



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LOS
MECANISMOS REGISTRALES DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE
PROPIEDAD”**

Presentado por:

Bach. Luis Alberto Fuentes Torres

Para optar el título profesional de Abogado.

Asesor: Dr. Carlos Eduardo Jayo Silva

CUSCO – PERÚ

2022



Agradecimientos

En primer lugar quiero agradecer a Dios, que sin él nada es posible en el mundo, todo honor y toda gloria para él, por poner personas maravillosas en mi camino.

Agradecer a mis padres por todo el esfuerzo desplegado a lo largo de los años que comprendió mi crecimiento como persona y profesional, a mi señora madre Edith Torres Flores, nunca tendré palabras ni forma para devolver lo que hizo por mí, a mi padre Luis Alberto Fuentes Cruz, por ser parte importante en mi vida y formación quien apoyo mis decisiones con mucha entereza, a mi hermano Alexander Fuentes Torres, por ser el complemento ideal en mi formación, los amo eternamente.

Quiero agradecer a mi compañera y pareja de vida, Glenis Delgado Choque, por brindarme todo el apoyo en la culminación de este aspecto fundamental en mi vida profesional y personal, de igual forma agradecerle por la llegada de mi hijo, a quienes amo infinitamente.

También agradecer a mis tíos, en general quienes son mis padres y ejemplo a seguir cada uno de ellos de una forma u otra aportaron en mi formación, los quiero y respeto un montón.

A mi tutor de tesis Dr. Carlos Eduardo Jayo Silva, por el soporte académico fundamental en este proceso, al Dr. Hildebrando Díaz, por todo el apoyo brindado, infinitas gracias

Esto agradecimiento no estaría completo si no menciono a quien le debo todo en la vida, el ejemplo de persona, con todos los valores que alguien se pueda imaginar, alguien que deseaba esto más que ninguna otra, quien nunca descanso sin antes asegurarse que me encuentre bien, esto va para ti amado abuelo, todo el agradecimiento es para ti, Buenaventura Torres Revollar y abuela Gregoria Flores de Torres.

Agradecer a mis compañeros, amigos quienes fueron y son parte importante en mi crecimiento, a mi casa de estudios la Universidad Andina del Cusco, que me ha exigido tanto, y a la vez ha permitido obtener mi tan ansiado título, agradezco a cada directivo y personal colaborador por la gestión, sin lo cual no estarían las bases ni las condiciones para aprender conocimientos.



Dedicatoria

Le dedico el resultado de éste trabajo a toda mi familia. Principalmente a mis padres y abuelos, quienes me apoyaron y contuvieron los momentos malos y brindarme todas las herramientas para poder salir adelante. Gracias por enseñarme a afrontar las dificultades sin perder nunca las fuerzas para los objetivos que me proponga en la vida.

Me han enseñado a ser la persona que hoy en día soy, a mi abuelito Don Buenaventura Torres Revollar, fuiste mi ángel de la Guarda de carne y hueso, guiaste mis pasos y enseñaste a darlos también, siempre estas a mi lado, te recuerdo cada instante de mi vida, esto te lo dedico a ti, te amo mucho y te lo dije antes que te vayas donde no puedo acompañarte, sé que estas a mi lado y estas feliz por lo que poco a poco lograremos.

También quiero dedicar éste trabajo a mi esposa Glenis Delgado Choque, por todo el apoyo y comprensión, y ser el complemento para lograr los objetivos trazados en familia.

A mi hijo Luis Ignacio Fuentes Delgado, quien es mi mayor tesoro, mi motivación y por quien me debo, a quien debo dejarle el mayor ejemplo de vida y profesional.

También quiero dedicarle a mis tíos, cada uno de ellos formaron parte de mi crecimiento personal y profesional, con mucho cariño quiero manifestarles el respeto que les tengo.



Resumen

El presente trabajo de investigación titulado **“LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LOS MECANISMOS REGISTRALES DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD”** se desarrolló con objetivo analizar y detallar el derecho de propiedad inmueble como garantía que brinda el Estado para otorgar la seguridad jurídica correspondiente, en relación a los mecanismos de su protección y de las formas en las cuales la protección de este derecho de propiedad se materializa. Como parte de la metodología, se tiene que la presente investigación fue de tipo investigación dogmática socio jurídico, de nivel descriptivo exploratorio y con un diseño no experimental de corte transversal, las técnicas utilizadas fueron realizadas y practicadas mediante el uso de los resúmenes, marcadores, encuestas, etc., logrando obtener como conclusión principal El Registro de Propiedad inmueble brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad, toda vez que el proceso de inscripción constitutiva, garantiza y respalda la seguridad jurídica en razón de que otorga mayor certeza y seguridad en las transferencias de la propiedad de un inmueble ante los Registros públicos, lo que significa la importancia de conocer los mecanismos del derecho de propiedad en el tráfico comercial que se desarrolla día a día por gozar de este derecho patrimonial que recaen sobre la propiedad de los bienes muebles y en este caso del objeto de estudio la propiedad inmueble.



abstract:

The present research work entitled "THE PURPOSE OF THE REGISTRY OF REAL ESTATE AND THE REGISTRY MECHANISMS FOR THE PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS" The objective was to analyze and detail the right to immovable property as a guarantee provided by the State to grant the corresponding legal certainty, in relation to the mechanisms of its protection and the ways in which the protection of this right of property materializes. As part of the methodology, it is necessary that the present research was of the socio-legal dogmatic research type, of exploratory descriptive level and with a non-experimental cross-sectional design, the techniques used were carried out and practiced through the use of abstracts, markers, surveys, etc., ., achieving as main conclusion The Real Estate Registry provides effective protection of the Right of Property, since the process of constitutive registration, guarantees and supports legal certainty because it grants greater certainty and security in the transfers of ownership of a property before the Public Registries, which means the importance of knowing the mechanisms of the right of property in the commercial traffic that develops day by day to enjoy this patrimonial right that fall on the ownership of movable property and in this case the object of study the real property.



Introducción

El presente trabajo que fue realizado con esfuerzo y dedicación, se centra en el estudio, determinación y análisis de que, si el Registro de bien inmueble brinda una verdadera protección del derecho de propiedad, esto debido a la importancia y la relevancia que ofrecen los contratos de compra venta, respecto a la seguridad jurídica.

Para llevar a cabo este estudio, se realiza en un enfoque de observación respecto a la realidad que se puede apreciar en nuestra sociedad, debido a cierta inseguridad o ineficacia en la protección del derecho a la propiedad, que se ven reflejados en casos de estafa y engaño en la compra venta de un bien inmueble; por lo que el propósito es también precisar si estos mecanismos actuales de la transferencia de los bienes inmuebles garantizan la seguridad jurídica de los adquirentes.

Con el fin de conseguir este objetivo, el presente trabajo se ha estructurado en cinco capítulos además de los anexos y la bibliografía.

En el Capítulo I, a modo de introducción de se realiza el Planteamiento del Problema, en base a la descripción de la realidad problemática, en la cual se detalla que el derecho de propiedad es y debe ser una de las garantías que brinda el Estado para establecer una seguridad jurídica; se detalla también la formulación del problema, los objetivos y la justificación de la investigación y las implicancias fácticas.

En el Capítulo II, desarrollamos el Marco Teórico, en el cual abordamos los antecedentes de la investigación, tomando como referencia estudios realizados relevantes al tema y sus enfoques fácticos, se desarrolla de igual manera las Bases Teóricas, que está clasificado en subcapítulos tentativos.

En el Capítulo III, se detalla el método de la investigación el cual se aplicará para la presente investigación.



En el Capítulo IV, se precisa los Recursos y Presupuesto que se empleó en nuestra investigación, para la administración del presente trabajo.



Índice

Agradecimientos.....	I
Dedicatoria	II
Resumen	III
Introducción	V
Índice.....	VII
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	1
1.1. Planteamiento del Problema.....	1
1.2. Formulación del problema	3
1.2.1. Problema general.....	3
1.2.2. Problemas específicos	3
1.3. Justificación de la investigación.....	3
1.3.1 Conveniencia.....	3
1.3.2 Relevancia Social	4
1.3.3. Implicancias practicas	4
1.3.4. Valor teórico.....	4
1.3.5. Utilidad Metodológica.....	4
1.4. Objetivos	4
1.4.1. Objetivo general	4
1.4.2. Objetivos específicos.....	4
1.5. Delimitación del Estudio.....	5



1.5.1. Delimitación espacial	5
1.5.2. Delimitación Temporal	5
1.5. Limitaciones de la investigación	5
1.6. Viabilidad de la investigación	5
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	6
2.1. Antecedentes de la investigación.	6
2.2. Bases Teóricas.....	12
2.3. Marco Conceptual.	62
2.5. Hipótesis de Trabajo.....	64
2.5.1. Hipótesis General.	64
2.5.2. Hipótesis específicas	64
2.6 Categorías de estudio.	64
CAPITULO III: MÉTODO	65
3.1. Diseño Metodológico	65
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	66
CAPITULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS.....	67
4.1. Resultados del Estudio	67
4.2. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos	71
CONCLUSIONES	75
RECOMENDACIONES	76
BIBLIOGRAFÍA.....	77
ANEXOS.....	79



CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Planteamiento del Problema

La protección del derecho de la propiedad inmueble es y debe ser una de las garantías que brinda el estado para así establecer una seguridad jurídica que se revierta en la inversión y desarrollo económico del país.

Actualmente y de manera general, se puede expresar que la transferencia de la propiedad inmueble a través de la compraventa, tiene una exigencia absolutamente consensual, es decir que para el perfeccionamiento del contrato de compraventa no se requiere de formalidad alguna, operando como único y exclusivo requisito, la voluntad de las partes, tal cual lo señala el maestro Arias Schreiber, cuando expresa que la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él; no existiendo como en otras legislaciones dos momentos (título y modo). (ARIAS-SCHREIBER, 1996).

En ese orden de ideas es que nuestra legislación sustantiva civil actual, regula la transmisión de la propiedad inmueble otorgándole validez suficiente al consentimiento de las partes, esto quiere decir que en nuestra legislación se genera el derecho de propiedad del comprador con el solo consentimiento. Todo esto bajo el influjo del sistema francés, en el que la sola manifestación de la voluntad de las partes, le concede validez absoluta al acto de compraventa sin ser necesario el proceso de inscripción en los Públicos.

No obstante, a lo anterior, existen posiciones discordantes sobre la vigencia de esta forma de transmisión de la propiedad, toda vez que la función económica de la propiedad es que esta le brinde a su propietario la suficiente garantía y seguridad patrimonial correspondiente, por lo que cualquier cambio de propietario y/o titular debe ser cognoscible



por terceras personas a efectos de generar una suerte de exclusión de terceros respecto al verdadero titular.

Es preciso señalar que el derecho a la propiedad, es un derecho absoluto, exclusivo y excluyente, que le concede a su titular una serie de facultades (Llamados o conocidos por la doctrina como atributos de la propiedad y traducidos en uso (**ius utendi**), goce (**ius fruendi**) y disfrute (**ius abutendi**)).

Sin duda alguna que una de las formas de brindar protección al derecho de propiedad es otorgando seguridad jurídica, entendida esta como aquella garantía brindada por el estado frente a las personas que intervienen en el tráfico comercial de compra venta de su propiedad inmueble, provocando seguridad y confianza en las personas al momento de invertir en este tipo de actos jurídicos.

Hasta acá, todo resulta siendo un análisis teórico de la situación problemática, sin embargo, existe una situación fáctica innegable y estudiada ampliamente, cual es el rol que cumple los Registros Públicos, el mismo que va más allá de ser simplemente una instancia de información o publicidad y por el contrario ser la instancia de verdadera protección de los derechos reales mediante garantías de seguridad, toda vez que la naturaleza propia de cualquier sistema registral, más allá de la publicidad, es contribuir con la seguridad al momento de la transferencia de la propiedad.

Por otro lado, y en abono de la situación problemática observada, sabido es que la inscripción registral de un bien, significa que éste se encuentra amparado y protegido por la SUNARP. Así y a la luz de la praxis actual, cuando una persona desee adquirir una propiedad, lo primero que verifica es si la propiedad se encuentra inscrita o no, (de hecho, que una propiedad inscrita tiene un mayor valor comercial que una no inscrita). De manera



que la inscripción registral no solo es una garantía de publicidad, sino también hace que tu propiedad cueste más.

Si esto es así, como es que nuestro sistema de transferencia no modifica el procedimiento de compra venta de la propiedad inmueble, dejando de lado la simple voluntad de las partes y por el contrario buscar que la inscripción registral se constituya en un requisito indispensable para el perfeccionamiento contractual de la compra venta de una propiedad inmueble. Debido a ello es que surge la presente investigación, buscando investigar las bondades y la verdadera utilidad de los registros públicos.

1.2. Formulación del problema

La finalidad del registro de la propiedad inmueble y los mecanismos de protección del derecho de propiedad. Por estas consideraciones, es que se formulan las siguientes interrogantes:

1.2.1. Problema general

¿El Registro de Propiedad inmueble brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad?

1.2.2. Problemas específicos

¿Los actuales mecanismos registrales de protección del Derecho de Propiedad, garantizan la seguridad jurídica de los adquirentes, durante el proceso de transferencia de la Propiedad Inmueble?

1.3. Justificación de la investigación

1.3.1 Conveniencia

La presente investigación surge en un contexto en que la práctica de la transferencia de la propiedad inmueble se realiza mediante el uso indispensable y necesario de las partes contratantes (sobre todo del comprador) de acudir a la inscripción registral, bajo el



fundamento de otorgarle seguridad jurídica al acto de compra venta, toda vez que hoy en día se sabe que existen organizaciones criminales que trafican con la compra venta de inmuebles, aun cuando ofrecen todas las garantías de seguridad, acudiendo a los registros públicos antes durante y después de los trámites correspondientes.

1.3.2 Relevancia Social

Es innegable que hoy por hoy, el uso del sistema consensualista ha ingresado en un estado de obsolescencia, ya que las personas que deseen comprar o vender un inmueble, lo primero que hacen es acudir donde un notario público buscando celebrar un contrato de forma segura, llegando incluso en algunos casos convertirlo al notario el testigo de dicho acto jurídico, intentado pagar en efectivo delante suyo.

1.3.3. Implicancias practicas

1.3.4. Valor teórico

1.3.5. Utilidad Metodológica

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general

Analizar si el Registro de Propiedad inmueble brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad.

1.4.2. Objetivos específicos

Precisar si los actuales mecanismos registrales de protección del Derecho de Propiedad, garantizan la seguridad jurídica de los adquirientes, durante el proceso de transferencia de la Propiedad Inmueble.



1.5. Delimitación del Estudio

1.5.1. Delimitación espacial

1.5.2. Delimitación Temporal

1.5. Limitaciones de la investigación

El presente proyecto reúne las características, las condiciones técnicas, operativas y económicas que garanticen el cumplimiento de las metas y objetivos trazados en dicho documento, por lo que no existen limitaciones para su conclusión.

1.6. Viabilidad de la investigación

La presente investigación es viable en cuanto a la información requerida, a los aspectos logísticos, financieros, académicos etc., que se requerirán para su culminación.



CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.

Entre los principales antecedentes se han consignado, algunas investigaciones internacionales y nacionales, en cuyas conclusiones se dan cuenta que el sistema consensualista actual (vigente en muchas legislaciones – principalmente latinoamericanas), no es el más adecuado, tal como se evidencia a continuación.

