que modifica varios artículos del Decreto Legislativo N° 1049, era a cargo del ciudadano llevar los partes registrales a SUNARP y en dicho entender podía ser él que personalmente lo llevaba lo cual no suponía ningún costo solo el tiempo invertido de la notaria a SUNARP, en su defecto contrataba los servicios de un Abogado para que realice este servicio cuyo precio podía variar desde haber sido incluido en la minuta o simplemente ser un monto extra que debían de pagar ó en última opción contrataba a algún tramitador para que realice tal diligencia, cuyo monto también era de libre demanda y bajo su completa responsabilidad; sin embargo a la vigencia del decreto legislativo N° 1232 en su parte disposiciones complementarias - transitorio y final en su artículo séptimo literalmente dice:

Séptima. - La presentación de partes notariales y copias certificadas en los distintos registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos, según



corresponda, deberá ser efectuada por el notario o por sus dependientes acreditados ante la SUNARP... **(Ministros, 2015)**

El citado artículo también se determina que en caso no se desee que la notaria envíe sus partes pueden otorgar tal permiso a la persona autorizada por el interesado, cuyos nombres completos y DNI eran ingresados en el SID(sistema de intermediación digital - SUNARP) por parte del notario como una autorización para poder presentar los partes notariales y que a raíz de la pandemia dicho artículo dejó de ser vigente, al respecto la resolución de Superintendencia de los registros Públicos N° 05-2022-SUNARP/SN **(Públicos, 2022)** del 13 de enero de 2022, que dispone la presentación de partes en materia de bienes inmuebles es exclusivamente por el Notario a través del sistema SID desde el 21 de enero de 2022 estableciendo la obligatoriedad para actos como Donación, permuta, dación de pago, usufructo, anticresis, derecho de uso, derecho de habitación, dejando facultativo la presentación de otros actos tales como compra venta.

Ante lo descrito cabe mencionar que en la mayoría de las notarías este servicio de envío de partes es cobrado por parte de algunos notarios fuera de lo cobrado por la escritura pública cuyo monto fluctúa entre los S/ 50.00 soles y S/ 70.00 soles, es decir que cobran por el envío e ingreso de datos al SID, que es un sistema gratuito proporcionado directamente por SUNARP; haciendo aún más costosa la inscripción registral.

Y de los derechos registrales fijados en su TUPA son actualizados cada año, así mismo cabe mencionar que dichos derechos comprenden derechos de presentación que es un monto fijo aproximado de S/ 37.00 soles (dependiendo del trámite puede ser un monto mayor o menor) y el monto que varía susceptible al monto de la transacción es el derecho de inscripción, para el que aplican una fórmula de $1.5/1000$, ello para donación, compra y venta etc. Dicha fórmula también susceptible de variar y es justamente este monto el que resulta siendo bastante caro en algunos casos la inscripción registral.



En tal sentido si bien existen montos relativamente fijos como la redacción de la minuta, para alcanzar sensibilizar a la población sobre la importancia de la inscripción registral de sus bienes y lograr así de manera progresiva la implementación de un sistema constitutivo registral es buscar una reducción en los costos de las notarías, que si bien no se puede regular tales cobros, si se puede sensibilizar a los notarios para una reducción de sus escritura públicas y estas resulten accesibles al público de igual manera el prohibir que las notarías cobren por el servicio de envío de partes registrales por el sistema SID al ser un sistema gratuito, así también SUNARP deberá de reducir el costo de sus inscripciones al considerar que a más bienes inscritos es mayor la rentabilidad obtenida por esta entidad y para contribuir a ello quizás el estandarizar el derecho de inscripción a una sola formula donde se pueda observar el antes y el después quizás en lugar de derecho de inscripción en compra venta, donación y otros que es actualmente 1.5/1000 quizás una reducción de 0.75/1000, como en el usufructuó, al unificar y también sensibilizar sobre dicha reducción se puede obtener una mayor interés de parte del público en general.



CONCLUSIONES

Primera:

Partiendo de la concepción de nuestro Código Civil donde las transferencias de bienes en su Art. 947 y 949 para bienes muebles como inmuebles es un sistema netamente consensualista, bastando solo para su transferencia el consentimiento de las partes lo cual como se pudo apreciar no trae buenos resultados para el Perú pues está sujeto a suspicacias tales como transferencias clandestinas las cuales no requieren mínimamente estar en escritura pública en el caso de la compraventa pues basta que conste en un simple documento entre las partes, con lo cual no se sabe de manera certera quien es el verdadero propietario, sino que también en algunos casos se puede estar incurriendo en una evasión de impuestos que acarrea una pérdida económica para el estado ó como también puede ocurrir un lavado de activos permitiendo de esta manera que ingrese al mercado dinero proveniente del narcotráfico u otro análogo.

