

**UNIVERSIDAD NACIONAL
SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**EL REGISTRO CONSTITUTIVO COMO MECANISMO DE
SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TRANSFERENCIA DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

PRESENTADA POR:

Bach.: TARAZONA MINAYA, Katherine

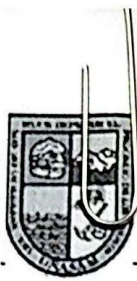
ASESOR:

Mag.: PALA GARCÍA, Julio César

HUARAZ – ÁNCASH- PERÚ

2025





FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
SECCION DE GRADOS Y TITULOS



ACTA DE SUSTENTACION PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO
TOMO I - FOLIO 006 - AÑO 2025 - FDCCPP

MODALIDAD: TESIS

En la ciudad de Huaraz, siendo las diecisiete horas del día martes seis de mayo del dos mil veinticinco. Se reunieron en la Sala de Audiencia de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas el Jurado Calificador, integrado por los siguientes docentes:

MAG. DEMETRIO MOISES ORDEANO VARGAS : PRESIDENTE
MAG. URSULA ROSALIA ANICETO NORABUENA : SECRETARIA
MAG. JULIO CESAR PALA GARCIA : VOCAL

Con el objeto de examinar la Sustentación de Tesis, titulada: "EL REGISTRO CONSTITUTIVO COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURIDICA DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ", de la bachiller: TARAZONA MINAYA KATHERINE, para OPTAR el Título Profesional de Abogado.

Acto seguido, la bachiller fue llamada por su nombre e invitada a ocupar el podio a efectos de su exposición, luego de lo cual, fue examinada en relación a la tesis sustentada. Culminado el acto, el Presidente invitó a los asistentes a retirarse para la deliberación.

Obteniéndose la siguiente calificación:

PROMEDIO : Diecisiete (17)
RESULTADO : APROBADA POR UNANIMIDAD

En mérito de lo cual, el Jurado Calificador la Declara: APTA
para que se le otorgue el Título Profesional de Abogado. Con lo que concluye el Acto, siendo las 6:30 P.M. horas del mismo día. Firman por cuadruplicado los Miembros del Jurado en señal de conformidad.

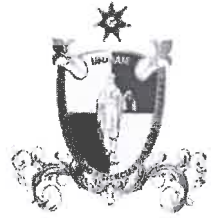

MAG. DEMETRIO MOISES ORDEANO VARGAS
PRESIDENTE


MAG. URSULA ROSALIA ANICETO NORABUENA
SECRETARIA


MAG. JULIO CESAR PALA GARCIA
VOCAL



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”.

AUTORIZACIÓN DE EMPASTADO

Habiendo participado en el acto de sustentación de la Bachiller: **KATHERINE TARAZONA MINAYA**, como jurado de la investigación jurídica titulada: “**EL REGISTRO CONSTITUTIVO COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURIDICA DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ**”, conforme consta en el Acta de Sustentación de fecha **06 DE MAYO DE 2025**; para la obtención del Título Profesional de Abogado. Teniendo a la vista la referida investigación y habiéndose examinado se procede a firmar **LA AUTORIZACIÓN PARA EL EMPASTADO**, toda vez que reúne los requisitos teóricos, metodológicos y formales exigidos por el Reglamento de la Unidad de Investigación y la Sección de Grados y Títulos de la FDCCPP, así como con la conformidad de su asesor el **MAG. JULIO CESAR PALA GARCIA**.

En señal de asentimiento se procede a firmar la autorización:

MAG. DEMETRIO MOISES ORDEANO VARGAS	: PRESIDENTE
MAG. URSULA ROSALIA ANICETO NORABUENA	: SECRETARIA
MAG. JULIO CESAR PALA GARCIA	: VOCAL

Huaraz, 09 de mayo de 2025.

MAG. DEMETRIO MOISES ORDEANO VARGAS
PRESIDENTE

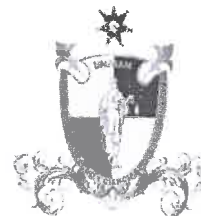
MAG. URSULA ROSALIA ANICETO NORABUENA
SECRETARIA

MAG. JULIO CESAR PALA GARCIA
VOCAL

REGISTRO N° 026



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACION DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL “SANTIAGO ANTUNEZ DE MAYOLO”.

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Que, la Bachiller: **KATHERINE TARAZONA MINAYA**, autor de la tesis jurídica titulada: **“EL REGISTRO CONSTITUTIVO COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURIDICA DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERU”**, ha sido aprobada en acto publico de sustentación, conforme consta en el acta correspondiente de fecha **06 DE MAYO DE 2025**, suscrito por los miembros de jurado. Asimismo, su expediente CUENTA CON EL REPORTE E INFORME DE SIMILITUD presentado por su asesor el **MAG. JULIO CESAR PALA GARCIA**, el cual se encuentra dentro del porcentaje igual o menor al 25% de similitud exigidos a los Programas de Estudio del Pregrado de la UNASAM.

Se otorga la presente certificación a solicitud de la interesada para los efectos de Registro y Publicación de la tesis en el Repositorio Institucional.

Huaraz, 21 de mayo de 2025.





Dr. Fabel Bernabe Patres Espinoza
DIRECTOR
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
FDCCPPC - UNASAM

REGISTRO N° 028

Anexo de la R.C.U N° 126 -2022 -UNASAM
ANEXO 1
INFORME DE SIMILITUD.

El que suscribe (asesor) del trabajo de investigación titulado:

El registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú

Presentado por: Tarazona Minaya, Katherine

con DNI N°: 76905031

para optar el Título Profesional de:

ABOGADO


Informo que el documento del trabajo anteriormente indicado ha sido sometido a revisión, mediante la plataforma de evaluación de similitud, conforme al Artículo 11° del presente reglamento y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de : ...18%... de similitud.

Evaluación y acciones del reporte de similitud de los trabajos de los estudiantes/ tesis de pre grado (Art. 11, inc. 1).

Porcentaje			
Trabajos de estudiantes	Tesis de pregrado	Evaluación y acciones	Seleccione donde corresponda
Del 1 al 30%	Del 1 al 25%	Esta dentro del rango aceptable de similitud y podrá pasar al siguiente paso según sea el caso.	<input checked="" type="radio"/>
Del 31 al 50%	Del 26 al 50%	Se debe devolver al estudiante o egresado para las correcciones con las sugerencias que amerita y que se presente nuevamente el trabajo.	<input type="radio"/>
Mayores a 51%	Mayores a 51%	El docente o asesor que es el responsable de la revisión del documento emite un informe y el autor recibe una observación en un primer momento y si persistiese el trabajo es invalidado.	<input type="radio"/>

Por tanto, en mi condición de Asesor/ Jefe de Grados y Títulos de la EPG UNASAM/ Director o Editor responsable, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto la primera hoja del reporte del software anti-plagio.