Título:

“LOS VACÍOS JURÍDICOS EN LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO Y DERECHOS REALES DE INMUEBLES”

Autor:

Darwin Naúm Quezada Miranda

Principales Conclusiones:

1. “La propiedad, especialmente la referida a bienes inmuebles, objeto de estudio, tanto en la legislación interna como internacional está considerada como uno de los principales derechos sociales, Civiles y económicos, sujeta a ciertas restricciones que impone la sociedad.”
2. Una de las conclusiones de presente tesis es que la práctica Registral está generando lo siguiente. “permite que se sigan creando títulos dobles con todos los efectos que ello implica, y además que en la transferencia de inmuebles con este tipo de escrituras se encuentren incluidos aquellos que tienen impedimentos o gravámenes. El cual genera que se dé la figura del Fraude de ley.

Título:



LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL PROPIETARIO EN UN SISTEMA DUAL DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

AUTOR: Bach. Luis José Che Esquerre.

Conclusiones:

1. En nuestro país para la transferencia de inmuebles se ha adoptado un sistema consensual, conforme lo establece el artículo 949 del Código Civil. Esto es, la transferencia se realiza mediante el acuerdo de voluntades, no exigiéndose ninguna formalidad complementaria para consumir la transferencia, como por ejemplo la inscripción.
2. Nuestro sistema de transferencia no exige obligatoriamente publicitar el derecho transferido. No obstante, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que la mejor manera para publicitar la transferencia de un derecho es a través de la inscripción en el registro, la cual brinda a los propietarios una eficiente oponibilidad. En ese sentido, los derechos de propiedad no pueden ser eficientemente oponibles mientras no se realice la inscripción.
1. Por otro lado, nuestro actual sistema, permite que todos los propietarios puedan disponer fácilmente de su inmueble, se encuentre inscrito o no, no limitándose así el ejercicio del derecho de propiedad, específicamente la facultad de disposición de los propietarios de inmuebles no inscritos en el registro.
2. El actual sistema de transferencia no garantiza una correcta seguridad jurídica, en el sentido de que, si bien permite un ejercicio pleno de los derechos, no brinda una eficiente oponibilidad de los mismos. Por lo tanto, es necesario ampliar nuestro sistema de transferencia.



3. La ampliación de nuestro sistema consiste en implementar un sistema dual de transferencias, el cual establece que los inmuebles registrados sean transferidos con la inscripción, aplicando un sistema constitutivo no convalidante; y, los inmuebles no registrados se transfieran mediante el consenso, aplicando aquí el sistema consensual. No obstante, estos inmuebles no registrados pueden ser incorporados al registro correspondiente si el propietario así lo quiere, y de ahí en adelante ser transferidos con la inscripción.
4. El sistema dual de transferencia de inmuebles garantizará la seguridad jurídica del propietario, ya que, respecto a la oponibilidad de derechos, al aplicarse el sistema constitutivo no convalidante, se exigirá la inscripción de las transferencias, por lo que los derechos de propiedad serán eficientemente oponibles frente a terceros, desde el momento de la transferencia. Asimismo, al mantener el sistema consensual, los propietarios de inmuebles no registrados mantendrán la posibilidad de hacer oponible su derecho frente a todos aquellos que no tengan título alguno, e incluso frente a quienes cuenten con algún título, pero este sea de fecha posterior.
5. Por su parte, manteniendo el sistema consensual, se garantizará la seguridad jurídica, en el sentido de permitir el ejercicio pleno de las facultades del derecho de propiedad, no limitando la facultad de disposición, pues de este modo se permitirá que aquellos propietarios de inmuebles que no estén inscritos mantengan la posibilidad de transferir su bien sin exigirles la inscripción.

Título:

“SEGURIDAD EN EL SISTEMA ACTUAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ”

Autor: Judith Ángela Ramos Alfaro



Conclusiones:

De los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, desarrollado en la ciudad de Puno (capital), provincia y región Puno; en los meses de agosto a septiembre del año fiscal 2015, se concluye lo siguiente:

- I. ¿ES USTED PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE?; 60% de encuestados son propietarios y el 40% de encuestados carece de un bien inmueble; ¿QUÉ MEDIO UTILIZÓ PARA CONCRETAR LA COMPRA VENTA?, el 21% de los encuestados realizaron la compra venta de su bien inmueble por tan solo un contrato; se tiene que el 31% de las personas encuestadas realizaron su compraventa por intermedio de una minuta; y asimismo el 48% de encuestados realizaron su compra venta por medio de una escritura pública; ¿SE ENCUENTRA SU BIEN INMUEBLE INSCRITO EN REGISTROS PÚBLICOS?, 6% personas tienen su bien inmueble inscrito en registros públicos y el 94% de los encuestados no en Registros públicos su bien inmueble; ¿SE ENCUENTRA EN POSESION DE LA PROPIEDAD?, el 49%, que si se encontraban en posesión de la propiedad, mientras que un 51%, de los encuestados no están en posesión de su propiedad; ¿SE ENCUENTRA USTED SEGURO /A DE QUE SU ANTERIOR VENDEDOR NO VENDIÓ SU BIEN A OTRA PERSONA?, el 8% del total de encuestados se encuentran seguros sobre si su bien fue no fue vendido a alguien más; mientras que un 92% no se encuentran seguros sobre si su bien fue vendido a otra persona o no; ¿SE ENCUENTRA SEGURO/A DE QUE LA PROPIEDAD QUE OCUPA NO PERTENECE A ALGUIEN MAS?, solo el 10% encuentran seguras sobre la propiedad que ocupa; ¿TIENE USTED LA SEGURIDAD DE QUE ALGUN TERCERO LE INICIE UN PROCESO DE REIVINDICACIÓN SOBRE SU



BIEN?, solo el 11%, se encuentran seguros de que nadie le iniciará un proceso de reivindicación sobre su bien y el 89% no se encuentran seguras sobre si algún tercero le inicie un proceso de reivindicación sobre su propiedad.

- II. Del universo de personas se observa que menos del 50% tienen un bien inmueble y en posesión del bien inmueble; con solo 10% de personas que se encuentran seguras de su bien inmueble y no pertenece a otra persona; solo un 6% encuentra inscrito su bien inmueble en registros públicos.
- III. De acuerdo a la investigación realizada se demuestra que el sistema registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles y el que brinda mayor seguridad a la sociedad (pero en la realidad del Perú, solo un mínimo le da importancia para tener seguridad sobre su bien inmueble) ...Mediante la inscripción constitutiva (Registros Públicos), se descarta la posibilidad de venta de un mismo bien a un segundo o tercer adquirente que ignoraba la primera enajenación y, aun la venta de lo ajeno. Es preciso imponer en nuestro país el sistema de la inscripción del bien inmueble como requisito consultivo de todos los derechos reales que se establezcan sobre la propiedad inmueble inscrita.
- IV. En la práctica hay una inseguridad sobre la propiedad del bien inmueble (con el principio consensualista el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, y por el principio de buena fe contractual, pero si el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta del bien inmueble, y este decide inscribir su título en el registro, el primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949 quedaría indefenso (en celebrar un simple contrato y no haber registrado el



bien inmueble), por lo cual existe la necesidad de inscribir (registrar) el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble.

- V. Con la investigación producida nos ha permitido establecer que el sistema actual en el Perú se encuentra desfasado en el sentido de que otorga más inseguridad Jurídica en la transferencia de un bien inmueble que la propuesta en esta investigación, ya que para enajenar (transferir) un bien inmueble no se necesita más formalidad que el acuerdo de voluntades; ahora éste acuerdo de voluntades en el Derecho es manifestado, entre otras formas, por un Contrato, por ello se debe observar el artículo 1351 del CC, respecto a la noción de contrato, así “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”; de igual forma tenemos que todo contrato para su eficacia solo requiere el acuerdo de voluntades, conforme lo expresa el artículo 1352 que dispone “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”; y como ya se ha dicho la transferencia de un bien inmueble no exige formalidad alguna por lo que existe demasiada inseguridad.
- VI. Con la evidente necesidad de utilizar un nuevo sistema de transferencia de bien inmueble, ya que en el artículo 949 del Código Civil, se evidencia el problema de la falta en difusión de la adquisición del bien inmueble frente a terceros, lo cual es un problema por lo que amerita un cambio de inmediato.



2.2. Bases Teóricas

ESTRUCTURA CAPITULAR TENTATIVA

SUB CAPITULO I

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

NATURALEZA JURÍDICA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

Hablar de naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema es un tema muy importante, pues a este se unen diversos conceptos de gran trascendencia en el quehacer registral, conceptos como, por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad en determinado sistema, o aquel referido al alcance legitimador de la inscripción, así como a la finalidad de la inscripción registral y los efectos jurídicos que ella produce de acuerdo a la normatividad propia de los diferentes sistemas.

En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia, y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción, goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte del tercero.

Según Roca y Roca (1995) indica: “El registro de la propiedad tiene eficacia constitutiva, cuando la registración en el mismo constituye un elemento jurídico indispensable para que las mutaciones jurídicas reales inmobiliarias, derivados del tráfico de todos o de algunos negocios jurídicos, se produzcan” (p. 1)

De acuerdo a Vivar (1994) Creemos que no es adecuada una interpretación, ya que, sin la inscripción del acto jurídico de compraventa en el registro, la transferencia de la propiedad opera plenamente y la compraventa surte plenos efectos jurídicos entre comprador y vendedor



respectivamente, pues el efecto de la inscripción es hacer oponible el derecho inscrito frente a terceros (p. 123).

Nuestro sistema registral, para determinar la existencia de los derechos reales, inspirado en el derecho romano ha seguido la teoría del título y modo. El artículo 1529 del código civil, establece que la sola obligación de enajenar un inmueble indeterminado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente. Esta disposición nos muestra que, en materia de inmuebles, nuestra legislación no hace distinción entre título y modo, ya que ambos se confunden con el consenso entre las partes. El modo no viene a ser inscripción registral, como en los países germanos.

BREVE REFERENCIA A LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El registro de propiedad inmueble creado por ley del 02 de enero de 1888, dando nacimiento a un nuevo sistema de registros, y con ella la transferencia de dominio de los demás derechos reales. La etapa previa de este registro la constituye la existencia de cargas como los de censos y capellanas los cuales se remontan al siglo XVI en la época del virreinato, donde los censos son derechos que nacen generalmente de un contrato por el cual se adquiere derechos a percibir una pensión anual, mediante la entrega de inmuebles por un determinado plazo, la capellana por su parte, es una fundación en la que se vincula bienes, con el gravamen para su poseedor, de mandar celebrar anualmente cierto número de misas y otras cargas del país.

Desde la creación del registro de la propiedad inmueble, se han ido creando diferentes registros jurídicos, como el registro mercantil, el registro de testamentos, el registro de declaratoria de herederos, entre otros, todos ellos constituyen la expresión de un registro entendido como una institución jurídica encargada de producir cognoscibilidad general de situaciones jurídicas, para la tutela efectiva de los derechos y la seguridad jurídica de los mismos (BALTAZAR CABALLERO, 2001, pág. 01).



La técnica originaria de inscripción en los registros públicos fue la de redacción manuscrita de asientos en los libros de inscripción o tomos, los mismos son libros foliados de considerable tamaño de 500 páginas cada uno, posteriormente se utilizaron tomos de hojas más pequeñas con 700 páginas cada una. El uso de tomos por su poca practicidad fue cambiando al sistema de utilización de fichas, que operaban como un instrumento asignado a cada título de propiedad, persona jurídica o natural, en la cual se registran todas las modificaciones o actualizaciones de los actos y contratos, logrando de esta forma cierta facilidad de manejo de los asientos, utilizando para la escritura máquinas de escribir mecánicas.

ADQUISICIÓN Y TRANSMISIÓN DEL DOMINIO

ADQUISICIÓN DE DOMINIO

La forma más común de adquirir el dominio de una propiedad es por medio de la prescripción adquisitiva.

Los pasos ordinarios para llevar a cabo la prescripción adquisitiva según la SUNARP, son los siguientes:

- La propiedad por prescripción se adquiere mediante la posesión, que debe ser continua, es decir sin interrupciones; pacífica, cuando la posesión es ejercida sin violencia física y moral; pública, porque la posesión debe ser visible por la colectividad, y como propietario, comportándose como tal durante diez años.
- Por lo general, la prescripción adquisitiva se realiza de dos maneras, a través de un proceso judicial, que puede ser respecto de predios urbanos y rurales, o de un trámite notarial, que es solo respecto de predios urbanos con o sin edificación.
- La prescripción adquisitiva notarial la realizan los notarios de localidad donde se ubica el predio materia de inscripción. La prescripción adquisitiva judicial se tramita como proceso abreviado, ante un juez civil, quien emitirá la sentencia, y ésta al quedar firme



se convertirá en título inscribible en la Sunarp.

- Luego que culmine el proceso notarial o judicial según el caso, podrá solicitar su inscripción ante la Sunarp (ya sea inmatriculación en caso de no tener antecedente registral o transferencia de propiedad en caso de contar con antecedente registral).
- Si la prescripción ha sido declarada vía notarial presentará el parte notarial donde se declare la prescripción adquisitiva de dominio, así como los respectivos planos. Téngase en cuenta que la presentación del parte notarial en la oficina registral, deberá de ser efectuada por el Notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.
- Si la prescripción ha sido declarada vía judicial presentará el parte judicial que contenga el oficio del juez, adjuntando las copias certificadas por auxiliar jurisdiccional de la sentencia y la resolución que declara consentida o ejecutoriada la sentencia, así como los respectivos planos.
- El plazo promedio en la Sunarp para la calificación de la prescripción adquisitiva es de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud.

Además de la adquisición de dominio por prescripción, existen otros tipos.

- La compraventa:

El Código civil sigue la teoría del título y modo lo cual implica que no es suficiente un título válido para que se entienda producida la transmisión, sino que además tiene que darse la tradición o entrega de la cosa vendida. Se entiende entregada cuando se pone en poder y posesión del comprador.

Presunción legal (artículo 1532 en adelante del Código civil): cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o dedujere claramente lo contrario.



En el caso de compra ventas formalizadas en documentos privados, hay que tener claro estos aspectos: Respecto de los contratos privados, es de aplicación el artículo 1529 del Código Civil, conforme al cual la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros, sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio. En los supuestos recogidos en el artículo anterior, tendríamos una fecha cierta para el título que sería la coincidente, no con la fecha del documento, sino con la fecha de fallecimiento de cualquiera de los firmantes, la fecha de inscripción en un registro o fecha de entrega ante funcionario público; pero no de su contenido, ni de la entrega, ya que aquí no hay presunción legal como sucede con las escrituras públicas. A los efectos de prescripción de los documentos privados, se presume que la fecha de los privados es la de su presentación.

- La donación:

Es un acto por el que una persona (donante) entrega a otra (donatario) un bien o derecho sin recibir nada a cambio.

Los requisitos que hay que cumplir son: Para que la donación sea válida requiere de la aceptación del donatario, aunque esta aceptación puede hacerse constar en la misma escritura de donación o en otra separada y debe realizarse siempre en vida del donante. Además, tratándose de la donación de bienes inmuebles ésta debe hacerse siempre en escritura pública.

- La sucesión:

En este caso, el Código Civil marca la fecha del fallecimiento. Aunque los códigos forales pueden marcar alguna diferencia.

- La ocupación:



Por ocupación se adquieren bienes apropiables por su naturaleza que no tienen dueño como, por ejemplo, animales que son objeto de caza y pesca, los tesoros ocultos y las cosas muebles abandonadas.

TRANSMISIÓN DE DOMINIO

La compraventa es un contrato obligacional, lo que implica que es un título, en su caso, apto para transmitir el dominio, en cumplimiento de una de las obligaciones del vendedor derivadas de su celebración, esto es, la entrega de la cosa; pero no transmite por su simple celebración la propiedad de la cosa venida. Esto, que es algo que cuando se explica a alumnos en clase genera sorpresa e incredulidad, es un elemento esencial en la definición de nuestro contrato de compraventa recogido en el artículo 1529 del Código Civil, cuyo concepto es también aplicable a la compraventa mercantil, regulada en los artículos 325 y siguientes del Código del Comercio.