Segunda:

Nuestro sistema registral peruano al ser un sistema mixto siendo obligatorio para algunos registros como personas jurídicas entre otros y declarativo para los bienes muebles e inmuebles no ha demostrado traer estabilidad jurídica para la sociedad toda vez que la información otorgada por SUNARP se encuentra supeditada a la decisión del propietario de querer formalizar su bien o como bien resulta conveniente para la población no inscribirlo por motivos económicos, culturales o simplemente por falta de formalidad, con lo que se puede apreciar que la información que brinda Registros Públicos es relativa mas no exacta debido al sistema declarativo no sancionador que tiene nuestro País.



Tercera:

Si bien el estado Peruano se encuentra realizando una labor loable como es el de formalizar las viviendas y predios rurales por medio de sus programas como COFOPRI, el trabajo realizado por MIDAGRI o en algunos casos por las municipalidades, este trabajo resulta insuficiente toda vez que los propietarios que llegaron a inscribir en SUNARP solo tienen su derecho de primera de dominio inscrita y no así los sucesivos actos posteriores generando de esta manera una nueva informalidad y en algunos casos con un tracto registral difícil de subsanar, por lo que el esfuerzo realizado por el Estado son en vano.

Cuarta:

Un cambio de sistema registral en nuestro País nos traería consigo una mayor seguridad jurídica y contribuiría con el sistema económico al realizarse transferencias más seguras, cabe destacar que dicho cambio debería de ser de manera progresiva quizás como lo ha realizado nuestro hermano País de Republica Dominicana que comprende ambos sistemas dentro de su sistema jurídico y aspirando a alcanzar el mayor número de muebles e inmuebles inscritos para así poder brindar una certera información jurídica a su población, objetivo que sin duda puede comenzar en nuestro País.

Quinta

Si bien en el Perú tenemos la ley 28294 ley que crea el catastro, esta resulta insuficiente pues los esfuerzos puestos para generar un catastro adecuado a la fecha no brindan los resultados esperados aún tenemos un catastro en SUNARP que no se encuentra actualizado toda vez que al realizarse algunas búsquedas catastrales se emiten certificados con resultado INDUBITABLE y este resultado debería ser rechazado.



RECOMEDACIONES

Primero

Un cambio de sistema registral en nuestro País que permita de manera progresiva e inclusiva la inscripción obligatoria en registros públicos de todas las transferencias sean estas por compra venta, donación, permita u otro, consiguiendo de esta manera una mayor formalidad logrando así mismo la seguridad jurídica que se anhela contribuyendo de esta manera a un mayor flujo económico, el reducir los gastos registrales y notariales para tener un mayor acceso al registro.

Segundo

La labor conjunta de los notarios, quienes son pieza importante en este progreso toda vez que ellos son los que deberán de informar a SUNARP cualquier transferencia realizada bajo cualquier modalidad a efectos de comenzar con un proceso de inscripciones constitutivas.

Tercero

El tener que implementar un Catastro nacional que no solo sea alimentado por las entidades generadoras de catastro, sino que trabaje específicamente en este fin con el afán de tener un catastro integrado que nos permita tener una información detallada de los predios e inmuebles que tenemos en el país, con lo cual se pueden generar ingresos para el estado como los autoevaluós actualizados, búsquedas catastrales exactas entre otros.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bibliografía

(s.f.).

Adames, R. A. (2017). *Repositorio Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra*. Obtenido de <http://investigare.pucmm.edu.do:8080/xmlui/handle/20.500.12060/1994>

Adames, R. A. (26 de abril de 2021). *Revista Saber y Justicia*. Obtenido de <https://saberyjusticia.edu.do>

Almenara Sandoval, J. (S/F). *El Asiento Registral, fundamento de la Buena Fe Pública Registral*. Lima.

Alvarez, D. (10 de Febrero de 2014). *Blog*. Obtenido de <http://temasdelderecho.blogspot.com/2014/02/los-sistemas-registrales.html>

Ángel Yaguez, R. (1982). *Apariencia Jurídica, Posesión y Publicidad Inmobiliaria Registral*. Bilbao.