Huaraz, 09/05/2025



FIRMA
Apellidos y Nombres: Pala Garcia, Julio Cesar

DNI N°: 32040402

Se adjunta:
1 Reporte completo Generado por la plataforma de evaluación de similitud

Katherine Tarazona Minaya

EL REGISTRO CONSTITUTIVO COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPI...

 My Files

 My Files

 Universidad Nacional Santiago Antunez de Mayolo

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid:::8100:407880830

Fecha de entrega

21 nov 2024, 10:04 a.m. GMT-5

Fecha de descarga

21 nov 2024, 10:29 a.m. GMT-5

Nombre de archivo

INFORME DE TESIS - TARAZONA MINAYA corregido.docx

Tamaño de archivo

394.2 KB

112 Páginas

25,137 Palabras

137,662 Caracteres

18% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...




Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Exclusiones

- ▶ N.º de coincidencias excluidas

Fuentes principales

- 16%  Fuentes de Internet
- 7%  Publicaciones
- 11%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a Dios por darme la fortaleza y la perseverancia para completar este desafío. Asimismo, A mi querida familia, quienes siempre han estado a mi lado, proporcionándome amor, apoyo y motivación.

A mi alma mater, la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo y a todos los docentes de la Facultad de Derecho, por haber contribuido con todos los conocimientos y valores inculcados en mi formación profesional. Y en especial a mi asesor, el Mag. Julio César Pala García, por su apoyo constante y por compartir sus conocimientos en el proceso de esta tesis.



DEDICATORIA

Dedico la presente investigación a mi amada familia:
A mis hermanos Yeni Victoria, Enma Nancy, Grover y Roompier que siempre han estado a mi lado, brindándome su apoyo incondicional y su amor incansable. A mi padre, por inculcar en mí valores y ayudarme a salir adelante. A mi madre, que desde el cielo me viene acompañando día a día. A mi novio, cuyo amor y apoyo han sido mi faro en la tormenta y por creer en mí, incluso cuando yo no lo hacía. A mi mascota Abby, que con su alegría y su compañía me ha dado la fortaleza para seguir adelante en los momentos más difíciles. Gracias a todos por creer en mí y por ayudarme a convertir mis sueños en realidad.

INDICE

RESUMEN.....	8
ABSTRAC	10
INTRODUCCIÓN	11
1.1. Descripción del problema	13
1.2. Formulación del problema	15
1.2.1. Problema general	15
1.2.2. Problemas específicos.....	15
1.3. Importancia del estudio	15
1.4. Justificación y viabilidad	16
1.4.1. Justificación teórica	16
1.4.2. Justificación práctica	16
1.4.3. Justificación legal	17
1.4.4. Justificación metodológica	17
1.4.5. Justificación técnica.....	17
1.4.6. Viabilidad	18
1.5. Formulación de objetivos.....	18
1.5.1. Objetivo general.....	18
1.5.2. Objetivos específicos	18
1.6. Formulación de hipótesis	19
1.6.1. Hipótesis general	19

1.6.2. Hipótesis específica	19
1.7. Categorías y subcategorías.....	19
1.8. Metodología de la investigación	20
1.8.1. Tipo de investigación.....	20
1.8.2. Métodos de investigación	20
1.8.3. Unidad de análisis y plan de muestreo	21
1.8.4. Técnicas e instrumentos de recolección de la información	21
1.8.5. Plan de procesamiento de información.....	21
CAPITULO II	23
II. MARCO TEÓRICO.....	23
2.1. Antecedentes	23
2.2. Bases teóricas	26
2.2.1. Derecho a la propiedad.....	26
2.2.1.1. Atribuciones y características.....	29
2.2.1.2. Protección jurídica del derecho de propiedad.....	30
2.2.1.3. Formas de adquisición de la propiedad	32
• Apropiación (artículos 929° al 936° del Código Civil)	32
• Especificación y mezcla (artículos 937° del Código Civil)	33
• Accesión (artículos 938° al 946 del Código Civil)	33
• Transmisión de la propiedad (artículos 947° al 949° del Código Civil) ...	34
• La prescripción adquisitiva (artículos 950° al 953° del Código Civil)	35

2.2.1.4. Extinción de la propiedad	36
2.2.2. Sistemas registrales presentes en nuestro ordenamiento	36
2.2.2.1. Sistema declarativo o de inoponibilidad.....	36
2.2.2.2. Sistema constitutivo o de presunción de exactitud	39
2.2.3. Seguridad jurídica en el ordenamiento peruano	40
2.2.4. Derecho registral.....	42
2.2.4.1. Características.....	43
2.2.4.2. Elementos	45
2.2.5. Publicidad registral	46
2.2.5.1. Principios registrales	47
2.2.6. Superintendencia Nacional de Registros Públicos	52
2.2.6.1. Conceptualización	52
2.2.7. Sistema registral a nivel mundial.....	54
2.2.7.1. Clases de sistemas registrales	55
2.2.7.1.1. Sistema registral germánico.....	55
2.2.7.1.2. Sistema registral francés.....	56
2.2.7.1.3. Sistema registral australiano.....	57
2.2.7.2. Función registral y notarial.....	58
2.2.7.2.1. Función registral.....	58
2.2.7.2.2. Función notarial.....	59
2.3. Definición de términos.....	60

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	62
3.1. Resultados de la investigación	62
3.1.1. Resultados jurisprudenciales.....	62
3.1.2. Resultados doctrinarios.....	76
3.1.3. Resultados normativos.....	78
3.2. Discusión de la investigación.....	87
IV. VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS	93
4.1. Validación de la hipótesis general	93
4.2. Validación de hipótesis específica	94
CONCLUSIONES	98
RECOMENDACIONES	101
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	103
ANEXO.....	110

RESUMEN

La presente tesis está encaminada a establecer argumentos jurídicos, doctrinales y jurisprudenciales, a fin de establecer la importancia de la aplicación del registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú, puesto que como es de conocimiento, nuestro actual código Civil, establece que la transferencia de propiedad de un bien inmueble puede realizarse con la simple enajenación del bien a un acreedor determinado, más no exige formalismos para su inscripción ante el Registro Público que corresponda, esto ocasiona distintos perjuicios; así como también, favorece en gran medida el tráfico inmobiliario.