Una de las cuestiones más controvertidas y problemáticas en el Derecho Civil en general y en la parte de Obligaciones y Contratos en particular, ha sido la llamada transmisión del dominio en la compraventa. Mucho se ha discutido sobre esta materia en nuestro ordenamiento jurídico. La cuestión no es baladí, y tiene una relación estrecha con otras cuestiones igualmente debatidas como la venta de cosa ajena, la doble venta y la venta con pacto de reserva de dominio, a las que intentaremos acercarnos en siguientes artículos. Dada la extensión y complejidad de la misma, daremos unas breves y concisas pinceladas que puedan acercarnos a dicha institución, ahondando en y sobre la posición de la doctrina y jurisprudencia en esta materia. Son dos las cuestiones principales relacionadas con la transmisión del dominio en la compraventa:

- Si el sólo contrato de compraventa basta para transmitir el dominio:

Esta primera cuestión tiene en nuestro derecho positivo una respuesta negativa, pues frente al sistema de transmisión consensual del dominio del Código francés, (que recogió el Proyecto



español de 1851 y que fue defendido por García Goyena), nuestro Código vigente sigue fiel a la tradicional doctrina del título y modo.

Por lo que, el contrato de compraventa para que transmita el dominio debe ir acompañado de la entrega de la cosa, cumpliéndose así los dos requisitos del título y modo, (precepto que consagra, en su inciso segundo in fine, que la propiedad se adquiere, entre otros “por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”).

- Si es obligación del vendedor transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador:

En esta segunda cuestión, se trata de un problema más complejo en el que interfieren los antecedentes históricos, el Derecho comparado, la doctrina y la poca claridad del Código Civil. En el Derecho romano, el vendedor no estaba obligado a transmitir la propiedad al comprador sino sólo a entregarle la cosa y mantenerle en la pacífica posesión de la misma. Pero en Derecho contemporáneo hay una tendencia a imponer al vendedor esta obligación pues cuando el comprador celebra un contrato de compraventa lo que pretende es adquirir la propiedad de la cosa y no sólo su posesión.

En el derecho comparado podemos observar esta postura, y así, los Códigos como el francés, el italiano o el alemán establecen con claridad la obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador.

REGISTROS QUE LO CONFORMAN

Los registros que conforman al sistema registral son:

- **REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**

Con la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, el llamado entonces registro de la propiedad inmueble formaba parte del registro de propiedad inmueble, conjuntamente con el Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos, el Registro de Derechos



Mineros, el Registro de Naves y Aeronaves, el Registro de Buques y el Registro de Embarcaciones Pesqueras. el registro predial urbano se incorporaría después de 5 años. Ley 27755 Crea el registro de predios que comprende el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

➤ REGISTRO DE PREDIOS

Por Decretos Legislativos N° 495, 496 y 667 se creó el sistema registral del Registro Predial cuyas características básicas son la simplificación de trámites, el uso de un sistema registral computarizado de base geográfica, el contacto directo con los usuarios, la fluidez del tráfico inmobiliario y la promoción del libre acceso al sistema financiero nacional, predio rural Se considera predio rural a todo predio declarado como de uso agrario, comprendiendo entre otras a las tierras de uso agrícola, de pastoreo, con recursos forestales o de fauna, eriazas calificadas para fines agrícolas, así como las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos; y, en general, cualquier otra denominación legal que reciban los predios que se encuentran ubicados en la zona rural o en el área de expansión urbana declarada zona intangible, que están destinados para fines agrícolas, pecuarios o forestales.

➤ REGISTRO DE CONCESIONES PARA LA EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos, tiene marco legal regulatorio vigente, pero, no puede quedarse desactualizado por cuanto el Estado requiere del mismo, a fin de dar publicidad de las diversas concesiones que contrato con los inversionistas privados.

El marco legal de los Decretos Legislativos 758 y 803 sobre las concesiones de infraestructura y para la prestación de servicios públicos, hoy se encuentra sustituido por el Decreto Legislativo



1224 denominado Asociaciones Público Privadas. Las diversas formas de Hipotecas de Concesiones tienen que ser registradas y como tales, recién surtirán efectos.

➤ REGISTRO DE DERECHOS MINEROS, REGISTRO DE BIENES MUEBLES

El Registro de Derechos Mineros integra el Registro de Propiedad Inmueble y en él se inscriben las concesiones y los actos y derechos a los que se refiere el presente reglamento y demás disposiciones legales pertinentes. Son aplicables al Registro de Derechos Mineros, los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

➤ REGISTRO DE BIENES MUEBLES.

El Registro de Bienes Muebles es un Registro gestionado por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles bajo la dependencia del Ministerio de Justicia y que tiene por objeto la publicidad de las titularidades y gravámenes derivados de actos y contratos relativos a bienes muebles, así como de condiciones generales de la contratación.

➤ REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR

La Ley 26366 modificada por la Ley 28677 clasifica a los bienes muebles: Registro de Bienes Muebles, Registro de Propiedad Vehicular, El Registro de Naves (comprende artefactos navales). El Registro de Aeronaves, El Registro de Embarcaciones Pesqueras (naves pesqueras), El Registro de Buques (Naves mercantiles y transporte de pasajeros) y El Registro Mobiliario de Contratos. Forma parte del Registro de Bienes Muebles □ Se rige por las disposiciones generales del Título I y el Título VIII del Libro IX del Código Civil y sujeto del Sistema Nacional de los Registros Públicos contemplados en el artículo 3 de la Ley 26366.

➤ REGISTRO DE NAVES Y AERONAVES



Para los efectos de esta Ley se entiende por Bien mueble: cualquier bien mueble o conjunto de bienes muebles, de acuerdo a la enumeración que contiene el Código Civil y la presente Ley. Para efectos de esta Ley, también se consideran bienes muebles las naves y aeronaves, los pontones, plataformas y edificios flotantes, las locomotoras, vagones y demás material rodante afecto al servicio de ferrocarriles. El Decreto Supremo N° MTC, Reglamento de la Ley de Aeronáutica Civil del Perú. Reglamento de Inscripciones del Registro Público de Aeronaves. Resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° SUNARP-SN.

- REGISTRO DE EMBARCACIONES PESQUERAS Y BUQUES
- REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS
- REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
- REGISTRO DE SOCIEDADES MINERAS
- REGISTRO DE SOCIEDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE HIDROCARBUROS.
- REGISTRO DE SOCIEDADES.
- REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS CREADAS POR LEY
- REGISTRO DE EMPRESAS INDIVIDUALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.
- REGISTRO DE PERSONAS NATURALES
- REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES
- REGISTRO DE TESTAMENTOS
- REGISTRO DE SUCESIONES INTESTADAS
- REGISTRO PERSONAL
- REGISTRO DE COMERCIANTES

Para el caso específico de transmisión de inmuebles registrales son:



- REGISTRO DE PREDIOS.
- REGISTRO DE CONCESIONES PARA LA EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.
- REGISTRO DE DERECHOS MINEROS.
- REGISTRO DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

ACTOS INSCRIBIBLES

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

- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales.
- Los contratos de opción.
- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- Las restricciones en las facultades del titular registral.
- Los contratos de arrendamiento.
- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

En el caso de la adquisición y transmisión de inmuebles, los actos inscribibles son:

- Habilitación urbana, inmatriculación de un inmueble.



- Compra venta, donación, anticipo de herencia.
- Declaratoria de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios, numeración.
- Inscripción de hipotecas, modificación, cancelación, anotación de demanda.
- Acumulación de lotes urbanos, rectificación de áreas, subdivisión de lote.
- Subdivisión con regularización de fábrica, independización.
- Traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria.

IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

La publicidad registral es una modalidad de comunicación propia del ámbito jurídico y económico muy habitual en documentos de carácter inmobiliario. Sirve principalmente para garantizar el conocimiento y validez de determinados hechos jurídicos relacionados.

“La publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognosibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos” (DELGADO SCHEELJE, 2000, pág. 03).

Por medio de la publicidad registral es posible dejar establecidos una serie de requisitos o condiciones de operaciones sobre bienes inmuebles. De este modo, y gracias a la existencia de un registro público se da veracidad, legalidad y publicidad a compras, ventas o cambios en las características de una vivienda, por ejemplo.

El principal fin de este tipo de publicidad es, en último término, dar seguridad jurídica a los individuos o empresas poseedores de activos de tipo inmobiliario. Esto debe ser realizado de manera organizada y continua; es decir, siendo inscrito cada hecho relevante y actualizado derivado a cada caso en particular.



Como es lógico, es el campo del derecho mercantil el más estrechamente relacionado con este concepto y, por extensión, el ámbito de la propiedad privada desde el punto de vista inmobiliario.

Sabemos que antes de adquirir una propiedad debemos verificar que el vendedor sea el verdadero propietario del inmueble. Eso lo tenemos clarísimo, así como que la Sunarp es la entidad encargada de emitir el documento de identidad de la propiedad o más precisamente, el Certificado Registral Inmobiliario del predio.

Por ejemplo, si Juan desea comprar un inmueble y José le ofrece uno en venta, el primero tendrá que asegurarse que efectivamente José sea el propietario y tenga facultades para disponer, así como conocer las posibles cargas, gravámenes y restricciones. Nos preguntamos, ¿cómo Juan deberá tener la certeza que José es el propietario? La respuesta es que la SUNARP es el ente al que la sociedad le ha confiado la potestad de inscribir actos y derechos y otorgar publicidad con efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros.

El Certificado Registral Inmobiliario es uno de los muchos documentos que emite la Sunarp como parte del servicio de Publicidad Registral, cuyo objetivo supremo es otorgar seguridad jurídica a sus usuarios. Este servicio funciona desde el Estado, ya que es el principal interesado en permitir la verificación de situaciones o relaciones jurídicas, mediante el acceso efectivo al contenido de las partidas registrales inscritas en los Registros Públicos del país.

TIPOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL

- Material:

En esta clase se entiende la existencia de ciertos derechos para el individuo que realiza la inscripción.

- Formal:



Pues la publicidad cumple su función de registrar y poner en conocimiento determinados datos de interés público.

- Publicidad Registral Declarativa:

Da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.

- Publicidad Registral Constitutiva:

Da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

El objeto primordial que persigue el Derecho Registral es lograr la adecuada publicidad de las situaciones jurídicas existentes.

La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general, en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca, sin embargo, exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino solo aquellos relevantes para el Derecho, en la medida que generar efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. En consecuencia, el objeto de la publicidad jurídica son estas situaciones jurídicas, cuestión sobre la que hay acuerdo en la doctrina, al margen de que el objeto de la inscripción no sea la misma situación, sino el acto que la genera, como sostiene un importante sector de la doctrina (DELGADO SCHEELJE, 2000, pág. 03).

La finalidad misma de la publicidad es que los interesados tomen conocimiento de los actos; conozcan la situación de los inmuebles, razón por la que los Registros encuentran su justificación en la necesidad de dar publicidad a las relaciones jurídicas existentes y brindar protección efectiva a todas las personas interesadas, lo cual a su vez, constituye uno de los



principios rectores de toda ley registral, que no cumpliría sus objetivos si los interesados no lograsen acceso al Registro para tener de esa manera conocimiento de la situación real del inmueble. Resulta indispensable entonces, que las leyes registrales reglamenten la forma en que los interesados pueden tomar conocimiento de los antecedentes que existen en el Registro.

Podemos decir que la publicidad es un sistema de divulgación destinado a hacer cognoscibles por todos, en cualquier momento, determinadas situaciones jurídicas, con el fin de tutelar esos derechos y lograr la seguridad del tráfico jurídico.

FE PÚBLICA REGISTRAL

Cuando un acto jurídico contenido en una inscripción registral es nulo, el conflicto de intereses se manifiesta en cuanto el negocio nulo afecta no solo a las partes contratantes, sino también al tercero sucesivo, que no es parte en el acto invalido, pero que lo tiene como causa de su propia adquisición, pues su título se encadena con el anterior que se encuentra viciado de nulidad.

En los sistemas con el principio de fe pública como el nuestro, el tercero de buena fe se encuentra protegido por cuanto el vicio de nulidad del negocio antecedente no lo afecta, el tercero es tutelado por su confianza en el registro, ya que este presume exacto para él, por lo que “el tercero de buena fe es protegido o cualificado, pero dejando bien en claro que se trata de un segundo plano de protección, distinto al principio de inoponibilidad” (GONZALES BARRON, 2012, pág. 113), todo esto es totalmente distinto cuando se rige en un sistema en el que no se reconoce la fe pública, por ejemplo, cuando el tercero de buena fe vería decaer su adquisición si el negocio celebrado entre dos partes fuera nulo, ya que al extinguirse el derecho de una de las partes, también se extinguiría la del tercero.

“La regla típica de protección en los sistemas germánicos es el principio de la fe pública, donde el inscribiente es protegido frente a las acciones anulatorias, resolutorias o revocatorias de la propiedad” (GONZALES BARRON, 2012, pág. 114), creando un conflicto entre propietario y



el tercero adquirente de buena fe, los cuales fundamentan decisiones distintas, en el caso del propietario hace valer la realidad extraregstral, donde el negocio de transmisión es nulo, con la consiguiente extinción de los derechos atribuidos a los sucesivos causahabientes; en cambio el tercero confiado en el registro, trata de hacer valer la realidad exclusivamente registral con la finalidad de otorgar protección.

SUB CAPITULO II

LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

IMPORTANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica de intercambio de bienes, a propósito, la seguridad jurídica no es más que la “garantía que el derecho proporciona a los asociados, respecto de la conservación y respeto de sus derechos, y que si estos fueran violados le serán restablecidos o reparados” (TORRES VASQUEZ, 2011, pág. 662), en otras palabras, la seguridad jurídica constituye un principio del Estado de Derecho reconocido por la constitución del Estado.

El registro de propiedad inmueble resulta ser la institución jurídica más longeva debido a la regulación contra el tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades del tráfico y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la transformación y tecnificación de la explotación del suelo. Este instrumento sin duda alguna es el registro de propiedad inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o archivos de títulos temporalmente ordenados a partir de sistemas de folio real e inscriptorio al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros o únicamente un pechado de técnicas, mediante la publicidad de actos y



contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

Tal es también la trascendencia del conjunto de instituciones registrales vinculadas al sistema nacional de los registros públicos, creado por la ley N° 26366 del 16.10.94, los mismos que adheridos al sistema publicitario registral y su consecuente seguridad jurídica que ofrece, contribuyen al desarrollo de las transacciones mercantiles, del mutuo prendario, intercambio de bienes mobiliarios y demás actos y contratos que la ley señala, y al fomento de la inversión privada nacional o extranjera (SORIA ALARCON, 1998, pág. 66).

En suma, la importancia del registro de propiedad inmueble, no solo por su magnitud histórica en todos los sistemas registrales del orbe y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le tocó desempeñar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el sistema nacional de los registros públicos, es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios.

Por ejemplo, en el registro de predios la inmatriculación del inmueble constituye el ingreso de un predio al registro (ESQUIVEL OVIEDO, 2007, pág. 149), que se efectúa en el sistema registral a través de una inscripción de dominio.

FINALIDAD

El registro público es una institución que se encarga de llevar a cabo la inscripción de documentos como títulos de propiedades, en las cuales al momento de ser registradas tienden a realizar ciertos procedimientos basándose en requisitos o expresiones que señala la ley para que pueda tener validez legal. Existen formas por las cuales se puede obtener la inscripción de la posesión de un inmueble como judicial o administrativamente.