Angel, R. H. (2015). *El derecho Registral En La Jurisprudencia Del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Astudillo, P. M. (s/d de s/m de 2009). *Derecho registral de bienes: principio, evolucion e importancia*. Cueca, Ecuador. Obtenido de <http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/878/1/07503.pdf>

Astudillo, P. m. (2009). *Derecho Registral de Bienes: Principios, evolucion e importancia. Derecho Registral de Bienes: Principios, evolucion e importancia*. Universidad de Azuay, Cueca, Ecuador. Obtenido de <http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/878/1/07503.pdf>

Avendaño, J. &. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo editorial de la PUCP.

Baltazar Caballero, J. L. (S/F). *Tesis Digitales UNMSM*. Obtenido de http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf

Baltazar, C. J. (2002). *Universidad Nacional mayor de San Marcos*. Obtenido de https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf

Baltazar, C. J. (S/f). *Tesis Digitales UNMSM*. Obtenido de http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf

Barinas, U. D. (14 de junio de 2012). *Lexgeo*. Obtenido de <https://www.lexgeo.com/sistema-registral-rd/>

Barone, G. (1989). *Enciclopedia Giurídica del Instituto della Enciclopedia Italiana Fondata da Giovanni Trecanni*. Italia.

Barrón, G. G. (s.f.). *Libro de Derecho Reales*. En G. G. Barrón.



- Bermudez, M. (Agosto de 2005). *monografias*. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos26/derecho-subjetivo/derecho-subjetivo.shtml>
- Blanco, C. M. (2015). Analisis Del Derecho Comparado De Los Sistemas Registrales En Relacion Con El Sistema Guatemalteco. *Analisis Del Derecho Comparado De Los Sistemas Registrales En Relacion Con El Sistema Guatemalteco*. Universidad del Istmo Guatemala, Guatemala, Guatemala.
- Cabrera, Y. E. (2011). *Ilustrados*. Obtenido de <http://www.ilustrados.com/tema/5463/publicidad-registral-antiguedad.html>
- Calderón Navarro, N. (1997). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Instituto Peruano de Estudios Forenses.
- Castillo, S. Y. (2015). *Monografias.com*. Obtenido de <https://www.monografias.com/trabajos107/manual-del-derecho-registral/manual-del-derecho-registral.shtml#antecedena>
- Chico Ortiz, J. M. (1982). Revista Notarial Argentina. *El principio de seguridad jurídica*.
- Chironi, G. (1948). *La culpa en el derecho civil moderno*. Madrid: Reus.
- Christi, R. (2002). *Wilfried Laurier University*. Obtenido de <https://dadun.unav.edu/bitstream/10171/17002/2/CRISTI.pdf>
- Cijul. (01 de mayo de 2009). *Centro de Informacion Juridica en Linea*. Obtenido de <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/?submit=Buscar&s=sistemas+registrales>
- Coca, G. S. (20 de marzo de 2020). *Pasion por el Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/clasificacion-bienes-codigo-civil-peruano/>
- congreso*. (12 de Septiembre de 2017). Obtenido de <http://www.congreso.gob.pe/Docs/files/documentos/constitucionparte1993-12-09-2017.pdf>
- Congreso, d. l. (14 de 10 de 1994). *Sunarp*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>
- Congreso, d. l. (Marzo de 2015). Ministerio de Justicia. *Codigo Civil*. Lima, Perú: Litho & Arte SAC. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Corte, S. (2013). *Legis*. Obtenido de https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/09/Casacion-3312-2013-Junin-legis.pe_.pdf
- corte, S. (18 de septiembre de 2020). *Poder judicial*. Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74>
- corte, S. (s.f.). *Pasion por el Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/vii-pleno-casatorio-civil-propiedad-no-inscrita-vs-embargo-inscrito/>