Es por ello que la aplicación del sistema constitutivo, es la forma más idónea de protección del derecho de propiedad de los intervinientes; esto debido a que este sistema exige la presencia de dos principios fundamentales, los cuales son: el principio de abstracción, el cual establece la forma de realización el acto o negocio jurídico y el principio de inscripción, el cual refiere que para que el acto jurídico celebrado tenga validez, es fundamental y obligatorio su inscripción ante el Registro Público. Así como también, establece la ejecución de la teoría del título y modo, donde el título es el contrato (el acto jurídico como tal) y el modo es el hecho que determina la transferencia del derecho.

El registro constitutivo al exigir de forma obligatoria la inscripción registral, con ello se establece y se garantiza el máximo esplendor de la seguridad jurídica en la transferencia de dominio de un bien inmueble, debido a que este sistema facilita la identificación del propietario de un bien, cuando se pretenda adquirir el derecho de propiedad de un bien determinado y esto evita en todos sus extremos, la

intervención de personas ajenas quienes actúan con mala intención, a fin de perjudicar a la otra persona quien de buena fe, confía al momento de realizar la transferencia de dominio.

Palabras clave: Registro Constitutivo, Seguridad Jurídica, Derecho Registral, Transferencia de Propiedad.

ABSTRAC

This thesis is aimed at establishing legal, doctrinal and jurisprudential arguments, in order to establish the importance of the application of the constitutive registry as a mechanism of legal security for the transfer of real estate in Peru, since as is known, our The current Civil Code establishes that the transfer of ownership of real estate occurs with the sole transfer of the property to a creditor, but it does not require formalities for its registration with the Public Registry, this causes various damages; As well as, it greatly favors real estate traffic.

That is why the application of the constitutive system is the most suitable way to protect the property right of the participants, this is because this system requires the presence of two fundamental principles, which are: the principle of abstraction, which establishes the form of carrying out the legal act or business and the principle of registration, which states that for the legal act executed to be valid, its registration with the Public Registry is fundamental and mandatory.

Likewise, the constitutive registration by requiring mandatory registration, thereby establishing the maximum splendor of legal security in the transfer of ownership of property rights, because it can be identified with greater certainty who is the owner of an asset when it is intends to acquire a certain asset and this avoids in all its extremes the intervention of third parties who act in bad faith, in order to harm the other person who, in good faith, trusts at the time of carrying out the transfer of ownership.

Keywords: Constitutive Registry, Legal Security, Registry Law, Transfer of Property.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación está enfocada en brindar argumentos razonables sobre la importancia de aplicar e implementar la seguridad jurídica dentro de nuestro sistema jurídico al momento de realizar una transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. En tal sentido, se tiene que el Código Civil en el artículo 949° menciona que la transferencia de la propiedad se realiza con la sola enajenación del bien inmueble al acreedor; es así que, de la interpretación de dicho artículo se infiere que se concreta la transferencia de dominio del derecho de propiedad de un bien inmueble, cuando existe solo la manifestación de voluntad de las partes que intervienen en el acto jurídico.

Desde un punto de vista práctico, el artículo citado líneas arriba menciona que con la celebración del acto jurídico se produce la inmediata transferencia de propiedad. Ello ocasiona que se realice un tráfico inmobiliario sobre un bien; es decir, un bien pasa de mano en mano, con la sola celebración del contrato y no se puede determinar quién es el real propietario. Por ello, la incorporación y posterior aplicación del sistema constitutivo, faculta de seguridad jurídica, ya que este exige de manera obligatoria la inscripción registral. Y en tal medida, Registros Públicos al cumplir su labor de brindar publicidad jurídica, pondría en conocimiento de todos los ciudadanos en general respecto a la titularidad de determinado bien inmueble.

Es así que el presente trabajo desarrolla argumentos jurídicos sobre: el derecho de propiedad, el derecho registral, el sistema constitutivo, la seguridad jurídica, transferencia de la propiedad inmueble y demás. Todo ello con la finalidad de brindar argumentos razonables que apoyen la implementación y aplicación del

sistema constitutivo en nuestro sistema normativo al momento de realizar la transferencia de la propiedad inmueble.

Asimismo, la presente investigación está estructurada de la siguiente manera: Capítulo I, desarrolla aspectos el problema y la metodología de la investigación. El Capítulo II, desarrolla el aspecto de marco teórico, el cual comprende: antecedentes de investigación, bases teóricas y definición de términos. El Capítulo III, desarrolla la discusión y resultados de la investigación. El Capítulo IV, se enfoca en realizar la validación de las hipótesis planteadas. Y, por último, las conclusiones y recomendaciones de la investigación; así como también, las referencias bibliográficas utilizadas para la presente tesis.

La tesista.

CAPITULO I

PROBLEMA Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

El Código Civil actual define a la propiedad como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, es así que la transferencia de este derecho se concreta con la sola enajenación del bien inmueble, debido a que nuestra normativa esta direccionada a un sistema consensualista que es propio del sistema jurídico francés e italiano, el cual precisa que con solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador. Es decir, este sistema prioriza la autonomía de la voluntad y lo considera como un elemento determinante y de suma importancia.

Además, es preciso recalcar que el ordenamiento jurídico peruano respecto a la transferencia de propiedad, utiliza como mecanismo el sistema consensual o declarativo, debido a que la inscripción que se realiza ante los registros públicos no es requisito de carácter obligatorio sino solo facultativo y esto se puede apreciar en el artículo 949° del código civil. Por ello, la aplicación de este sistema en la realización del acto jurídico materia de transferencia de la propiedad inmueble trae consigo inseguridad jurídica, ya que no se puede determinar con precisión quien es el propietario de un predio, si su derecho no se encuentra inscrito. Por ende, la implementación de un sistema o registro constitutivo, asegura la titularidad del derecho de propiedad y de esta forma disminuiría en gran medida el tráfico inmobiliario o la doble venta.

Como bien sabemos en el Perú existe una gran cantidad de predios que no se encuentran inscritos ante el registro público (Superintendencia Nacional de Registros Públicos); por ello, no se puede determinar con exactitud el número exacto de los propietarios de los predios existentes dentro del territorio nacional. En tal sentido, al no existir una norma que faculte de determinadas formalidades en la transferencia de un bien inmueble, se presenta de manera consecutiva el tráfico de predios, la doble venta de un mismo bien inmueble, las estafas inmobiliarias, entre otros. Es así que, urge implementar un nuevo mecanismo con el fin de contrarrestar este impacto que afecta directamente a aquel sujeto que de buena fe adquiere un predio de quien aparenta ser el propietario.