Una de las finalidades más importantes del Registro Público de la Propiedad es sin duda alguna la publicidad de los actos jurídicos celebrados tanto por los particulares, como por las autoridades.

Al dar publicidad a los actos realizados se proporciona seguridad jurídica a todos los que van a celebrar una transacción inmobiliaria o crediticia, porque saben a qué atenerse, conocen las características del inmueble que desean adquirir, sus limitaciones, gravámenes, afectaciones, etc.

Si la seguridad jurídica es una de las finalidades de la función registral es menester saber en qué consiste.

NORMATIVIDAD Y REALIDAD SOCIAL

CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES

A nivel histórico, cada generación fue apreciando el enorme crecimiento urbano dentro de un determinado país, el cual fue a su vez dando nacimiento a distintos problemas de crecimiento desproporcional, desinformal y desordenadamente de la población.

El Perú también fue transformándose de país netamente rural a uno urbano; en 1940 la población urbana solo representaba el 27 por ciento de la población total, en 1993 ya fue superando al 70 por ciento de la población total, en el año 2005 superó a un aproximado de 81 por ciento; por lo que el Perú se encuentra en un momento preocupante, durante la década de los ochenta se promulgaron normas de contenido registral cuando la población rural fue extremadamente predominante, así como la producción agropecuaria, la cual significaba en la economía nacional y las formas de tenencia de la tierra mantenían los dos extremos que fueron remotas en el desarrollo económico del país: hablamos del latifundio y el minifundio, que además produjeron formas serviles de explotación como el yanaconaje, el colonato, la apariencia, el pongaje y mitaje, arrendire, tápacos, semaneros, etc.



UNA SOCIEDAD FUNDAMENTALMENTE AGRARIA

Expresamos que la sociedad durante el año 1936, a propósito, durante la entrada en vigencia del código civil de 1936, era una sociedad preponderantemente agraria, donde este sector era la primera fuente de la renta nacional, dicho sea de paso el sector más apoyado estatalmente; una sociedad en que la población económicamente activa se encontraba mayoritariamente ubicada en el campo, es más la propia población se encontraba asentada, en porcentaje muy superior en las zonas rurales.

A continuación, con la vigencia del código civil de 1984, las relaciones de producción, han ido modificándose hasta adquirir predominio las actividades comerciales, industriales y de servicio; estas han superado las relaciones estrictamente agrarias, de modo que las fuentes de renta nacional se han ampliado, trastocando las relaciones de producción anteriores, a otras distintas en las que, en tal orden, en primer lugar se encuentra la actividad industrial, seguida de la actividad comercial y las actividades de servicio, postergándose al último la actividad agraria. Somos testigos de la presente generación, que el sector agrario, está en un proceso de exterminio por diversos factores como el desinterés del propio agricultor, incentivado o manipulado por las obras urbanas que promueven los gobiernos regionales, locales y provinciales, por la falta de apoyo estatal, y agreguémosle a esto la depredación ambiental y el calentamiento global.

MARCO SOCIAL EN EL QUE SE PROMULGÓ EL CÓDIGO CIVIL DE 1936 Y LOS MÁS IMPORTANTES REGLAMENTOS REGISTRALES

Dentro de este marco se promulgó el código civil de 1936 con vigencia a partir del catorce de noviembre de 1936, en su libro IV de los derechos reales, sección quinta, título del I al VI, artículo 1036 al 1074, trato sobre los registros públicos, denominación genérica que la consigno,



regulándola tanto a su régimen administrativo-estructural cuanto de las instituciones registrales que la constituyeron.

Como consecuencia de la promulgación del código civil de 1936, en sesiones de sala plena del diecisiete de diciembre de 1936 y del dieciséis de mayo de 1968 la corte suprema de la república en aplicación a lo establecido en el artículo 1039 del derogado código civil, aprobó el reglamento de las inscripciones y el reglamento general de los registros públicos, respectivamente. El primero con sesenta y seis años de vigencia, es un cuerpo de normas reglamentarias que comprende todos los registros regulados por el código civil de 1936, y el ultimo con 34 años de vigencia hasta el año 2001 (se aprueba el denominado nuevo reglamento general de los registros públicos), regulaba fundamentalmente la organización y el funcionamiento de los registros, pero modificó y actualizó variados articulados del reglamento de las inscripciones.

El 27 de mayo del 1969 la sala plena de la corte suprema aprueba el reglamento del registro mercantil (actualmente abrogado y reemplazado en parte por el reglamento de registro de sociedades, a partir del 27 de julio del 2001), dejando sin efecto el inserto sobre la materia en el reglamento de las inscripciones, y el 18 de agosto de 1970, lo hace con respecto a la ampliación del reglamento de inscripciones por el que se aplica el uso de fichas móviles en reemplazo de los tomos, normas estas últimas con 34 y 32 años de vigencia.

En tan prolongado lapso de vigencia de estos dispositivos especiales de los registros públicos, nacidos dentro de una realidad distinta a la actual, se han dictado otros de trascendencia y significación que directa o indirectamente rigen para las variadas instituciones registrales, convirtiendo a gran número de estas normas reglamentarias en obsoletas.

PRIVILEGIANDO EL DERECHO REAL DE LA POSESIÓN EN RELACIÓN AL DERECHO REAL DE LA PROPIEDAD



Dentro del periodo de vigencia del código civil de 1936 al de 1984, cuarenta y ocho años de separación entre uno y otro, se produjo el proceso de reforma agraria regulado por el decreto ley 17716, el que convirtió los institutos del derecho real de la posesión y el derecho real de la propiedad en el campo. Dicho dispositivo plantea y desarrolla jurídicamente el principio sociológico de la “tierra para quien la trabaja”, privilegiando así el derecho real de la posesión. El propietario, por más título formal que acreditara, incluso amparando bajo la fe pública registral por el hecho de su inscripción en el registro de la propiedad inmueble, no podía acceder a la posesión directa de la tierra si es que no la estaba trabajando; contrariamente, protegía al poseedor que directamente la trabajaba la tierra, es decir, la posesión se encontraba en relación directa con la tierra y su utilización o explotación económica. Al campesino poseedor de la tierra no solo lo protegía la norma, se le promovía como un propietario espectral, convertido en tal, en el supuesto de acreditar cinco años de posesión y explotación personal, dentro de un breve procedimiento de titulación judicial creado para el efecto, constituido por dos instancias y un fuero autónomo, distinto y distante al común.

El propietario que no ejerció la posesión y explotación de la tierra no podía reivindicarla, tenía solo derecho a una indemnización, al justiprecio o al valor que correspondía a su derecho. Podía únicamente contradecir el justiprecio, mas no evitar la expropiación; su derecho real de propiedad se transformó en un derecho de crédito.

El hecho de privilegiar la posesión del predio rustico y de concederle una categoría de título casi semejante al de propiedad fue uno de los efectos más importantes de la reforma agraria en el aspecto jurídico de los derechos reales.

DESPLAZAMIENTO DE EXLATIFUNDISTAS A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y CREACIÓN DE NUEVAS INSTITUCIONES JURÍDICAS



De lo dicho anteriormente, se procedió a desplazar a los expropietarios del latifundio, con dinero y bonos agrarios que transforman en efectivo invirtiendo su producto en actividades industriales, al sector comercial y financiero. Gran porcentaje de los exlatifundistas, expropietarios de grandes extensiones de tierras se desplazaron a la ciudad con el dinero proveniente de la reforma agraria, dedicándose fundamentalmente a la construcción. La construcción hace crecer a las ciudades vertical y horizontalmente, generando en paralelo importantes instituciones jurídicas como la propiedad horizontal (denominado por la ley 27157 propiedad exclusiva y común), ligada a la obligatoriedad de su inscripción. La declaración de fábrica, hasta entonces constituida mediante escritura pública, eventualmente mediante un procedimiento breve ante el ente jurisdiccional, se simplificó mediante actos administrativos masivos que titulaban las construcciones por el entonces ministerio de vivienda y posteriormente por los gobiernos locales.

Se desarrolló la habilitación urbana, en el afán de modificar la naturaleza rústica e intangible de los inmuebles en predios urbanos, por mera resolución administrativa. En las relaciones contractuales se desarrolló el contrato de alquiler venta y en el ordenamiento financiero surgieron figuras jurídicas novedosas. La industria de la construcción resultó de tal importancia que se ha dicho, con mucha razón, que en el lapso que medió entre uno y otro código civil, se ha construido tanto o más de lo que se ha construido a lo largo de nuestra historia, actividades todas ellas vinculadas a las inscripciones. El registro se constituyó, por ende, en un organismo imprescindible, cuya normatividad no fue adecuada a estos cambios.

INERCIA DE LA SUNARP EN LA ADECUACIÓN DE LOS REGLAMENTOS

Por ley N° 26366 del dieciséis de octubre de 1994, se crea el sistema nacional de los registros públicos y la superintendencia nacional de los registros públicos, promulgándose el estatuto de esta última por decreto supremo N° 04.95.JUS del veinticuatro de febrero de 1995, dispositivos



legales que otorgan una nueva estructura a los registros de seguridad jurídica, con exclusión perentoria del registro predial, reducen únicamente a dos instancias los procedimientos administrativos como estrictamente registrales, vincula en lo jurídico registral al universo de instituciones registrales, varía el régimen laboral del público al privado y constituye un frondoso personal dentro de la superintendencia, mantenido por los recursos propios de las instituciones registrales y presupuestos señalados anualmente por el erario nacional.

Pese a los más de siete años de vigencia que tienen el sistema y la SUNARP, esta última, estando dentro de sus atribuciones no ha modernizado ni ha adecuado los reglamentos, si sigue manejando el reglamento de las inscripciones (sesenta y seis años), el reglamento general de los registros públicos, recién fue abrogado por otro denominado también reglamento de los registros públicos, aprobado por medio de resolución N° 195-2001-SUNARP/SN del diecinueve de julio de 2001 con vigencia a partir de octubre del 2001, cuya legitimidad es discutible (treinta y cuatro años de vigencia), entre otros, y las demás normas, cuya antigüedad las torna obsoletas, atentando contra la eficacia y seguridad jurídica de la función registral.

SUB CAPITULO III

LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

SEDE REGISTRAL

Todo bien inmueble es un activo susceptible de aprovechamiento económico por parte de su propietario. Toda persona propietaria de un bien inmueble, como por ejemplo un terreno, una casa, un departamento, detenta en su poder una potencial fuente de riqueza.

En efecto, imaginemos que somos propietarios por herencia de un terreno de tres mil metros cuadrados, y sobre nuestro predio una prestigiosa universidad local está interesada en construir un nuevo campus universitario, para lo cual nos hace llegar una propuesta de compraventa y nos ofrece pagar la suma de US\$ 1,300.00 dólares americanos el metro cuadrado. El ejemplo



propuesto, ilustra lo afirmado líneas atrás, que todo bien inmueble es un activo, es una fuente potencial de riqueza y puede ser aprovechado económicamente por su propietario; quien, no sólo se verá motivado a realizar mejoras en su propiedad (a efectos de darle un mayor valor económico), sino que además procurará conservarla –y protegerla- a través de los mecanismos que el ordenamiento jurídico le ofrece.

En este contexto, el registro público juega un papel preponderante en el tráfico inmobiliario, no sólo como ente estatal de publicidad de bienes, derechos y titularidades, sino que, además, hoy en día –o al menos eso pretende- como mecanismo de protección de la propiedad.

Por todos es conocido que, hace algunos años atrás ciertas personas u organizaciones delictivas, aprovechándose de las deficiencias propias del sistema registral, despojaron ilegítimamente a no pocas personas de sus propiedades. El Registro o, mejor dicho, sus autoridades consientes de los vacíos, deficiencias y errores del sistema, empezaron a emitir una serie de directivas, derogaron algunos precedentes de observancia obligatoria y propusieron ciertas modificaciones legislativas, que se tradujeron en modificaciones al Decreto Legislativo N° 1049 y al Código Civil, todas ellas tendientes a brindar una mejor protección al titular de un derecho de propiedad.

Los principales mecanismos de protección del derecho de propiedad son:

1. El servicio de alerta registral.
2. El bloqueo por presunta falsificación de documentos.
3. Inmovilización temporal de partidas.
4. Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación de asiento registral
5. Nulidad de pleno de derecho de escrituras públicas de disposición o constitución de gravamen sobre inmuebles



ALERTA DE PUBLICIDAD

El primer mecanismo de protección inmobiliario implementado por el Registro (en una directiva) fue el servicio gratuito de alerta registral. Actualmente, este servicio está regulado mediante Directiva N° 06-2013-SUNARP/SA, aprobada por Resolución N° 170-2013-SUNARP/SA del 18/7/2013; sin embargo, inicialmente fue regulado mediante Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 185-2008-SUNARP/SN, e inicialmente se pretendió, como su nombre mismo lo indica, alertar al propietario de un inmueble que al Registro se había presentado un título vinculado a la partida registral en la cual consta inscrito su inmueble. El servicio sólo consistía en “alertar”, más el Registro no otorgaba al propietario ninguna otra opción de actuación, no al menos en el ámbito administrativo registral; por lo que, de existir un título que transfiriera propiedad o estableciera carga o gravamen sobre el inmueble, el propietario sólo tenía la alternativa de acudir al Poder Judicial a fin de salvaguardar su derecho. Esta circunstancia varió con la expedición de la Ley N° 30313, como más adelante explicaremos.

Con la expedición de la Resolución N° 133-2012-SUNARP/SN del 18/7/2013, el servicio gratuito de alerta registral se extendió a otros registros, como son el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Mandatos y Poderes, y el Registro de Propiedad Vehicular.

EL BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

En el año 2012, se dicta la Directiva N° 001-2012-SUNARP/SA, la cual fue aprobada por Resolución N° 019-2012-SUNARP/SA del 27/1/2012. Mediante dicha directiva, se le otorgó al administrado la posibilidad de recurrir directamente al Registro (Jefe de la Zona Registral) y denunciar que un asiento registral fue extendido en mérito de un título que contenía presuntos documentos falsificados.



El Jefe Zonal, una vez que ha cumplido con verificar los hechos denunciados por el administrado y una vez que ha realizado las demás actuaciones previstas en el numeral 6.3 de la directiva mencionada, mediante resolución jefatural disponía la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos en la partida registral respectiva, la cual tiene una vigencia de 120 días hábiles. De esta manera, se otorgaba una mejor posibilidad al administrado de salvaguardar su derecho, pues quien pretendiera adquirir un derecho de propiedad y advierta en la partida de inmueble una anotación de bloqueo por presunta falsificación de documentos no podría alegar buena fe en su adquisición. Además, el plazo de 120 días hábiles de vigencia de la anotación de bloqueo por presunta falsificación de documentos permitía al administrado recurrir al Poder Judicial y obtener la anotación de demanda, o cualquier otra medida cautelar que asegure o salvaguarde su derecho de propiedad.

INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS

Imaginemos que, por cuestiones académicas, laborales, o simplemente por motivos personales, tengamos que viajar al extranjero y ausentarnos por cierto tiempo (uno, dos o más años) del país; y no deseamos que durante nuestra ausencia algún traficante de terrenos nos despoje ilegalmente de nuestro inmueble. ¿Qué alternativa de protección de nuestro derecho de propiedad nos ofrece la SUNARP? Precisamente, la inmovilización temporal de partida es un mecanismo que tiene como finalidad publicitar la voluntad del propietario de un inmueble, de impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen, presentado con posterioridad a la solicitud de inmovilización.