- Crisostomo, T. K. (2017). *Repositorio Universidad Cesar Vallejo*. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/browse?type=author&value=Cris%C3%B3stomo+Talla%2C+Karina+Natali>
- Delgado Scheelje, A. (2003). *Legalidad y Causalidad en el Sistema Registral Peruano*. Lima.
- Delgado Scheelje, A. (2007). Lineamientos, Sistemas de Garantía y Modelos de Gestión en el "Moderno Derecho Registral". *Congreso Internacional de Derecho Registral*. Lima.
- Delgado Sheelje, A. (s.f.). Aplicación de los Principios Registrales en la calificación Registral . *Revista Ius Et Veritas* 18, 255.
- España, W. A. (20 de Abril de 2006). *Monografias*. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos35/propiedad-roma/propiedad-roma.shtml>
- EXP. N.º 0008-2003-AI/TC (Constitucional 11 de Noviembre de 2003). Obtenido de www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html
- Gómez Gállico, F. J. (1993). *La Calificación Registral en el pensamiento de Don Jerónimo González. Su vigencia actual* . Madrid: Civitas.
- Gomez, R. W. (s/a). *Instituto De derecho Notarial y registral de Republica Dominicana*. Obtenido de <http://www.idnyr.jursoc.unlp.edu.ar/documentos/ponencias/gomez.pdf>
- Gonzales Barron, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. (S/F). *El Principio de Fe Pública Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, B. G. (2004). *Derecho Registral Inmobiliario*. Lima, Peru: Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales, B. G. (2006). *Anuario Iberoamericano De Derecho Notarial*. 124.
- Gonzales, B. G. (2010). *Derechos Reales*. lima: Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales, B. G. (2013). *Los derechos reales y Su Inscripción Registral* . Lima: La Gaceta Juridica S.A. .
- Gonzales, B. G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral* . Lima, Perú: El Búho E.I.R.L.
- Gonzales, B. G. (2016). *Consejo General de Notariado*. Obtenido de https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- Gonzales, G. B. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Lima: Juristas Editores.
- Greco, C. A. (s/a). *Scribd*. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/351221140/El-Sistema-Registral-Australiano>



- Guarniz, A. L. (2014). *Buenas tareas*. Obtenido de <https://www.buenastareas.com/ensayos/Sistema-Registral-Suizo/64466686.html>
- Guatemala, R. d. (s.f.). *Wikiguate*. Obtenido de <https://wikiguate.com.gt/propiedad-privada/>
- Huerta, A. O. (2013). *la Problematica del Tercero de Buena Fe Del Tercero Registral*. Lima: La Gaceta Juridica S.A. .
- Humanos, M. d. (08 de 10 de 2020). *Gob.pe*. Obtenido de <https://www.gob.pe/4139-superintendencia-nacional-de-los-registros-publicos-que-hacemos>
- Izquierdo, A. G. (1994). La Propiedad Como Derecho Fundamental. *Derecho y Sociedad*, 39.
- laRepublica, C. d. (17 de marzo de 2006). *Gaceta Juridica* . Obtenido de http://www.gacetajuridica.com.pe/servicios/normas_pdf/Marzo_2006/17-03-2006/pag_314895-314970.pdf
- legislativo, P. (s.f.). *MINJUS - SPIJ*. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Liliana, N. A. (3 de Julio de 2015). *El Sistema Registral Peruano*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>
- Limmer, P. (junio de 2020). *Elnotario.es*. Obtenido de <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>
- Lozano, C. (s.f.). *Dialnet*. Obtenido de <file:///C:/Users/acer/Downloads/Dialnet-OrigenDeLaPropiedadRomanaYDeSusLimitaciones-229689.pdf>
- Lucas, H. V. (2017). Antecedentes y Aspectos generales del derecho registral , y Analisis juridico Comparativo De Normativa Registral Guatemalteca con normativa registral extranjera. *Antecedentes y Aspectos generales del derecho registral , y Analisis juridico Comparativo De Normativa Registral Guatemalteca con normativa registral extranjera*. Universidad Rafael Aldivar, Asuncion, Guatemala .
- Lucrecia, M. V. (2015). *Derechos Reales*. Lima: Instituto Pacifico.
- Mamani, C. L. (2015). *Alicia Concytec* . Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12557/475>
- Mendoza del Maestro, G. (2012). *Cibertesis-UNMSM*. Obtenido de http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1264/1/Mendoza_mg.pdf
- Mendoza del Maestro, G. (29 de Julio de 2016). *Enfoque Derecho*. Obtenido de Themis: <http://enfoquederecho.com/civil/registros-publicos-un-repaso-historico-necesario/>
- Mendoza del Maestro, G. (2017). *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral*. Lima: Praeter Legem.