El acto de inscripción de un bien inmueble ante los registros públicos al ser declarativo trae como desventaja la inseguridad jurídica, toda vez que no otorga derechos; por ende, se precisa que la inscripción ante los registros públicos es necesaria pero no obligatoria, esto se encuentra establecido por el sistema declarativo. Además, el Código Civil al establecer que, con el solo acuerdo o manifestación de voluntad, la propiedad pasa a titularidad de otro y así sucesiva y consecutivamente, se está permitiendo de una manera directa, que el bien inmueble sea transmitido muy rápidamente a otro sujeto, generando de esta forma una sucesión de transmisiones del derecho de propiedad, que trae consigo perjuicios al futuro, debido a que no se puede individualizar al verdadero propietario.

En ese sentido, la implementación de un registro constitutivo en el ordenamiento jurídico civil y registral, produciría cautelar y proteger el derecho de propiedad; asimismo, a fin de que el acto jurídico realizado tenga validez, la

inscripción ante el registro público sería un requisito indispensable y obligatorio para el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad inmueble, protegiendo así el derecho de propiedad de las personas; asimismo, la correcta aplicación de este tipo de sistema, acabaría con el tráfico inmobiliario y demás.

Es necesario que los legisladores implementen este sistema dentro de nuestro ordenamiento jurídico, el cual debe de ser realizado mediante un análisis social, cultural y normativo de la realidad peruana actual, porque es de suma importancia proteger de forma inmediata del derecho de propiedad.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuáles son los fundamentos jurídicos para implementar el registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad en el Perú?

1.2.2. Problemas específicos

- 1) ¿El actual sistema declarativo en la transferencia de los bienes inmuebles adoptado por el Código Civil garantiza la seguridad jurídica en el Perú?
- 2) ¿En el derecho comparado será de aplicación el registro constitutivo para brindar seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?

1.3. Importancia del estudio

La importancia de la presente tesis es dar respuestas, basadas en argumentos razonables y lógicos, a la interrogante planteada líneas arriba, a fin de demostrar que la aplicación del registro constitutivo en nuestro ordenamiento jurídico resulta

el más idóneo, toda vez que garantiza en todos sus extremos la tan anhelada seguridad jurídica en los actos de transferencia del derecho de propiedad.

1.4. Justificación y viabilidad

1.4.1. Justificación teórica

El sistema declarativo o consensual que adopta nuestro sistema jurídico no brinda seguridad jurídica en los actos de transferencia de la propiedad inmueble y esto en razón de que nuestro Código Civil en el artículo 949°, precisa que con la sola enajenación de bien inmueble hace acreedor al comprador. Básicamente con solo la manifestación de voluntad se perfecciona la transferencia de dominio del predio, es decir, el acuerdo de voluntades entre las partes transmite el derecho de propiedad del vendedor al comprador. Por lo tanto, la aplicación del sistema constitutivo busca solucionar el problema de incertidumbre jurídica y social al momento de adquirir un bien inmueble.

Asimismo, si bien es cierto el sistema consensualista trae consigo características importantes, las cuales son: Agilidad en las transferencias de la propiedad inmueble y rapidez en la circulación del derecho de propiedad, pero ello no es suficiente para combatir y acabar la incertidumbre e inseguridad jurídica que surge al momento de la realización de una transferencia de la propiedad inmueble.

1.4.2. Justificación práctica

En relación a la justificación práctica, se puede precisar que la implementación e instauración de un sistema constitutivo como mecanismo de seguridad de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú, garantiza el

correcto reconocimiento del sujeto que manifiesta tener la titularidad del bien y esto en la medida de que exige a las partes o al comprador en particular, que para que pueda gozar de protección y seguridad jurídica, debe de existir un título y un modo y posterior a ello, la inscripción obligatoria.

1.4.3. Justificación legal

La justificación legal del presente proyecto de investigación jurídica se fundamenta en las siguientes normas legales:

- Constitución Política del Perú.
- Ley Universitaria N° 30220
- Estatuto de la UNASAM
- Reglamento de investigación de la UNASAM
- Reglamento de Investigación de la FDCCPP de la UNASAM

1.4.4. Justificación metodológica

La justificación metodológica a emplear será del proceso de la investigación científica como modelo general y la metodología de la investigación jurídica, en particular, desarrollando sus diferentes etapas, las técnicas e instrumentos de recolección de datos y el diseño de investigación propio de esta investigación.

1.4.5. Justificación técnica

La justificación técnica está encaminada al uso del soporte informático y al uso de programas de Microsoft Office.

1.4.6. Viabilidad

El presente trabajo de investigación cuenta con recursos económicos para la adquisición de los materiales que serán utilizados; por tanto, existe viabilidad a nivel económico; asimismo, se cuenta con el nivel académico y de asesoramiento, toda vez que el presente proyecto será guiado por un especialista del tema quien cumplirá la labor de asesor; además, en el nivel bibliográfico, en razón de que se utilizará doctrina y jurisprudencia física y digital; de igual manera el tiempo requerido para realizar la presente investigación están dentro del margen de disponibilidad.

1.5. Formulación de objetivos

1.5.1. Objetivo general

- Determinar los fundamentos jurídicos para la implementación del registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.

1.5.2. Objetivos específicos

- Analizar si garantiza el actual sistema declarativo adoptado por el Código Civil la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.
- Identificar las razones jurídicas en el derecho comparado que justifican la aplicación del registro constitutivo para brindar seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble.

1.6. Formulación de hipótesis

1.6.1. Hipótesis general

- La implementación del registro constitutivo garantizaría la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.

1.6.2. Hipótesis específica

- El registro declarativo no garantiza en su totalidad la seguridad jurídica en los casos de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.
- La implementación de un tratamiento normativo en materia Civil, Registral y Notarial tomando como referencia el Derecho Civil Alemán, en donde rige el principio de abstracción y el principio de inscripción para garantizar la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble.

1.7. Categorías y subcategorías

Categoría 1: El registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica.

Subcategorías: Sistema declarativo o de inoponibilidad, Sistema constitutivo o de presunción de exactitud y Seguridad jurídica

Categoría 2: Transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.

Subcategorías: Derecho registral, Publicidad Registral y Transferencia de propiedad inmueble.

1.8. Metodología de la investigación

1.8.1. Tipo de investigación

Corresponde a una investigación Dogmática – Normativa o Jurídico Formal, el cual, como lo afirma Tantaleán (2016) esta investigación:

Es llamada también investigación formal-jurídica, formalista-jurídica, conceptual-jurídica, teórica-jurídica, o simplemente dogmática. Aquí se estudia a las estructuras del derecho objetivo o sea la norma jurídica y el ordenamiento normativo jurídico, por lo que se basa, esencialmente, en las fuentes formales del derecho objetivo. (p. 3)

En ese sentido, Sánchez (2018) precisa que “la investigación dogmática-jurídica trabaja a base de las normas provenientes, de la legislación y la doctrina. Se trabaja con el derecho objetivo “puro” (no aplicado), por lo que su estudio es meramente teórico y se hace a base de abstracciones” (p. 60).