Para lograr la inscripción de la inmovilización temporal de partida, el administrado debe otorgar una escritura pública, en el cual hará constar expresamente su voluntad de “cerrar” temporalmente (por un plazo máximo de 10 años, aunque puede ser por un plazo menor) la partida registral en el cual consta inscrito su inmueble; además, deberá presentar la declaración



jurada con firma certificada notarialmente a la que hace referencia el numeral 6.2.3. de la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SA, aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP/SA del 25/11/2013. La inmovilización procede incluso en caso de inmuebles sujetos al régimen de copropiedad.

No obstante que con la inmovilización se busque impedir la inscripción de cualquier acto voluntario que implique transferencia de propiedad, carga o gravamen, existen ciertos actos que, aún inscrita la inmovilización, pueden acceder al Registro. Así, por ejemplo, tenemos la anotación o inscripción de mandatos judiciales, actos administrativos o decisiones arbitrales; actos que no impliquen disposición, carga o gravamen; inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización; y la inscripción de sucesión intestada o testamento (transferencia por sucesión intestada o testamentaria).

OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL

La Ley N° 30313, reglamenta por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, trajo consigo cambios significativos en el procedimiento registral. Así, de ser tradicionalmente un procedimiento que no admitía apersonamiento de terceros, ni oposición a la inscripción de un título en trámite, se admitió la posibilidad –excepcional claro está- de que un tercero –y no cualquier tercero- pueda oponerse a la inscripción de un título en trámite. De igual modo, hasta antes de la Ley se consideró que el contenido de los asientos registrales al ser válidos y exactos sólo podrían ser cancelados una vez declarada su invalidez por parte de un órgano jurisdiccional. Con la entrada en vigencia de la ley bajo comentario, esta regla registral se relativizó dando la posibilidad que, a nivel de Registros Públicos, se pueda cancelar administrativamente un asiento registral.



Vale resaltar que las dos figuras que regula la Ley N° 30313, esto es, la oposición a la inscripción de un título en trámite y la cancelación de un asiento registral, son supuestos excepcionalísimos, pues sólo las personas legitimadas (juez, notario, cónsul, arbitro, funcionario público) pueden hacer uso de dichas figuras; y, deben sustentarse en dos únicos supuestos: suplantación de la identidad del otorgante del acto o negocio jurídico; y la falsificación de documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción o en mérito del cual se ha extendido un asiento registral. En tal sentido, si la solicitud de oposición registral o cancelación de asiento no es solicitada por la persona legitimada o ésta no se sustenta en los supuestos previstos por la ley, dicha solicitud será rechazada de plano.

La ley bajo comentario también modificó los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en los cuales se regulan los principios registrales de legitimación y fe pública registral; además, modificó diversos artículos del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, que por razones de tiempo y espacio no mencionaremos.

En cuanto a la modificación del artículo 2013 del Código Civil podemos señalar que, no es necesario obtener un pronunciamiento judicial para cancelar un asiento registral, ahora se puede obtener dicho cancelamiento a través de laudo arbitral, incluso se puede obtener la cancelación en sede administrativa (sede Registral), siempre que se sustente en supuestos de suplantación de identidad del otorgante o falsificación de documentos y sea solicitada por las personas legitimadas por ley.

Sobre la modificación del artículo 2014 del Código Civil, todos conocemos que el tercero adquirente para que pueda conservar su derecho de propiedad, tiene que alegar que la adquisición la realizó de buena fe, además de haber adquirido a título oneroso e inscribir su derecho. Entonces, ¿basta que el tercero adquirente tenga que revisar el contenido de los asientos registrales, para que su adquisición sea considerada de buena fe? Con la modificación



dada la respuesta será no, ahora no basta con revisar el contenido de los asientos registrales, sino que además es necesario revisar y hacer un estudio de los títulos archivados que dieron mérito a la extensión de dichos asientos.

De esta manera, si el tercero adquirente omite revisar los títulos archivados y en uno de ellos existe una causal que anule, rescinda, cancele o resuelva el derecho de quien le transfirió la propiedad, no podrá alegar que su adquisición fue de buena fe, ni podrá conservar el derecho de propiedad que adquirió. Entonces, tercero de buena fe es aquel que, revisando el contenido de los asientos registrales y los títulos archivados, no encontró causal que invalide el título de quien le transfirió el inmueble. Sin embargo, el artículo 5 de la Ley N° 30313 estableció que de cancelarse un asiento registral extendido en mérito de título falso o en el que se hubiera suplantado la identidad del otorgante, el tercero adquirente de buena fe no se vería perjudicado por dicha cancelación. Ahora, la pregunta es ¿esta solución es justa para aquel propietario que se vio despojado ilegítimamente de su propiedad en mérito de documentos falsificados o habiéndose suplantado su identidad? Consideramos que no. En casos como estos, ningún tercero adquirente puede verse protegido por la fe pública registral, de lo contrario, se continuaría fomentando la mala práctica que es que a través del Registro se “legalice” todo despojo ilegítimo que pueda sufrir cualquier persona con derecho de propiedad inscrito.

NULIDAD DE PLENO DE DERECHO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE DISPOSICIÓN O CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN SOBRE INMUEBLES

Mediante Decreto Legislativo N° 1232, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 26/12/2015, se incorporó al Decreto Legislativo N° 1049 el artículo 123-A. En dicho artículo se prescribió que toda escritura pública otorgada por persona natural, por la cual se transfiriera o se constituyera gravamen sobre inmueble ubicado fuera de la competencia territorial del notario que extiende el instrumento público, sería nula de pleno derecho.



En su momento, se hicieron muchas críticas a la norma en mención pues elevaba los costos de transacción y dificultaba el tráfico inmobiliario. Claro, imaginemos que comprador y vendedor tengan que trasladarse fuera de sus domicilios para poder realizar la compraventa de un inmueble ubicado en otra provincia del país; o, ante la imposibilidad que puedan trasladarse fuera de sus domicilios, tengan que otorgar un poder para que a través de apoderado puedan llevar a cabo el negocio jurídico; evidentemente todo ello implica una contratación inmobiliaria mucho más onerosa y una traba para la circulación de la riqueza.

En el fondo, con dicha fórmula legislativa lo que se buscaba era evitar una práctica muy común empleada por los traficantes de tierras que era recurrir a notarios del interior del país quienes, debido a la falta de conexión a internet, no contaban con la posibilidad de identificar a los otorgantes a través de la base de datos del RENIEC, logrando así apoderarse o vender dichas tierras, proceder a su inscripción en los Registros Públicos “legalizando” de esta manera su adquisición- para finalmente transferir dichos inmuebles a terceros adquirientes quienes, al verse protegidos por la fe pública registral, mantenían sus adquisiciones en desmedro del titular registral despojado ilegítimamente de su propiedad, situación que a todas luces resulta ser injusta.

Esta norma legal tuvo una vigencia muy corta, pues el 30 de diciembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo N° 1310, que modificó el artículo 123-A bajo comentario. Con esta nueva modificatoria se prescribió que toda escritura pública que contenga acto de disposición o constitución de gravamen, otorgada por persona natural sobre inmueble ubicado fuera de la competencia territorial del notario, será válida siempre que éste identifique a los otorgantes mediante el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el RENIEC. Por lo que ahora, por ejemplo, un notario de Lima válida y eficazmente puede extender una escritura pública de compraventa sobre un



inmueble ubicado en Cerro de Pasco, siempre que, haya identificado a los contratantes a través del sistema de identificación biométrica.

SISTEMA DE INTERMEDIACIÓN DIGITAL – SID SUNARP

La SUNARP ha puesto al servicio de los ciudadanos la plataforma de servicios en línea denominada Sistema de Intermediación Digital (SID) Sunarp, que le permitirá al ciudadano realizar el trámite de inscripción desde el lugar en que se encuentre, sin tener que acercarse a una oficina de Registros Públicos.

Esta herramienta que se creó para el trámite de inscripción de la constitución de las empresas mypes ha logrado incorporar más trámites de inscripción registral.

Entre las ventajas del SID Sunarp está la eliminación del soporte papel en el procedimiento registral, erradicación de casos sobre falsificación documentaria y suplantación de identidad, mayor celeridad en el trámite notarial y registral; así como la transparencia y mayor control ciudadano en el trámite de inscripción, comunicación directa del ciudadano sobre el trámite notarial registral, entre otras.

De acuerdo con la estadística de la Sunarp con este servicio en línea se han inscrito: 23,932 empresas (mypes) constituidas en línea (octubre 2014 a julio 2018); 106,731 poderes de persona natural (agosto 2015 a julio 2018); 158,046 compraventas de vehículo (febrero 2016 a julio 2018); 1,150 compraventas de predios (de marzo 2016 a julio 2018).

Cabe señalar además que, mediante el Decreto Legislativo N.º 1409, se ha creado recientemente una nueva modalidad societaria denominada: sociedad por acciones cerradas simplificada SACS que, de acuerdo con el artículo 10 de dicho Decreto, la solicitud de inscripción, el pago de derechos registrales, las observaciones, subsanaciones y anotación de inscripción se tramitarán a través del SID Sunarp. Con lo cual, se reafirma la importancia y necesidad de seguir contando con esta modalidad digital en la presentación de títulos.



Para hacer posible el funcionamiento de esta plataforma de servicios, ha sido necesario que los Colegios de Notarios se involucren en el proceso. En efecto, para la firma digital de los partes notariales, era necesario que los notarios cuenten con un certificado digital que Reniec entrega y que es el instrumento que permite dar seguridad al procedimiento de inscripción.

Así, con el certificado digital, se verifica la identidad del notario y se firma el documento que se envía finalmente a la SUNARP. Por este motivo, el compromiso de los notarios en la utilización de esta plataforma digital es de vital importancia para la consolidación de este servicio que, como se viene evidenciando, redundará en una mejor atención al ciudadano.

Finalmente, desde el punto de vista de fortalecimiento de la gestión institucional, para la Sunarp este es un servicio que contribuye a lograr el objetivo estratégico de garantizar la seguridad jurídica, toda vez que los documentos que se generan en el procedimiento registral, tienen valor legal, haciendo que los procesos de la entidad sean seguros, ágiles y coadyuven al incremento de la productividad registral al hacerse menos engorroso el trámite de inscripción.

SUB CAPITULO IV

EL DERECHO DE PROPIEDAD

LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN

Artículo 70.- Garantía de la Propiedad.

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por eventual perjuicio.



Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Disposición de un concepto válido de la propiedad, con todas las garantías que su defensa supone. El justiprecio es el pago o la indemnización que realiza el Estado si alguna propiedad del privado debe expropiarse (o tomar para sí mismo) solo por las razones expuestas en esta Constitución, con las respectivas compensaciones que ello genere.

Artículo 71.- Derecho de Propiedad de los Extranjeros.

En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, pueden invocar excepción ni protección diplomática.

Sin embargo, dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles, ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por Decreto Supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.

Lo que se establece en el primer párrafo es lógico a efectos de mantener viva la relación humana. Por cuanto preceptúa el segundo párrafo, por principio aceptado, natural y jurídicamente es lógico la estipulación de esta disposición, ya que en la misma se unen los artículos 31, 33, y 36 de la Constitución de 1933 con ligera mejora; por su parte, la Constitución de 1979 contenía similar disposición en su artículo 126, la concepción de este último parecía más nacionalista.

Artículo 72.- Restricciones y Prohibiciones respecto a los bienes



La ley puede, solo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Disposición semejante estaba contenida en el artículo 127 de la Constitución de 1979, en que no existía la palabra “temporalmente” que da lugar a meditación o sospecha. Restricciones constitucionales para adquirir bienes, según lo exija la seguridad nacional.

Artículo 73.- carácter de los bienes

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

Disposición que determina a los bienes o posesiones les pertenecen a todos los peruanos, por lo menos en usos y teorías; estos bienes que pueden ser concedidos a particulares para su aprovechamiento económico.

EL CONTENIDO ESENCIAL DE LA PROPIEDAD

Para el Profesor Nerio Gonzales (2007):

En la doctrina de los derechos reales se habla: del contenido material de la propiedad tomando los derechos de uso y disfrute, desde luego con gran acierto, toda vez que estos tienen una íntima vinculación con el hecho material de la posesión, la que no es sino, la expresión objetiva de la propiedad, pero tales derechos asisten solo a quienes tienen el derecho a la posesión (*ius possidendi*); en cuanto al contenido propiamente jurídico se limita solo al *ius vindicandi*. Por consiguiente, tenemos un contenido material (uso y goce) y otro jurídico (disponibilidad y reivindicación) (GONZALES LINARES, 2007, pág. 281).



Con relación al contenido de la propiedad, existe unanimidad jurídica y doctrinal, al señalar que el mismo está constituido de la siguiente manera:

EL DERECHO DE USO (IUS UTENDI)

Nerio Gonzales (2007) establece el siguiente:

Es el derecho del propietario a servirse del bien para satisfacer sus necesidades de la manera más adecuada, y sin ninguna limitación; pero cuidando no alterar la naturaleza o destino del bien. Usar el bien es servirse de él (...), los poderes del propietario sobre el bien, como es el uso o goce, se hallan limitados por el principio de ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el interés social. Esta es la orientación que impide el ejercicio abusivo del derecho de parte del propietario sobre los bienes, principalmente si estos son fructíferos, en los cuales tiene fuerte interés la sociedad (GONZALES LINARES, 2007, págs. 281-282).

Uno de los ejemplos más singulares sobre el derecho de uso viene ser cuando un bien está destinado a la vivienda o almacén del propietario. Para el citado autor, el derecho de uso se encuentra dentro de un parámetro normativo, esto es, en armonía con el interés social.

El interés social o interés público es aquello que incumbe a la sociedad, es decir, que los efectos de los actos del propietario de un bien, alcanzan de manera directa o indirecta a todas las personas, por lo que el derecho de uso es garantizado por el conjunto de normas que conforma el orden público, este último no es más que “el conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado ni la de los particulares” (RUBIO CORREA, 1986, pág. 95). En suma, no hay tutela jurídica del interés social si no intervienes el conjunto de normas de orden público.

EL DERECHO AL DISFRUTE (IUS FRUENDI)



Este derecho concede al propietario el disfrute o el aprovechamiento de los beneficios que produce el bien. El disfrute como uno de los contenidos del derecho de propiedad significa que el propietario pueda beneficiarse con los rendimientos de los bienes fructíferos o productivos, o sea, con los frutos y productos. Los frutos son los que el bien de manera periódica rinde con o sin intervención del hombre sin menoscabo o detrimento del bien fructífero. El producto carece de periodicidad y disminuye el bien. El código civil en su artículo 891 nos proporciona la clasificación de los frutos en naturales, industriales y civiles, definiendo cada uno; y en artículo 892 del mismo cuerpo legal, se establece a quien pertenece la propiedad de los diferentes frutos antes indicados. Por tanto, el poder de disfrutar, otorgar el derecho de obtener las utilidades, los beneficios o las rentas del bien (GONZALES LINARES, 2007, págs. 282-283).

Desde una perspectiva funcionalista, es lógico que el derecho de propiedad este destinado para el disfrute, en especial cuando se trata de un bien fructífero, cuando se trata de un bien material, es muy obvio que produzca efectos materiales para el aprovechamiento y satisfacción del propietario sin dejar de lado las satisfacciones subjetivas de aquel.

EL DERECHO A LA DISPOSICION (IUS ABUTENDI)

El derecho a la libre disposición es también llamado como la facultad de abusar del bien.

Este derecho deriva del carácter absoluto de la propiedad y se constituye en el poder jurídico que le proporciona tipicidad al derecho de propiedad, el cual se presenta bajo los caracteres de un derecho total, completo, permanente, y desde luego, como el derecho real por excelencia. El *ius abutendi*, es el derecho que le otorga a la propiedad los caracteres, además de los señalados, de absoluto perpetuo y exclusivo. Por consiguiente, solo el propietario tiene el poder jurídico de enajenar o transmitir el bien a título *inter vivos* (por actos o negocios jurídicos de compraventa, permuta, donación,



arrendamiento, gravamen, etc.) o por acto *mortis causa* (testamento en cualquiera de las formas que la ley civil autoriza, instituyendo herederos o legatarios) (GONZALES LINARES, 2007, pág. 283).