- Mendoza, D. M. (30 de 9 de 2009). *El Visir - Revista Electronica de derecho Registral y Notarial*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/09/30/sistemas-registrales/>
- Mendoza, D. M. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Juridico*, 98.
- Mendoza, D. M. (2015). *Repositorio de la PUCP*. Obtenido de <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/168198/Gilberto%20Mendoza%20del%20Maestro.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires.
- Mexico, G. D. (s.f.). *Justicia Mexico*. Obtenido de <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/tercera-parte/titulo-segundo/capitulo-iii/>
- Ministerio, d. J. (marzo de 2015). *spij*. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Ministros, C. d. (25 de septiembre de 2015). *El Peruano* . Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-diversos-articulos-y-dispos-decreto-legislativo-n-1232-1292707-2/>
- Morales, H. R. (2010). Tesis Para Obtener Al Grado de Doctor. *Las Patologías Y Los Remedios Del Contrato*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Nacional, D. G. (s.f.). *Dirección General de Catastro*. Obtenido de <https://www.catastro.gob.do/index.php>
- Núñez Arestegui, L. (3 de Julio de 2015). *El Visir, Revista electrónica de Derecho Registral y Notarial*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>
- Pasco, A. A. (2020). *Fe Pública Registral* . Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Pau Pedrón, A. (1995). *La Publicidad y los Registros*. Madrid: UPCO.
- Pedre, L. (Junio de 2017). Trabajo de Fin de Grado en Derecho. *La propiedad en el Derecho Romano Origen y Desarrollo*. Salamanca, España: Universidad de Salamanca.
- Portuguez, R. G. (octubre de 2018). *Alicia Concytec*. Obtenido de <https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Search/Results?lookfor=La+transferencia+de+propiedad+inmueble+y+la+protecci%C3%B3n+legal+del+sistema+registral+peruano&type=AllFields>
- Públicos, S. N. (13 de enero de 2022). *El Peruano*. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/disponen-que-los-partes-notariales-a-tramitarse-e-inscribirs-resolucion-n-005-2022-sunarpsn-2030327-1/>
- Rajoy Brei, E. (S/F). Esbozo del Principio de Legalidad y Calificación Registral.



- Real Academia Española*. (2001). Obtenido de <http://lema.rae.es/drae/?val=fides>
- Republica, C. d. (3 de enero de 2012). *Busquedas El Peruano*. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-la-justicia-de-paz-ley-n-29824-736089-1/>
- Republica, C. d. (08 de 2014). *Pontifica Universidad la catolica del Perú* . Obtenido de http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf
- Republica, C. d. (14 de octubre de 94). *Minjus*. Obtenido de http://200.60.145.200/backend/storage/app/public/legislacion/1545247399-Ley_Creacion.pdf
- Rimascca Huaranca, A. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Rivera, G. M. (Octubre de 2018). La transferencia de propiedad inmueble y la proteccion legal del sistema registral peruano. Lima, Perú.
- Romaní Calderón , J. (1927). Carácter de la función calificadoradora ¿Es de naturaleza judicial o administrativa? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 26, 85*.
- Saborio Valverde, M. (1997). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Instituto Peruano de Estudios Foresnses.
- Salas, J. c. (2013). El derecho Real De Superficie: Redefinicion Como Modalidad del derecho De Propiedad. Lima.
- Sanchez, R. S. (2016). *aliciaconcytec,gob.pe*. Obtenido de https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UPRG_785802f387fb5af2d367bfdb43af2cdd/Details
- Sunarp. (18 de mayo de 2012). *Sunarp*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%3%BAblicos.pdf>
- SUNARP. (18 de MAYO de 2012). *SUNARP*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%3%BAblicos.pdf>
- SUNARP. (2020). *Los registros Publicos e la Historia del Perú*. Lima: Inversiones IAKOB S.A.C.
- Superintendencia Nacional De Los Registros Publicos . (2008). Resolucion N° 380-2008-SUNARP/SN. Lima.
- Tabra, V. L. (2017). *Repositorio de la Universidad Antenor Orrego* . Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12759/2790>



- Tiravanti, M. A. (2018). *alicia.concytec*. Obtenido de <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/4634>
- Torre, J. M. (2017). *Alicia Concytec*. Obtenido de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11934>
- UPC, G. d. (2008). Obtenido de http://ocw.bib.upct.es/pluginfile.php/8419/mod_resource/content/2/LECCION-04.2.pdf
- Valdez, J. A. (s.f.). *La Propiedad en el Código Civil*. Lima.
- Varsi, R. E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Vega, C. L. (23 de enero de 2014). *Prezi*. Obtenido de <https://prezi.com/6xzpy4kbqkhv/el-derecho-registral/>
- Vivar, M. E. (1994). *Derecho Pontificia Universidad La Católica Del Perú*. Obtenido de <file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/6716-Texto%20del%20art%C3%ADculo-26065-1-10-20130723.pdf>



ANEXOS