1.8.2. Métodos de investigación

Los métodos generales que se emplearán en la presente investigación serán el método Inductivo-Deductivo y el método Analítico-Sintético. Además, Sánchez (2022) precisa que “El método jurídico constituye un proceso lógico que permite relacionar las dimensiones jurídicas y está orientado a la adquisición, sistematización y transferencia de conocimientos jurídicos, como a la solución de problemas jurídico ligada a la realidad jurídica” (p. 116).

Asimismo, los métodos específicos a emplearse serán:

- **Método dogmático:** Este método está encaminado al desarrollo del estudio de la doctrina, jurisprudencia, etc. Y será empleado en la medida de que se analizará distintas posturas teóricas de los juristas que plantean el registro constitutivo.
- **Método hermenéutico:** El proyecto a realizar es susceptible de diversas interpretaciones y se aplicará el presente método para poder hacer la teorización del trabajo, es decir, será empleada en la medida que permita realizar interpretaciones jurídicas referentes al tema controvertido.
- **Método exegético:** Este método será empleado en la medida de que contribuya en el análisis de la interpretación normativa. Tomando como punto de partida la normativa civil y registral.
- **Método de la argumentación jurídica:** Los trabajos de investigación requieren de una argumentación jurídica basada en doctrinas, jurisprudencias, costumbre entre otros. Y será empleado en el presente proyecto tomando como referencia legislación nacional y comparada en base al tema a tratar.

1.8.3. Unidad de análisis y plan de muestreo

1.8.4. Técnicas e instrumentos de recolección de la información

1.8.5. Plan de procesamiento de información

Estrategias o procedimientos de recogida de información

- Para recopilar la información para lograr los objetivos de la investigación se empleará la Técnica del análisis Documental; además, de la bibliográfica con las fichas textuales y de resumen.
- Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico, ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre la información.
- Para la obtención de información de la presente investigación se hará a través del enfoque cualitativo.

Análisis e interpretación de la información

En el análisis de contenido los pasos a seguir serán los siguientes:

- a) Selección de la información que será estudiada;
- b) Selección de las categorías que se utilizarán;
- c) Selección de las unidades de análisis, y
- d) Selección del sistema de medición e interpretación

Criterios

Los criterios a seguir en el presente proceso de investigación será el siguiente:

- Identificación de los lugares donde se buscarán la información.
- Identificación y registro de las fuentes de información.
- Recojo de información de la información en función a los objetivos de investigación, empleando técnicas e instrumentos de investigación pertinentes.
- Sistematización de la información.

CAPITULO II

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

En la presente investigación se busca establecer los parámetros sociales, normativos y jurisprudenciales para la implementación de un sistema constitutivo como mecanismo de protección de la propiedad inmueble con fines de dotar a los propietarios de seguridad jurídica.

A nivel **Internacional**, Herrera (2021) en su tesis de maestría “La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán” tuvo como principal propósito determinar que el sistema constitutivo dentro del registro público funciona como el órgano administrativo que brinda seguridad jurídica a los bienes inscritos, logrando así la tutela de los derechos de los adquirentes y acreedores. Para ello utilizó el método de investigación axiológica en el nivel valorativo. Así mismo, concluye indicando que el sistema constitutivo dentro del registro es un elemento de importancia fundamental para la existencia de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben ser registrados. En este sistema la característica más importante y que diferencia de los demás sistemas, es la exigencia de la obligatoriedad para llevar a cabo la inscripción de los actos jurídicos, todo ello con la finalidad de que surtan efectos para las partes.

Asimismo, Lucas (2017) en su tesis de licenciatura “Antecedentes y aspectos generales del derecho registral y análisis jurídico comparativo de normatividad registral guatemalteca con normativa registral extranjera”, tuvo como propósito principal establecer los cuerpos normativos extranjeros vigentes, la

centralización de registros, la uniformidad de procedimientos, los funcionarios registrales, los principios aplicables y los efectos de una inscripción. Para ello realizó una investigación Dogmática. Asimismo, concluye precisando que la normativa registral en Guatemala es muy compleja y diversa; por ende, esta se constituye como un derecho autónomo; además, precisa que su Constitución Política establece el derecho constitucional consistente en el libre acceso a los registros públicos, a fin de proteger y garantiza la publicidad jurídica registral.

A nivel nacional, Balbín (2022) en su tesis de maestría “El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú”, tuvo como principal propósito determinar si el actual sistema de transferencia de propiedad de los bienes inmuebles y muebles cumplen con el mandato constitucional de garantizar el derecho de propiedad y su inviolabilidad. Para ello, el método empleado fue inductivo, deductivo y comparativo. Asimismo, desarrolló el tipo de investigación documental, descriptiva y explicativa. El propósito principal desarrollado fue que el sistema consensualista el cual es desarrollado por nuestro sistema jurídico en las transferencias de bienes prediales, no es el más idóneo de acuerdo a la realidad económica y social de nuestro país. Además, argumenta la propuesta de cambiar el sistema consensualista por el sistema de título y modo, precisando que el modo debe de ser entendido como aquella atribución realizada libremente por las partes cumpliendo los requisitos y que consista en una conducta irrepetible, que solo lo pueda realizar el propietario.

Además, Gómez (2020) en su tesis de maestría “La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva”, tuvo

como principal propósito determinar si la inscripción de un bien inmueble en el registro de propiedad otorga seguridad jurídica al titular registral pese a la existencia paralela del sistema de transferencia consensual. Para ello utilizó una investigación multidisciplinaria y pluridimensional con el método de estudio descriptivo, correlacional y explicativa, con un diseño cualitativo no experimental y transeccional. El descubrimiento fundamental fue que nuestro ordenamiento jurídico nacional adopta el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliario consensual con inscripción voluntaria y efecto declarativo, el cual no protege los derechos de propiedad y genera inseguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria.

A nivel local, Sáenz (2017) en su tesis de licenciatura “Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú”, tuvo como principal propósito determinar las ventajas de la aplicación e instauración del sistema constitutivo en la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en nuestro sistema. Para ello desarrolló una investigación Dogmática – Normativa. Asimismo, menciona que el sistema jurídico peruano de transferencia inmobiliaria adopta el consensualismo, el cual resulta inadecuado para una transacción segura y no brinda a los intervinientes seguridad jurídica. Precisa que el ordenamiento jurídico peruano debe ir de acorde a la realidad y ayudar a evitar más problemas a los adquirientes de un inmueble; por ello, evitar las contradicciones entre las normas; y no confundir a las personas, por ende, propiciar un sistema que brinde protección a los propietarios de un bien inmueble.