Se dice que la disposición del derecho de propiedad es de carácter total, porque el propietario puede disponer de su bien sin impedimento alguno; completo, por cuanto puede disponer total o parcialmente el bien; permanente, porque puede disponer en cualquier momento; y como un derecho real por excelencia, porque la disposición se realiza en base a un bien material determinado.

EL DERECHO A LA REIVINDICACION (IUS VINDICANDI)

Este derecho está íntimamente vinculado con el poder de disposición del bien por el propietario. Solo quien tenga este poder jurídico puede hacer valer la pretensión real por excelencia de la reivindicación, en cuanto el bien se encuentre en posesión de tercero no propietario. En consecuencia, la tutela jurisdiccional del derecho subjetivo de la propiedad es a través de la pretensión real de la reivindicación, esta tiene ribetes procesales como pretensión, y sustanciales como contenido del derecho de propiedad (artículo 923 del código civil), fundamentándose, además, en los principios *ius persequendi* y *erga omnes*, ambos de inherencia a los derechos reales. La reivindicación está facultada solo al propietario, no al poseedor, en resguardo de la tutela jurídica de su derecho de propiedad, exigiendo que ella sea plena o completa (GONZALES LINARES, 2007, págs. 283-284).

No queda duda que la reivindicación constituye el mecanismo por excelencia para la restitución del bien que se encuentra en manos de una persona no propietaria, la finalidad de este mecanismo es la protección jurídica del derecho de propiedad, cuya legitimidad recae únicamente en el propietario del bien.

CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD



ABSOLUTO

El carácter absoluto del derecho de propiedad debe entenderse con las puntualizaciones siguientes:

1. Como relativo, por la influencia del interés social y del orden público.
2. Que no permite el abuso del derecho de propiedad (uso injusto de la propiedad), por las restricciones o limitaciones del derecho de propiedad, las que son reguladas por la constitución y las leyes.
3. Que jurídicamente nada, en el sentido estricto de la palabra, es absoluto; porque los conceptos de las ciencias sociales, el derecho es parte de ellas, son siempre relativos (GONZALES LINARES, 2007, pág. 285).

Existe una diferencia sustancial entre el interés social y el orden público, “el orden público no debe confundirse con el interés público porque este no atiende solamente el orden objetivo sino también a derechos subjetivos y a los intereses del Estado de los que los individuos son sus destinatarios” (MASIAS ZAVALA, 1999, pág. 132), pues tal como lo señalamos líneas arriba el orden público es el conjunto de intereses sociales que el derecho garantiza y tutela y se considera como un elemento de progreso social.

EXCLUYENTE

El derecho de propiedad es excluyente, porque el que ejerce este derecho excluye a los demás de todas las facultades que la ley le confiere; no pueden ejercer dos personas el derecho de propiedad sobre el mismo bien, excepto en la copropiedad, en la cual hay propiedad en común por dos o más personas sobre un mismo bien, sin ejercer propiedad determinada sino indeterminada o por cuotas ideales. Este carácter es también conocido como exclusivo en razón de que jurídicamente no es admisible como se ha dicho la existencia de dos o más dueños sobre



un mismo bien, de ahí que junto a la exclusividad de la propiedad resulta enérgica e indesligable la presencia de las pretensiones que protegen el derecho de propiedad, como la reivindicación, la declarativa del mejor derecho a la propiedad, el deslinde, etc. (GONZALES LINARES, 2007, págs. 286-286).

El profesor Nerio Gonzales señala una distinción muy resaltante al manifestar que no puede admitirse que un bien pertenezca a dos propietarios, salvo cuando se trate de la copropiedad, pero que dicha distinción es que la copropiedad se funda en un bien común indeterminado; razón por la cual cuando se hable de un bien determinado, no puede existir la figura de copropiedad.

PERPETUO

La propiedad se transmite de una persona a otra, por el fenómeno del intercambio y la dinamicidad patrimonial de los bienes, ya sea por sucesión universal o por actos *inter vivos*; aquí no nace un nuevo derecho tomando al sucesor o al adquirente, el derecho es el mismo, pues solo ha cambiado de titular (...); por lo que no significa que la propiedad de una cosa pertenezca siempre al mismo titular, pues el propietario puede morir, entonces transmite su cosa a su heredero o a un legatario, y estos pueden enajenarla a favor de otro individuo. Pero el derecho en sí mismo no está destinado a extinguirse, más al contrario, se perpetúa al transmitirse (GONZALES LINARES, 2007, pág. 286).

Esta última parte es muy agradable de entenderlo, por cuanto la extinción recae en el titular, mas no en el bien dejado por aquel, como se dice el bien como objeto material tendrá una existencia infinita, las cuales serán de dominio de personas o titulares temporales, pues eso es lo que depara la ley natural.

FACULTADES DE DOMINIO



El dominio es el poder absoluto que tiene alguien sobre algo. Se da sobre las cosas, por lo que en general coincide con la propiedad, de la que se puede disponer a antojo del dueño, mientras no cause perjuicios a terceros. Como equivale a la propiedad no es correcto decir que se tiene dominio sobre otras personas; sobre ellas puede ejercerse una relación de poder, pero no de derecho de propiedad, al haberse abolido la esclavitud.

Por su parte, el dominio pleno, es la titularidad totalmente plena de la propiedad. Es decir que del bien no solo se tiene la propiedad sino también su pleno uso.

Uso que no se puede tener, aunque se sea propietario: por ejemplo, cuando existe un usufructo. de una finca se puede ser propietario, pero que sea usufructuaria otra persona. Si muere un señor, deja un bien, su hijo hereda la propiedad, y su viuda el usufructo (derecho a "usarlo" o "habitarlo" mientras viva) Diríamos que el hijo no es "pleno propietario", sino tan solo propietario.

LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN Y LAS PROHIBICIONES DE DISPONER

Las prohibiciones de disponer han de reunir una serie de *requisitos* que las caracterizan, para que tengan efectos en nuestro ordenamiento jurídico, en contra de la libertad de disposición del derecho de propiedad:

- **Justa causa:** La prohibición de disponer, según la jurisprudencia, ha de responder a una razón lícita. Dado que las prohibiciones de disponer gozan de publicidad registral y oponibilidad *erga omnes*, se puede deducir que deberán ajustarse a lo exigido por el ordenamiento jurídico para la inscripción de los títulos.

Por tanto, serán nulas las prohibiciones perpetuas y las temporales que impliquen prohibición de disponer más allá del segundo grado, a menos que sean personas que vivan al mismo tiempo en que comienza la efectividad de la prohibición.



- **Accesoriedad:** La prohibición de disponer es siempre acompaña otra figura, siempre tiene que existir un negocio traslativo para que pueda nacer una prohibición de disponer.
- **Reconocimiento legal:** "Amorós", considera que el origen último de las prohibiciones de disponer radica en el ordenamiento jurídico, bien directamente creándolas, bien indirectamente sancionando su creación por los particulares, ya que éstos no pueden por sí mismos modificar una cualidad esencial de los derechos si previamente no lo permite la ley.

LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

La función social de la propiedad es un concepto que busca regular la propiedad privada, pero que erróneamente se asocia con la expropiación de la misma. Este tema estuvo en debate recientemente, porque era un reclamo histórico de diversas organizaciones y no fue incluido —luego de las modificaciones del Poder Ejecutivo en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado este mes por el Congreso y que entrará en vigencia en enero de 2016.

A través de la función social de la propiedad se busca alcanzar un uso efectivo y responsable del suelo, es decir, armonizar la propiedad privada con el interés social. Los especialistas explican que esto implica en la práctica otorgarle al Estado herramientas para regular el derecho a la propiedad privada, y para que el acceso al suelo no esté determinado únicamente por el mercado inmobiliario.

El Proyecto de Ley de uso y gestión del suelo urbano N° 01797/2017-CR fue presentado ante el Congreso de la República el pasado 21 de agosto de 2017. El citado Proyecto de Ley introduce reglas para el ordenamiento territorial y planificación urbana, instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios, para el financiamiento del desarrollo urbano y para regular el acceso al suelo. Asimismo, inserta dos capítulos



dedicados a la fiscalización y control del uso del suelo y al suelo. Sobre parte de este último capítulo estará dedicado el presente comentario.

El Capítulo III de Suelo, tiene un Subcapítulo II denominado “*Implicancia del bien común en la propiedad del suelo*”, en el cual se regula el ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el bien común, los derechos y garantías de la propiedad, el ejercicio del derecho de propiedad, obligaciones del derecho de propiedad, la carga de conservación y el abandono.

SUB CAPITULO V

TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

Según la doctrina clásica, el sistema de transferencia de propiedad debe cumplir un doble objetivo:

Primero, que permitan la mayor parte de circulación de riquezas u operaciones de intercambio eficiente, haciendo que los contratos sean muy sencillas.

Segundo, debe eliminarse o reducirse el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, en otras palabras, generar seguridad jurídica para los adquirentes.

La seguridad jurídica es la base para ejercer eficazmente el derecho de propiedad, sino, por ejemplo, un documento privado es más barato que una escritura pública o que una inscripción registral, pero, mayores requisitos pueden ser necesarios para crear signos de reconocibilidad que permitan a los adquirentes saber que contratan sobre una base segura.

Este acceso costoso es precisamente lo que propone el sistema de transferencia de propiedad, pero donde que se genera mayor seguridad jurídica para los adquirentes, tal es el caso de pagar al notario, al registrador, al abogado, etc.



Un sistema que consagra formalmente la propiedad, pero que en su diseño determina la existencia de un mundo sin propiedad, es una incoherencia. Nuestro sistema peca de una incoherencia menor, pero que no por ello deja de ser grave, se relativiza un, de por sí, ya débil sistema registral, y con ello se introduce incertidumbre y falta de seguridad al mercado inmobiliario de bienes. Las ventajas que tiene la propiedad como mecanismo de internalización de externalidades se desperdician sin que exista otro objetivo que lo explique y justifique. Quizá aquí podamos encontrar una de las tantas causas de que nuestro mercado inmobiliario no haya tenido un desarrollo dinámico, e incluso, de la aparición de grandes sectores de la informalidad en nuestra economía que tratan, muchas veces con éxito, de frenar el avance del Sahara de nuestro subdesarrollo (BULLARD GONZÁLES, 1999, pág. 164).

Actualmente existen dos grandes sistemas para la transmisión de la propiedad por compraventa, el sistema de separación del contrato, más conocido como sistema Alemán, que requiere para la transmisión de la propiedad que el contrato obligacional de propiedad vaya unido a un contrato real de transmisión de la propiedad; y por otro lado, el sistema de unidad del contrato, por el cual, el acuerdo para la transmisión de la propiedad está contenido ya en el contrato de compraventa, a su vez este sistema admite dos modalidades: la del principio contractual puro, que es el sistema adoptado por los códigos civiles de Francia e Italia, según la cual, la transmisión de la propiedad está basada exclusivamente en el contrato de compraventa, que es capaz de crear un derecho real, y la segunda modalidad, el sistema de yuxtaposición de los principios de unidad y de tradición, seguidos por el código civil Español y Argentina, donde concede al contrato de compraventa la aptitud para transferir el título sobre la cosa, pero que requiere la tradición de esta para que el comprador adquiera el derecho de propiedad.

“El sistema de registro civil está estrechamente relacionado con el sistema de estadísticas vitales” (CARRION, 1995, pág. 109), las estadísticas proveen información vital para la comunidad y el gobierno, a su vez para la protección de derechos registrales.



TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO

La teoría del título y modo, adopta un sistema donde la compraventa constituye únicamente un título, lo cual es insuficiente por sí solo, para que el adquirente tenga la calidad de propietario, requiere la concurrencia de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición registral, según la naturaleza de la cosa vendida.

En el caso de la compraventa los bienes no registrados, el título de adquisición era el contrato de compraventa y el modo de adquirir era la tradición, mientras en el caso de los bienes registrados, también el contrato de compraventa era el título de adquisición, pero el modo de adquirir era la inscripción en el registro respectivo.

Como bien se sabe, la comisión revisora modificó la clasificación de los bienes, dividiéndolos en bienes muebles e inmuebles. En el caso de la clasificación de los bienes muebles conservó el principio de que su enajenación se ejecuta por la tradición, con el cual el título de adquisición por medio de compraventa continuó siendo el contrato de compraventa y el modo de adquisición fue la tradición. Por su parte la clasificación de bienes inmuebles adoptó un sistema inspirado en el artículo 1172 del código civil de 1936, que estaba ubicado en el título correspondiente a las obligaciones de dar, por medio de la cual, la obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él.

La adopción de este sistema ha dado alguna divergencia de opiniones en la doctrina peruana. Sostienen algunos que con la modificación introducida se ha quebrado la pureza del sistema de transferencia convencional de la propiedad, conservándose la teoría del título y modo para el caso de los bienes muebles, pero introduciéndose al sistema contractual puro, o sea el contrato traslativo de propiedad, para el caso de los bienes inmuebles. Piensan otros que el sistema continúa siendo el mismo, pues aun en el caso de los bienes inmuebles, el contrato de compraventa es siempre obligacional, de tal manera que el título de adquisición sigue siendo



dicho contrato y el modo de adquirir surge de la aplicación del artículo 949 del código civil vigente (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2002, pág. 109).

DOCTRINA DE LA TRANSMISIÓN CONSENSUAL O SISTEMA FRANCÉS

Lo que distingue esta doctrina de la anterior es que los efectos de esta son inmediatos, en este sistema la transferencia del derecho del vendedor al comprador, es generalmente un efecto inmediato del propio contrato de compraventa, el efecto traslativo de la compraventa responde al principio general de la eficacia real del consentimiento.

El efecto traslativo del contrato de compraventa sufre excepciones en el Derecho Italiano, en el caso de venta de cosas genéricas, de cosas futuras y de cosas ajenas, casos en los cuales la compraventa tiene carácter meramente obligacional, o sea que no transfiere la propiedad, sino da únicamente lugar a la obligación de transferirla.

No ocurre exactamente lo mismo en el Derecho Francés, pues, si bien se acepta el efecto obligacional del contrato de compraventa de cosas genéricas y de cosas futuras, se declara nula la compraventa de cosas ajenas, por considerarse que quien no es propietario no puede transferir la propiedad (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2002, pág. 105).

Para el profesor Manuel Soria, el sistema francés se aprecia de la siguiente manera:

La adquisición de la propiedad inmobiliaria se encuentra íntimamente vinculada al acto inscriptorio, específicamente al registro de propiedad inmueble. Para entenderlo más y mejor, es menester informarnos, apretadamente, respecto a los sistemas registrales, sin antes asumir la importancia que adquieren los registros públicos y en particular el registro de la propiedad inmueble, subrayar la explosión demográfica que afectan a las urbes y las circunstancias en los que se promulgaron las normas de carácter registral (pág. 64).

DOCTRINA DEL ACUERDO ABSTRACTO TRASLATIVO O SISTEMA ALEMÁN



Por medio de la doctrina de la transacción consensual, la compra de una determinada cosa no es suficiente para el aprovechamiento temporal, sino, con carácter definitivo, excluyente y para disponer de ella. Entonces la sola entrega de la cosa por parte del vendedor, no cumple su obligación de manera total, ya que además debe proporcionarlo.