Además, Trujillo (2010) en su tesis de licenciatura “Desenmascarando una falacia: el consensualismo. La tradición y la inscripción registral causadas, como los únicos mecanismos efectivos de la transmisión del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles”, tuvo el propósito de establecer si es un mecanismo efectivo de mutación del derecho de propiedad la sola obligación de enajenar un inmueble a favor del titular de la obligación trasmisoria. Para ello desarrolló una investigación epistemológica jurídica. Y el aporte fundamental fue que el sistema de transmisión consensual obedece a la voluntad como todopoderosa para hacer mutar el derecho real de propiedad y la concepción individualmente ilimitada de la propiedad privada, vista desde un enfoque o concepción netamente voluntarista del derecho.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad es considerado un derecho fundamental; por ello, se encuentra contemplado como un instrumento supranacional y además está reconocida por la norma de mayor jerarquía en nuestro país que es la Constitución Política (Tantaleón Odar, 2020). Es así que, el Tribunal Constitucional reconoce el derecho a la propiedad como derecho fundamental en la sentencia Exp. N° 03258-2010-PA/TC (Caso Torres Fernández), en el cual se enfatiza la relación existente con el derecho a la libertad personal, debido a que a través de este se expresa la libertad económica de la persona dentro de un Estado social y democrático de derecho.

Asimismo, Guerra (2020) en su tesis doctoral menciona que “para aproximarse a la idea de la propiedad primero debe tenerse claro que no existiría

propiedad, concebida como tal, sin que a ella preexista la idea de la libertad, pues es la libertad la que subyace a la propiedad privada” (p. 13). Es decir, el derecho a la propiedad, es el ejercicio de la libertad propia que tiene cada persona ello con el fin de identificar lo que le pertenece, diferenciar y excluir su derecho ante los demás.

El derecho a la propiedad puede ser entendido como aquel poder jurídico que se tiene sobre una cosa en particular, debiendo entenderse como cosa a aquello que sea material o impersonal, que pueda ser individualizado y susceptible de apreciación y percepción (Albaladejo, 2002).

Con ello se busca garantizar la existencia y la integridad de la propiedad, ya sea corporal o incorporal, para el propietario, así como la participación del titular de derecho en el desarrollo de un sistema económico-social. En tal sentido, se considera a este derecho como uno de mayor importancia, toda vez que mediante el derecho a la propiedad se sustenta el aspecto patrimonial que adquiere la persona durante su trayecto y desarrollo personal.

Es así que, el Tribunal Constitucional considera a este derecho un instituto constitucionalmente protegido, por ende, el Estado se encuentra en la obligación de garantizar su respaldo, protección e inviolabilidad; no obstante, también debe de velar y cuidar que el ejercicio de este derecho se realice bajo los parámetros legales y en armónica con el bien común (Tantaleón, 2020).

El derecho de propiedad también puede definirse como una situación jurídica que faculta deberes y obligaciones a su titular. Varsi (2019) refiere que la propiedad es un derecho real, típico por excelencia, absoluto, exclusivo, inviolable, perpetua,

de interés social, de abstracción y elástico. Por su parte, Hernández (2022) manifiesta que es importante asegurar el derecho a la propiedad, ya que este constituye un mecanismo jurídico para garantizar la titularidad, el ejercicio y el contenido del este derecho. Es así que, se puede afirmar que es necesario establecer la titularidad dentro del derecho de propiedad a fin de poder determinar la situación jurídica que de este se desprende.

El Código Civil en su artículo 923° menciona que los atributos de la propiedad son: el uso, el goce o disfrute, la disposición y la reivindicación. Además, se puede apreciar textualmente que la propiedad es un poder jurídico muy amplio y completo, que otorga a las personas la virtud de que los bienes corporales o incorporales pertenezcan a una determinada persona.

Torres (2019) precisa que la propiedad es un derecho real por experiencia, el cual se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites normativos. Avendaño & Avendaño (2017) argumentan que la protección constitucional de todos los derechos patrimoniales de las personas se extiende al usufructo, al derecho de superficie, a la copropiedad, a un crédito, una renta generada o por generarse, entre otros. En consecuencia, el derecho de propiedad constituye un derecho constitucional y también se encuentra regulado en el código civil, el cual se enfoca en la protección de los bienes.

La importancia del derecho de propiedad radica en determinar quién es el real propietario de un determinado bien. Ramírez (2017) refiere que la propiedad determina la organización de un país y debe ser considerada como un principio epistemológico del derecho; para ello, esta debe ser entendida desde dos aspectos:

abstracto y concreto. Asimismo, Avendaño & Avendaño (2017) precisan que el derecho de propiedad es el más importante de los derechos reales, toda vez que confiere a su titular todos los derechos y obligaciones de la cosa. Del mismo modo, Gonzales (2013) manifiesta que la propiedad presenta una condición de título complejo, el cual agrupa diversas posiciones normativas, pero que debe de prevalecer su aspecto de dominio a fin de buscar el bien común, logrando así la conciliación de los intereses individuales y sociales. Por lo tanto, se puede afirmar que en el derecho a la propiedad prevalece la posición individualista del titular, pero que también protege los derechos de carácter constitucional.

2.2.1.1. Atribuciones y características

El derecho de propiedad presenta cuatro atributos y en relación a ello Varsi (2019) los define de la siguiente manera:

- a) El uso, que consiste en utilizar el bien, el cual es aquella facultad que tiene la persona de colocar la cosa al servicio propio;
- b) El goce o disfrute, consiste en el aprovechamiento de la cosa, buscar un beneficio de los frutos y los productos;
- c) La disposición, consiste en la enajenación, esta puede ser por compraventa, permuta, donación, dación en pago, cesión, así como también de someter la cosa a cargas, gravámenes, etc. Básicamente, consiste en sacarle un provecho a la cosa o bien; y
- d) La reivindicación, que consiste en recuperar, reclamar, pedir y restituir un el bien, es aquel poder físico sobre la cosa.

En esa misma línea de conceptualización, según Mejorada (2004) los atributos de la propiedad son: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, y estos se enfocan en todo acto lícito realizado sobre un determinado bien. Asimismo, Moisset De Espanés et al. (2015) precisan que el derecho de propiedad faculta al propietario a fin de que se pueda asegurar la seguridad jurídica, mencionan que la propiedad no solo implica el uso y goce de las cosas sino también el derecho de tener y disponer el bien y solicitar su entrega a fin de ejercer los atributos que la norma reconoce. Es en base a ello, que el derecho de propiedad dota de atribuciones y facultades al titular a fin de brindar seguridad jurídica y que este pueda realizar actos de disposición, uso, goce y reivindicación sobre el bien inmueble.

Las características que presenta el derecho de propiedad son las siguientes: abstracta, elástica, exclusiva y perpetua. Álvarez (2017) refiere que es abstracta, debido a que comprende todas las facultades jurídicas; elástica, porque asume todas las facultades que lo compone y perpetua, que hace referencia a la durabilidad en el tiempo. El derecho de propiedad confiere a su titular derechos ilimitados sobre la cosa, siempre que no se afecte a otro sujeto; asimismo, otorga exclusividad, en la medida de que se puede determinar al propietario.

2.2.1.2. Protección jurídica del derecho de propiedad

Dentro de nuestro sistema normativo tenemos a la Constitución Política del Perú, el cual establece en su artículo 2° inciso 16, que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.

Asimismo, en el artículo 70° del mismo texto normativo se precisa que:

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

El Código Civil en el artículo 923° señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 17° precisa que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Además, menciona que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su artículo 11° señala que los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. (...).

La Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) en su artículo 21° precisa respecto al derecho a la propiedad, que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el

pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (...)

2.2.1.3. Formas de adquisición de la propiedad

Las formas de adquisición de la propiedad se realizan mediante distintos actos lícitos que se encuentran amparados en el Código Civil. En relación a ello, Gonzales (2013) manifiesta que la adquisición de la propiedad está relacionada con la variedad de causas y realiza la distinción de las causas de adquisición universal y causas de adquisición singular. La primera enfocada en la subrogación universal del titular en el patrimonio del otro y la segunda en donde se adquiere la propiedad en virtud de los modos reconocidos por la ley.

Además, el autor antes citado menciona que los modos de adquisición de la propiedad se dividen en dos: modos derivados (acto de transmisión del derecho donde existen dos sujetos intervinientes) y modos originarios (el sujeto se convierte en titular por causa del efecto adquisitivo). Es decir, la forma general de adquirir el derecho de propiedad se realiza mediante dos supuestos, el primero enfocado en la existencia de dos sujetos, donde uno transfiere el derecho y el otro retribuye con un pago; y el segundo, mediante la adquisición por una causa de derecho.

El código Civil precisa las formas de adquisición de la propiedad, mencionando a las siguientes:

- **Apropiación (artículos 929° al 936° del Código Civil)**

La apropiación es un modo de adquirir la propiedad mediante la aprehensión de bienes sin dueño. Por su parte, Torres (2019) argumenta que la apropiación es una forma de adquirir la propiedad de los bienes abandonados, de los productos de

la caza o la pesca, de los tesoros sin dueño determinado o conocido, el cual fue regulado en el artículo 479° del Código Civil derogado de 1852.

- **Especificación y mezcla (artículos 937° del Código Civil)**

Según Avendaño & Avendaño (2017):

La especificación y mezcla están previstas en el artículo 937°. La especificación se produce cuando de la materia perteneciente a una persona, otra persona hace un objeto. Esto ocurre, por ejemplo, cuando de la uva añeja se hace vino. Se trata de la transformación de un bien en otro, mediante el trabajo del hombre. La mezcla, por su lado, es la especie que resulta de la unión de dos cosas de diferentes dueños, como cuando el diamante de una persona se engasta en el anillo de otra. (p.72)

Según Cienfuegos (2014) la especificación es una forma de adquirir la propiedad, donde el especificador crea un bien nuevo empleando uno o varios bienes de una tercera persona. Y, a consecuencia de dicha elaboración el especificador se hace propietario del producto creado. Es así que, una de las características de este modo de adquirir la propiedad es la creación de un determinado bien. En consecuencia, en la especificación y mezcla se crea un nuevo bien y la persona que lo transforma resulta ser el propietario de dicho bien creado.

- **Accesión (artículos 938° al 946 del Código Civil)**

Para Torres (2019) la accesión es considerado como un fenómeno por el cual la propiedad de un bien (mueble o inmueble) se amplía a todo aquello que se adhiere a él, el cual es una incorporación material, natural o industrial, donde no existe voluntad de adquirir por parte del propietario. Es decir, el bien accesorio

correrá con la misma suerte del principal. Por ejemplos: a) el aluvión, b) la accesión por avulsión, c) la accesión por edificación en terreno ajeno y d) las adquisiciones de crías.

Asimismo, Schreiber (2011) interpreta esta forma de adquirir la propiedad desde dos aspectos importantes: Por un lado, se tiene a la dirección centrípeta (movimiento de afuera hacia dentro) y por el otro, la dirección centrífuga (movimiento es de adentro hacia fuera). Es así que precisa que la accesión, presenta lo que la cosa misma se encarga de producir (crías de animales, frutos, entre otros) y lo que se agrega a la cosa.

- **Transmisión de la propiedad (artículos 947° al 949° del Código Civil)**

La transferencia de la propiedad puede efectuarse de bienes muebles e inmuebles. De un bien mueble se realiza mediante la tradición de su acreedor y la transferencia de bien inmueble se tiene por concreto que la sola enajenación de un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Es así que, Avendaño & Avendaño (2017) precisan que el acto de transferir la propiedad de un bien mueble se efectúa mediante la tradición de su acreedor y con relación al bien inmueble actúa solo la obligación de enajenar el predio.

Por ejemplo, en el caso de la transferencia de los bienes muebles, Gálvez (2021) precisa que:

La transferencia de la propiedad para un bien mueble, exige la configuración del denominado “título”, es decir el acto jurídico que tiene un fin traslativo, como sucede con ciertos contratos como la compraventa o la donación; así

mismo la presencia del “modo” o tradición, que se concreta con la entrega del bien a quien adquiere la propiedad. (p. 120)

Por tal razón, debe de entenderse que el título es la realización del contrato como tal y el modo es el efecto que determina la traslación del derecho.

- **La prescripción adquisitiva (artículos 950° al 953° del Código Civil)**

La prescripción adquisitiva es aquella forma de adquirir la propiedad inmueble o mueble a través del tiempo, así como también, otros derechos reales. Torres (2019) precisa que la prescripción adquisitiva se concreta mediante la posesión continua, pacífica y pública de un bien durante un tiempo determinado, así lo menciona nuestro sistema jurídico.