La transmisión de la propiedad está regulada en el derecho de cosas, dentro de nuestro sistema jurídico, para ser más exactos, en los derechos reales. Esta transmisión cuando se refiere a cosas muebles, exige la entrega y el acuerdo de ambas partes de transmitir la propiedad. El acuerdo no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato real diferente, cuyo único contenido es que la propiedad sea transmitida. Este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le sirve de base, es decir es un contrato abstracto (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2002, pág. 104).

Por consiguiente, jurídicamente hablando se dan dos momentos en la ejecución u operación de la transmisión de un determinado bien, esto es, primero se celebra un contrato abstracto, consistente en un contrato de compraventa, y la segunda, viene ser un especial contrato real en el que contiene el consentimiento; de ahí que la doctrina de la transmisión consensual o sistema alemán, se funda en un especial contrato que contiene el consentimiento diferente al contrato de compraventa, la cual proporcione el bien objeto de compraventa.

LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE A LO LARGO DE LA CODIFICACIÓN CIVIL PERUANA

En el Perú, el sistema de organización de la propiedad ha sido desarrollado de diferentes formas históricamente. El Ayllu, previo al tiempo de los Incas, fue una forma colectiva de ocupación y explotación de la tierra, el ayllu es una organización primitiva de posesión comunitaria, y que por un proceso de evolución lenta dio nacimiento al Estado Incaico, a la posesión privada de la tierra y la coexistencia de un sistema feudal sustentado en la cooperación del pueblo quien se



beneficia con una justa distribución de la producción para satisfacción de sus necesidades y asegurar su bienestar.

Posteriormente, con la conquista española de los pueblos de esta parte del continente, se concedieron las llamadas capitulaciones, a los conquistadores, autorizándose establecer las encomiendas. A la muerte de Pizarro, el Rey de España tomó la administración directa de las colonias nombrando a sus representantes virreyes, lo cual conllevó a la importación de sus sistemas e instituciones. Por el cual, el primer libro de Registro de inscripciones de censos y tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima, se mandó abrir 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.

En 1835, el Proyecto de Código Civil de don Manuel Lorenzo de Vidaurre se limitó a regular las cargas y gravámenes y no así las transmisiones inmobiliarias, siendo sin embargo considerado por algunos el primer ensayo individual de una legislación nacional de orden privado. En el gobierno de José Rufino Echenique, se promulgó el Código Civil de 1852, el cual creó el oficio de hipotecas a cargo del escribano público el cual registraba las hipotecas sobre bienes situados en su respectivo departamento llevando un libro en el cual se tomaba razón de las mismas. La calificación en estos libros, al igual que en las normas precedentes, era mínima toda vez que sólo se limitaba a la verificación de las cargas y gravámenes, no así a la verificación de la validez del acto constitutivo de la obligación principal. dicho articulado de normas no propició el aumento del crédito territorial ni impulsó el tráfico inmobiliario, los cuales habían entrado en crisis debido, entre otras cosas, a la guerra con España.

Luego de analizar la situación de nuestro país en aquella época, da una de las justificaciones para la creación del Banco Hipotecario y su apuesta por la agricultura, en ese sentido, el crédito



territorial casi nulo, agricultura en crisis, inseguridad jurídica, tráfico inmobiliario estancado; se promulgó la Ley de 2 de enero de 1888 la cual tenía como objetivo revertir dicha situación, si bien al promulgarse sufrió variación en su contenido en comparación con el proyecto original la ley del 02 de enero de 1888 dejó a la Corte Suprema formular el Reglamento de los Registros. En el Reglamento emitido por la Corte Suprema se señala en el artículo 53 que los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos y la capacidad de los otorgantes. Siendo que en caso se encontrara algún defecto se procederá a manifestarlo a fin de que sea subsanado. Asimismo, se deduce que la calificación abarcaba también el estudio del título mismo, siendo que en caso que no se acarree la invalidez del mismo pero que adolecía algún defecto, podía ser sujeto de subsanación.

Posteriormente se dan diversas normas como Reglamento Orgánico de los Registros de la Propiedad Inmueble del 11/3/1911, la Ley 2402 del 3/12/1916 y su Reglamento, el Decreto del 30/12/1916, la Ley N° 2411 de 30/12/1916, el Reglamento Interior de la Oficina de Registro de Lima de 27/9/1921, los aranceles de derechos de inscripciones del Registro de la Propiedad Inmueble de 1921, las leyes N° 5931, 6665, 4740 y 8686.

LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO VIGENTE

Hasta antes de la vigencia del código civil de 1984, se observaba que solo el ocho por ciento de la propiedad rural del país se encontraba inscrita. “La dirección de catastro rural, en dicho año precisaba, además que mientras en la capital de la república el diecinueve por ciento aparecían inscritos, mientras que el noventa y dos por ciento no lo estaba” (SORIA ALARCON, 1998, pág. 79), en la capital peruana se encuentran inscritas aproximadamente quinientas cincuenta mil unidades inmobiliarias, de modo que constituyen no más del treinta y cinco por ciento de la propiedad predial. Si bien es cierto que el sistema declarativo imperante en el registro de



propiedad inmueble, ha sido y es un freno a las inscripciones masivas, no resulta razonable atribuir como causa única a tan deprimente realidad estadística consignada.

Al respecto, veamos lo que establece el artículo 1529 del Código Civil vigente.

Artículo 1529.- Compraventa.

Por la compraventa el comprador se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero

De acuerdo a la imperfección del código civil español (artículo 1445) que califica la obligación del vendedor como la de entregar una cosa determinada, sustituyéndola por una obligación de transferir la propiedad de un bien.

Cuando se elabora el título de compraventa del código civil actualmente vigente, la tendencia inicial de los codificadores, fue adoptar el sistema francés de transmisión de propiedad o sea la transferencia solo consensu. Sin embargo, se adujeron dos razones importantes a favor del sistema español: conservar la tradición del código civil de 1936, cuyo artículo 1383 se copió casi literalmente, los jueces y abogados peruanos se habían familiarizado con este sistema y lo manejaban con gran facilidad; el proyecto del libro de derechos reales ya había sido redactado y aprobado por la Comisión Reformadora, en dicho libro se había adoptado el sistema del título y el modo tanto para los bienes muebles como para los inmuebles (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2002, pág. 108).

En efecto, el referido proyecto calificaba los bienes en registrados y no registrados, estableciendo que la propiedad se adquiere por convenio, sucesión, prescripción adquisitiva, accesión, compasión y demás modos establecidos por la ley y que la adquisición convencional, o sea por medio del convenio, de los bienes registrados queda perfeccionada con la inscripción en el registro respectivo y la de los bienes no registrados queda perfeccionada con la tradición.



PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

Para poder comprender el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, veamos lo que señala el artículo 1549 del código civil vigente.

Artículo 1549.- Perfeccionamiento de la transferencia.

Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

En primer lugar, la citada disposición tiene su fuente en el artículo 1476 del código civil italiano, según el cual, las obligaciones principales del vendedor son: la entrega de la cosa al comprador, la de hacerle adquirir la propiedad de la cosa o del derecho si la adquisición no es efecto inmediato del contrato, y la de garantizar al comprador de la evicción y de los vicios de la cosa.

En la exposición de motivos del artículo 1549 elaborada por la comisión reformadora, lo explica de la manera siguiente:

Si bien por el contrato de compraventa no se transfiere al comprador la propiedad del bien vendido, corresponde hacer todo lo necesario para que este efecto se produzca, pues solo así se habrá cumplido la obligación que en ese sentido ha asumido al celebrar el contrato. Pensar que el vendedor por el mero hecho de celebrar el contrato satisface todo lo que de él se requiere, sería privar al contrato de compraventa de gran parte de su virtualidad y convertirlo en un instrumento inadecuado para que el comprador adquiriera la propiedad del bien.

Este artículo toma en consideración la obligación del vendedor para el perfeccionamiento de la transferencia, y tratándose de una compraventa de un bien mueble y estando a lo que dispone el subcapítulo IV del Capítulo II de la sección segunda del libro V, el vendedor deberá entregar el bien al comprador, incluso en caso de los inmuebles, el comprador deberá entregar al comprador el bien objeto de compraventa, únicamente así el comprador o adquirente podrá



disfrutar del bien adquirido y en suma cumplirá el presupuesto para el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad.

El perfeccionamiento de que habla el artículo 1549 del código civil consiste en hacer lo necesario para que se transfiera al comprador la plena propiedad del bien. En el caso de los bienes muebles, esta transferencia se obtendrá mediante la tradición del bien al comprador, de conformidad con el artículo 947 del código civil, según el cual la transferencia de propiedad de un bien mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. Tratándose de bienes inmuebles la transferencia se obtendrá mediante la celebración de un contrato de compraventa que cree a cargo del vendedor una obligación pura de transferir la propiedad del bien, de acuerdo con el artículo 949 del código civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario (DE LA PUENTE Y LAVALLE, 2002, pág. 114).

Así como como señala dicho autor, surge una incógnita, si el perfeccionamiento también se produce con la entrega del bien en caso de los inmuebles, se ha visto que la exposición de motivos de la comisión reformadora del código civil de 1984, señala que, aun en el caso de inmuebles, el vendedor debe entregar al comprador la cosa materia de la venta.

Por tanto, constituyen caso de perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, la individualización a cargo del vendedor en el caso de la compraventa de cosas genéricas, la elección a cargo del vendedor en el caso de la compraventa de cosas alternativas, la adquisición del bien en el caso de la compraventa de bienes futuros, en suma, lo que importa es la entrega de los mismos al comprador sean bien muebles o inmuebles, ya que solo así se producirá el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad.

2.3. Marco Conceptual.

Registro público



Es una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, provincial, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica.

Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es el poder legal e inmediato que tiene una persona para gozar, disponer y revindicar sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la ley

Inmueble

El término inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

Derechos Reales

Un derecho real es el poder jurídico que permite a su titular tener poder y obtener ventajas económicas de una cosa frente a todos. Es decir, el resto de personas no debe hacer uso ni disfrute de esa cosa. Los derechos reales tratan, por lo tanto, las relaciones jurídicas que se crean entre las personas y los bienes.

Título de Propiedad

Un título de propiedad es un documento que, tal como lo indica su nombre, acredita a una persona como dueño o propietario de algún bien, principalmente inmueble como una casa o local comercial. En él se debe de especificar la fecha y forma en la que se adquirió la propiedad, así como las características de la misma.



2.5. Hipótesis de Trabajo.

2.5.1. Hipótesis General.

Probablemente, el Registro de Propiedad inmueble no brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad

2.5.2. Hipótesis específicas

Probablemente, los actuales mecanismos registrales de protección del Derecho de Propiedad, garantizan la seguridad jurídica de los adquirentes, durante el proceso de transferencia de la Propiedad Inmueble.

2.6 Categorías de estudio.

En el entendido que las categorías temáticas son los elementos teóricos claves de la investigación, estas están integradas de la siguiente manera.

LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	Publicidad erga homes Seguridad para las partes Garantía para los compradores
LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	Inscripción registral Adecuados sistemas de transferencia Incremento del valor comercial



CAPITULO III:

MÉTODO

3.1. Diseño Metodológico

Tipo de Investigación. -

Investigación de Tipo Básica

La presente investigación será de Tipo Básica, conocida también como investigación científica o investigación pura, ya que está orientada a proporcionar los fundamentos teóricos y conceptuales al problema planteado.

Nivel

Descriptivo exploratorio.

Será descriptivo ya que se describirán las categorías que conforman el problema tal cual han sido observadas, sin ser manipuladas, para luego de ello demostrar las hipótesis planteadas.

Al mismo tiempo se empleará el nivel descriptivo, para pretender explicar cómo es la realidad. La descripción científica es muy importante porque constituye la primera aproximación sistemática al conocimiento de la realidad.¹

Diseño de la Investigación.

No Experimental, de corte transversal.²

3.3 Diseño Contextual

Población y muestra

¹ <http://www.unmsm.edu.pe/educacion/postgrado/descargas/metodologia.pdf>

² <http://www.unmsm.edu.pe/educacion/postgrado/descargas/metodologia.pdf>



No aplica este criterio ya que el desarrollo de la tesis se hará mediante el uso del enfoque cualitativo.

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Método: Hipotético Deductivo

Técnica: la observación y la revisión bibliográfica

La observación como técnica que permita establecer una relación directa entre el investigador y el hecho social percibido a efectos de extraer los datos necesarios que luego serán procesados en el desarrollo de la investigación.

La revisión bibliográfica en una investigación de enfoque cualitativo es la parte medular de la investigación que sirve para revisar la información necesaria que sustenta el estudio y que conduzca al acopio de conocimientos referidos al estado del arte.

Instrumento: Resúmenes, marcadores, etc.

Técnicas (estadísticas) de análisis de los datos colectados.

No se procesará ningún dato estadístico en atención al enfoque de la investigación.



CAPITULO IV:

RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

4.1. Resultados del Estudio

En la parte introductoria de la investigación se plantearon una serie de objetivos, los cuales serían alcanzados a partir de la aplicación de nuestras técnicas de recolección de información. A continuación se comparten los resultados de la referida aplicación:

Resultados y análisis respecto a los objetivos específicos

En la presente tesis se estableció como objetivo específico de la investigación, precisar si los actuales mecanismos registrales de protección del Derecho de Propiedad, garantizan la seguridad jurídica de los adquirentes, durante el proceso de transferencia de la Propiedad Inmueble. Para poder alcanzar este objetivo, se recurrió a la realización de entrevistas y la revisión bibliográfica.

En primer lugar, los expertos en Derecho Registral fueron consultados respecto a la existencia de mecanismos registrales de protección del derecho de propiedad. Los entrevistados hicieron referencia a los siguientes mecanismos:

- Alerta registral
- Inscripción en asiento registral
- Inscripción en partida registral
- Principio de Publicidad.
- Inmovilización de partida
- Nulidad de escrituras públicas

Con relación a los mecanismos registrales mencionados por los entrevistados, se puede evidenciar que el registro público ejerce y aplica un sistema de protección efectiva a nuestra realidad, de acuerdo con la intervención de la tecnología y los nuevos métodos al alcance



de la sociedad en su conjunto, evitando o dado el caso reduciendo el margen de error registral al momento de obtener información relevante al tracto sucesivo de determinado bien inmueble.

En segundo lugar, los entrevistados fueron consultados acerca de su opinión respecto a los actuales mecanismos registrales de protección del Derecho de Propiedad, manifestando que “son sistemas implementados para normalizar y garantizar la adecuada protección en el campo del Registro de Inmuebles”. Adicionalmente, uno de los especialistas en Derecho Registral señaló que si bien dichos mecanismos preservan el derecho de propiedad:

No hay mejor protección que asegurar que el nacimiento de este derecho se encuentre debidamente formulado y sin vulnerar preceptos normativos que más adelante puedan ser anulados o anulables, la debida creación de una relación jurídica hará que el derecho de propiedad sea consistente y a pesar de existir oponibilidad, la seguridad jurídica que envuelve este derecho garantizará de pleno derecho su protección.

En este punto, concordamos con lo manifestado por los entrevistados, en vista que la creación de la relación jurídica se entablará en su máxima expresión por la garantía jurídica de la misma, en cuyo caso excederá e irá más allá de la sola voluntad de las partes, puesto que al cumplir con las formas legales para su realización generará la seguridad y publicidad registral. Así, por ejemplo, tendrá preferencia sobre un conflicto respecto a la propiedad, la persona que inscribió el mismo en SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2018).

En tercer lugar, al ser consultados sobre su opinión respecto a los actuales mecanismos registrales y la protección jurídica de los adquirentes durante el proceso de transferencia de la Propiedad Inmueble, uno de los abogados consultados manifestó que dichos mecanismos “son de garantía y debe ser exigencia y compromiso de todas las personas que



hacen su compraventa de un predio rústico o urbano”. Por su parte otro de los entrevistados señaló que:

Es el mecanismo más idóneo para los adquirientes, en razón de que los mecanismos propiamente registrales velan por el propietario inscrito, no dejando de lado la participación de los posibles adquirientes en el tránsito comercial.

Cuando se habla de idoneidad de un procedimiento, hace referencia al debido cumplimiento de las formas legales de conformación de la relación jurídica, en ese extremo concordamos completamente, por el hecho de que debemos tener presente que el fin de la publicidad registral tiene su espíritu en la oponibilidad que este generará y la cognosibilidad innegable, ambas situaciones que velan por los derechos de enajenante como del adquirente en la relación jurídica que se presente.

En ese entender, conviene resaltar que el registro de la propiedad confiere un mayor nivel de protección al hacer oficial la transferencia. Esta certeza es confirmada si entendemos que la inscripción permite un ejercicio pleno del derecho de propiedad (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2018).

Por último, los entrevistados fueron consultados acerca de las similitudes que existen entre el sistema peruano de transferencia de propiedades inmuebles y el sistema francés, indicando a manera de resumen, lo siguiente:

- Ambos establecen un sistema público y publicitario.
- La transferencia y entrega del dominio del bien se inspiran en el consenso.
- La voluntad de las partes de establecer una relación jurídica surge de una forma natural pero provistas de actos de seguridad y garantías reales para la adquisición.

En este punto no hay mucho que debatir, en mi opinión el sistema francés es pues el pilar fundamental para entender la creación de una relación jurídica, desde el punto más



fundamental que es el acuerdo de voluntades, estableciendo así la forma más natural para la transmisión de bienes en general, que se genera a través de la transferencia del dominio, en cuyo caso la forma elemental para el cumplimiento del fin en el derecho de propiedad.

Resultados y análisis respecto al objetivo general

En la presente investigación se estableció como objetivo general analizar si el Registro de Propiedad inmueble brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad. A fin de alcanzar el referido objetivo se realizaron entrevistas a profesionales expertos en el área del Derecho Registral así como el análisis de fuentes documentales relacionadas a la materia.

Como sabemos, el derecho de propiedad ha sido materia no solo de áreas relacionadas al Derecho Civil, si no también analizada desde una perspectiva constitucional, entendiendo su importancia por tratarse de un derecho fundamental con función social (Mendoza del Maestro, 2013). Con relación a ello, Hidalgo Olivares (2019), señala que gracias a la inscripción constitutiva en los respectivos Registros Públicos, se garantiza la seguridad jurídica y se otorga mayor certeza a los involucrados en la transferencia.

La misma opinión es compartida por los entrevistados, quienes manifestaron que los registros públicos aseguran el acto constitutivo puesto que “lo que hace registros públicos es asegurar ese acto y anotarlo en la partida registral generando un asiento registral para asegurar lo que tanto costó”. Es decir, se puede afirmar que el acto de la inscripción es más que el cumplimiento de una mera formalidad, si no el mecanismo mediante el cual se da fe de la celebración de una transferencia, permitiendo una correcta protección del derecho de propiedad.

Por su parte, uno de los abogados señaló que la publicidad registral es la principal manera en la que se protege el derecho de propiedad, puesto que facilita:



Tener conocimiento del tracto sucesivo que se realizó en determinado bien como por ejemplo. Esto genera para los abogados una herramienta útil, ya que el medio probatorio para determinar el mejor derecho de propiedad de un bien inmueble, necesariamente se tendría que revisar el acervo del registro público.

En este extremo se concuerda con lo manifestado por los abogados; en tanto, se tiene conocimiento del desarrollo de nuevas herramientas para el acceso a información relevante de tracto sucesivo de determinado bien inmueble, significando esto una mejor protección al derecho de propiedad de los ciudadanos y la seguridad jurídica que se ejerce inherente al ser este un ente estatal, procurando no vulnerar derechos de propiedad de los ciudadanos en general.

A lo anterior se le podría agregar que la seguridad ofrecida por el sistema registral es relativa y lejos de ser perfecta; sin embargo, según comentan Lucena Mayorga y Tenga Shimabukuro (2014), se trata de una herramienta que permite reducir la incertidumbre respecto a la titularidad de los predios. Es así que podemos decir que los derechos de propiedad se encuentran garantizados y ello genera también una sensación de confianza en la ciudadanía, la misma que no debe ser absoluta, porque como todo sistema legal y social, puede contar con carencias o falencias que con el tiempo y la tecnología se vienen corrigiendo.

4.2. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos

Señala Quezada Miranda (2011) que ciertas prácticas registrales en Ecuador generan problemas como la doble inscripción y la falta de inscripción de gravámenes. Esta situación revela que el sistema registral en Ecuador presenta ciertas fallas y no es perfecto, situación similar a la revelada por nuestros resultados, en los que reconocimos que el sistema registral actual no es perfecto. Sin embargo, es importante reconocer que a pesar de estas debilidades,



es necesaria la existencia de un registro que permita generar seguridad jurídica y también cumplir con el principio de predictibilidad propio no solo del Derecho Registral si no también del Derecho Administrativo.

Es importante señalar también que dentro de un sistema dual de transferencia de inmuebles, Che Esquerre (2017) comenta que en Perú se ha adoptado un sistema consensual para la transferencia de inmuebles, no siendo necesaria su inscripción y generando una fácil disposición de los inmuebles no inscritos en el registro. Con lo anterior, se vulnera la seguridad jurídica y se limita un ejercicio adecuado del derecho de propiedad. Su posición coincide con la nuestra, en el sentido de que consideramos que la falta de inscripción impide conocer plenamente la titularidad de los predios y por ende, se pone en peligro la seguridad jurídica de los involucrados en la transferencia de un bien inmueble.

Nuestro estudio reveló de parte de los entrevistados y de las fuentes bibliográficas al respecto que en efecto el sistema registral sí protege el derecho de propiedad de manera eficaz. Para ello, cuenta con los mecanismos necesarios que se fundan en el principio de publicidad registral para poder hacer de conocimiento de todos los involucrados. Por su parte, Ramos Alfaro (2015) corrobora estos resultados al exponer que el sistema registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles puesto que brinda seguridad jurídica a los propietarios y a las transferencias de los bienes.

Como puede apreciarse, los resultados obtenidos en la presente investigación se encuentran respaldados por los resultados y comentarios de los investigadores que precedieron a la misma. No obstante, de la comparación crítica se ha podido advertir que, a pesar de que el sistema registral se ha presentado como el sistema que garantiza los derechos de propiedad, el mismo no se ha adaptado a la sociedad, en tanto la inscripción no es una obligación, pero sobre todo, debido a que sus beneficios o el acceso a ella se haya restringido por diversas razones. Para



empezar, no existe un catastro adecuado a nivel nacional, y ello puede perjudicar la transferencia de predios rurales, los cuales normalmente no se hallan registrados adecuadamente o cuyos dueños desconocen los procedimientos necesarios, tal como comenta Hidalgo Olivares (2019). Por ello es necesario que el sistema se adapte a la sociedad para asegurar un mayor acceso de esta al sistema nacional de registro.

Limitaciones e implicancias prácticas del estudio

La investigación presentó una serie de limitaciones, siendo la principal, la falta de especialistas en Derecho Registral dispuestos a ser partícipes de la investigación. Si bien la investigación de tipo documental permite obtener datos de primera mano respecto a la protección del derecho de propiedad mediante el registro, este alcance es meramente teórico, siendo imprescindible contar con profesionales en el área para poder analizar un panorama mucho más completo. A pesar de ello, se pudo continuar con los participantes, quienes complementaron de manera adecuada la información teórica previamente recabada.

Con los resultados del presente trabajo, futuras investigaciones podrán enfocarse más en la realidad social con una base teórica completa basada en doctrina y conocimientos profesionales, puesto que nuestro trabajo alimenta las posiciones a favor de la existencia del registro de propiedades para garantizar una adecuada protección jurídica del derecho de propiedad. Por ello, resultan necesarias investigaciones orientadas a fortalecer el sistema nacional de registros o a verificar el éxito de sus políticas a fin de diagnosticar si en efecto en la práctica se viene protegiendo de manera adecuada el derecho de propiedad.

Por último, consideramos pertinente indicar que el derecho de propiedad no solo representa el reconocimiento de la titularidad de un bien inmueble, si no también representa la base de las actividades económicas de nuestro país, siendo por ello de vital importancia el desarrollo de



estudios que permitan mejorar el sistema actual de reconocimiento de los derechos que enmarcan la propiedad en el Perú.



CONCLUSIONES

1. El Registro de Propiedad inmueble brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad, toda vez que el proceso de inscripción constitutiva, garantiza y respalda la seguridad jurídica en razón de que otorga mayor certeza y seguridad en las transferencias de la propiedad de un inmueble ante los Registros públicos, al momento de que las personas cuando van a vender o comprar un bien inmueble, pasan inexorablemente por los tramites notariales y registrales.
2. Los actuales mecanismos registrales de protección del Derecho de Propiedad garantizan la seguridad jurídica de los adquirientes, en la medida que los recurrentes o contratantes accedan a los mecanismos establecidos por la autoridad competente, siendo este el vehículo idóneo para direccionar su pretensión de cautela o protección de sus derechos y es este caso propiamente del derecho de propiedad. durante el proceso de transferencia de la Propiedad Inmueble, pues La inscripción declarativa en mérito del artículo 1135, otorga la garantía y seguridad jurídica que no brinda el artículo 949, constituyendo una excepción y reconociendo la importancia de la inscripción del título en el registro.
3. La Finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble en el país, y propiamente en estos tiempos que nos encontramos inmersos en procesos informáticos y a la vanguardia con la tecnología, se efectúa la protección al derecho de propiedad con los preceptos jurídicos tradicionales, pero ahora con los mecanismos adecuados para la coyuntura dada, es así que se puede evidenciar una garantía formal, advirtiendo que el grado de eficacia será importante en tanto sea entendida por la comunidad y aceptada hecho que se hará realidad con la disminución de la informalidad.



RECOMENDACIONES

1. Se recomienda para garantizar el derecho de propiedad la correcta utilización de los mecanismos previamente realizado el acto jurídico debidamente, siendo éste el inicio de la fe publica registral, la actuación en esta estación de las partes es primordial, puesto que se evidenciará la finalidad de la misma y el respeto y protección de nuestros derechos, propiamente del derecho de propiedad.
2. Los mecanismos de protección del derecho de propiedad tendrán lugar y cumplirán su objetivo en la medida que la comunidad cumpla fielmente con los principios jurídicos que la respaldan, bajo ese contexto, la recomendación que se puede extender, es la de realizar los actos preparatorios a la inscripción de manera formal y consensuada en la medida que requiere la transferencia de derechos, este acto suele ser de carácter declarativo, por ende la inscripción anticipada generará en el bien el conducto idóneo para plasmar en la realidad tales efectos jurídicos.
3. Se recomienda acceder a la información ofrecida por los medios idóneos y correspondientes a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que es el órgano competente y delimitado para el otorgamiento y declaración de derecho de propiedad conforme a la adquisición precedente que se tenga del bien inmueble pasible de inscripción, esta publicación al reunir todos los elementos para su validez y legalidad debe ser de conocimiento de toda la sociedad, resultando eminentemente el interés del tercero adquirente.



BIBLIOGRAFÍA

- ÁNGELA, A. R. (2015). SEGURIDAD EN EL SISTEMA ACTUAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ. *Tesis de Pre Grado*. UNIVERSIDAD ANDINA NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ, Puno.
- ARIAS-SCHREIBER, M. (1996). *Exegesis. Tomo II, Lima*. Lima: Gaceta Juridica.
- BALTAZAR CABALLERO, J. L. (2001). *Sistematización de los procesos de inscripción y publicidad registral*. Obtenido de Oficina general del sistema de bibliotecas y biblioteca central UNMSM: http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf
- BULLARD GONZÁLES, A. (1999). Los sistemas de transferencia de propiedad. Lima: Palestra editores.
- CARRION, J. D. (1995). derecho registral civil peruano. Lima: SAN MARCOS.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad. Lima: FOLIO REAL.
- DELGADO SCHEELJE, Á. (2000). La publicidad jurídico registral en el Perú: eficacia material y principios registrales. Lima: Revista Peruana de derecho registral y notarial.
- E. C. (2016). LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL PROPIETARIO EN UN SISTEMA DUAL DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES. *tesis de Pre Grado*. UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONOR ORREGO, TRUJILLO.
- ESQUIVEL OVIEDO, J. C. (2007). guía operativa de jurisprudencia registral. Lima: GACETA JURIDICA.
- GONZALES BARRON, G. (2012). Constitución y principios registrales. Lima: GACETA JURIDICA S.A.



GONZALES LINARES, N. (2007). Derecho civil patrimonial: derechos reales. Lima: PALESTRA EDITORES.

MASIAS ZAVALETA, D. (1999). Título preliminar del código civil. Cusco: editorial Edmundo Pantigozo.

Naúm, M. D. (2011). Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos. *Tesis de pre Grado*. Universidad Nacional de Loja, Loja.

ROCA SASTRE, R. M., & ROCA SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). Eficacia constitutiva del registro de la propiedad. Barcelona: CASA EDITORIAL BOSH.

RUBIO CORREA, M. (1986). Título Preliminar. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.

SORIA ALARCON, M. (1998). Hacia una inscripción obligatoria. Modificación del artículo 949 del código civil. Lima: REVISTA FOLIO REAL.

TORRES VASQUEZ, A. (2011). Introducción al derecho: teoría general del derecho. Lima: IDEMSA.

VIVAR MORALES, E. M. (1994). *Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*. Obtenido de

<https://www.google.com.pe/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=11&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjH8Yn6jqTIAhWSjlkKHcWIB5MQFjAKegQIABAC&url=https%3A%2F%2Fdialnet.unirioja.es%2Fdescarga%2Farticulo%2F5084568.pdf&usg=AOvVaw0S-rqY2HYPjxTl2EToQnw7>



ANEXOS



MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Problema General	Objetivos	Hipótesis.	Categorías de estudio	Sub categorías	Metodología
<p>¿El Registro de Propiedad inmueble brinda una verdadera protección del Derecho de Propiedad?</p> <p>Problemas Secundarios</p> <p>¿Los mecanismos actuales de transferencia de la Propiedad Inmueble, garantizan la seguridad jurídica de los adquirentes?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Analizar si el Registro de Propiedad inmueble brinda una verdadera protección del Derecho de Propiedad</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>Precisar si los mecanismos actuales de transferencia de la Propiedad Inmueble, garantizan la seguridad</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>Dado que a la fecha existen muchos casos de estafa y engaño al momento de comprar un bien, es probable que el Registro de Propiedad inmueble no brinde una verdadera protección del Derecho de Propiedad.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>Los mecanismos actuales de transferencia de la Propiedad Inmueble, garantizan</p>	<p>LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE</p> <p>LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Publicidad erga homnes •Seguridad para las partes •Garantía para los compradores •Inscripción registral •Adecuados sistemas de transferencia •Incremento del valor comercial 	<p>Tipo</p> <p>Investigación dogmática, socio jurídica</p> <p>Nivel</p> <p>Descriptivo exploratorio</p> <p>Diseño</p> <p>No Experimental, de corte transversal</p> <p>Población y muestra</p> <p>No probabilística</p> <p>Método</p> <p>Hipotético Deductivo</p> <p>Técnica</p> <p>Observación y revisión bibliográfica</p> <p>Instrumentos</p>



	jurídica de los adquirientes.	parcialmente la seguridad jurídica de los adquirientes			Resúmenes, marcadores, encuestas, etc.
--	----------------------------------	--------------------------------------------------------------	--	--	-------------------------------------------