Según Gaceta Jurídica (2014) en la prescripción adquisitiva de dominio quien ostenta la calidad de poseionario es quien asume la situación jurídica de propietario. Además, Gonzales (2010) argumenta que esta figura jurídica es un mecanismo probatorio, que constituye la titularidad de un bien. En resumen, esta forma de adquisición de la propiedad está condicionada al uso del bien de forma pública, continua y pacífica por un tiempo determinado, a fin de demostrar y actuar como si fuera el propietario ante la sociedad.

Asimismo, se debe de cumplir con determinadas exigencias establecidas por el Código Civil cuando se pretende adquirir la propiedad por prescripción, debiendo tomarse en cuenta lo siguiente: la posesión debe de ejecutarse como propietario, donde se evidencie la voluntad del poseionario y además este debe de comportarse como propietario del bien, el tiempo para poder prescribir un bien es de diez años

(prescripción larga) y de cinco años (prescripción corta, con la concurrencia de buena fe y que medie justo título) (Casación N° 11683, 2018 / Ica).

2.2.1.4. Extinción de la propiedad

El Código Civil en su artículo 968° precisa que las causales de extinción de la propiedad son: 1) Adquisición del bien por otra persona, 2) Destrucción o pérdida total o consumo del bien, 3) Expropiación y 4) Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso la propiedad del bien pasa al dominio del Estado. En base a ello, Schreiber & Cárdenas (1998) mencionan que el artículo antes citado contempla cuatro incisos que contienen los supuestos por los cuales se extingue el derecho de propiedad y precisa que el inciso primero hace referencia a los casos más usuales, es decir, la adquisición de un bien a través de una tercera persona.

Respecto al abandono del bien, Luján (2017) menciona que esta implica la actuación de dos elementos, los cuales son: el acto material de desposesión y la voluntad paralela de perder la propiedad, además se enfoca en mencionar que se renuncia a la cosa más no al derecho de propiedad que sobre ella recae.

2.2.2. Sistemas registrales presentes en nuestro ordenamiento

Los sistemas registrales que desarrolla este trabajo de investigación son: el sistema declarativo o de inoponibilidad y el sistema constitutivo o de presunción de exactitud.

2.2.2.1. Sistema declarativo o de inoponibilidad

El origen de este sistema se remonta al Código Civil Francés de 1804, el cual determina que la consensualidad es el atributo principal. Gonzales (2014) refiere que este sistema consagró el consentimiento de la voluntad de los

contratantes como única condición suficiente para la transferencia de la propiedad. Asimismo, Muro et al. (2022) precisan que la transferencia de la propiedad inmueble se puede llevar a cabo con el simple consentimiento de los contratantes, priorizando de esta manera la voluntad las partes y no siendo necesaria la inscripción ante los registros público.

En la transferencia de la propiedad inmueble dentro del sistema declarativo o consensual, se toma en consideración netamente al contrato, más no existe la necesidad de concretizar el acto mediante la inscripción en el registro público. Básicamente en este sistema la inscripción de la propiedad ante los registros públicos es facultativa, teniendo una tendencia flexible, debido a que permite de manera inmediata la transmisión o transferencia de la propiedad al comprador y su aplicación constituye un medio de inseguridad e incertidumbre jurídica.

Asimismo, Rimascca (2015) precisa que el sistema registral es declarativo cuando el acto de transferencia se lleva a cabo fuera del registro y la inscripción registral no tiene carácter obligatorio, pero al registrar un derecho o acto jurídico, se brinda publicidad a través de los distintos medios que ofrece registros públicos, la concretización de la inscripción permite la protección del derecho que se ha adquirido. Además, Gonzales (2010) precisa que este registro se basa en el principio de inoponibilidad de lo no-inscrito; es decir, el título inscrito, predomina sobre el título no-inscrito.

En tal sentido, Gálvez (2021) menciona que:

El consensualismo, prescinde del uso de mecanismos de publicidad para que los terceros puedan conocer la existencia de las transferencias y, en general,

para dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, tan importante para la seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario. Ante tal supuesto, el potencial adquiriente de un inmueble, podría encontrarse expuesto a situaciones riesgosas que tornen muy difícil establecer quién es el propietario actual del bien, y determinar con certeza la existencia de cargas que afectarían al bien materia de la transferencia. Ello podría conllevar a situaciones litigiosas complejas de resolver. (p. 122)

Asimismo, Gálvez (2021a) precisa que:

El consensualismo, prescinde del uso de mecanismos de publicidad para que los terceros puedan conocer la existencia de las transferencias y, en general, para dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, tan importante para la seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario. Ante tal supuesto, el potencial adquiriente de un inmueble, podría encontrarse expuesto a situaciones riesgosas que tornen muy difícil establecer quién es el propietario actual del bien, y determinar con certeza la existencia de cargas que afectarían al bien materia de la transferencia. Ello podría conllevar a situaciones litigiosas complejas de resolver. (p. 122)

Si bien es cierto, el Código Civil Peruano incluye este sistema en sus disposiciones normativas; sin embargo, es importante diferenciar las ventajas y desventajas que trae consigo, pero desde el punto de vista doctrinario y práctico. No obstante, su aplicación no cumple con brindar la tan ansiada seguridad jurídica, toda vez que no salvaguarda el derecho de propiedad en su máximo esplendor.

2.2.2.2. Sistema constitutivo o de presunción de exactitud

Con relación a este sistema, Canales & Loiseau (2005) mencionan que lo primordial del sistema constitutivo radica en atribuir e imponer el carácter obligatorio del registro a fin de proteger los actos que se realizan, ya sea inter vivos o mortis causa, todo ello también con el objetivo de lograr los privilegios inmobiliarios que surgen mediante la adquisición de un bien inmueble. En ello se puede precisar que el fin principal es buscar asegurar y garantizar el derecho de propiedad de él o los intervinientes dentro de la transferencia de propiedad de un bien inmueble.

Este sistema precisa que el derecho surge a partir del contrato o acto jurídico y la inscripción es un requisito fundamental para su perfeccionamiento, toda vez que este acto concretiza la transferencia del derecho de propiedad, haciendo de la inscripción un acto carácter obligatorio. Muro et al. (2022) refieren que sin la inscripción ante los registros públicos no se puede realizar la transferencia de la propiedad y tampoco se puede constituir los derechos reales. La implementación de este tipo de sistema constituye una mayor certeza respecto a la titularidad del predio.

En el sistema registral constitutivo se produce el máximo esplendor de la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, es así que, en nuestro sistema registral, si bien es cierto, no se aplica en cuanto a los bienes inmuebles, pero si en determinados actos, tales como: a los bienes muebles, a la constitución de una hipoteca y a la inscripción de personas jurídicas. Bullard (2004) menciona que un criterio importante para brindar seguridad jurídica en los bienes registrados y no registrados es la consolidación del sistema constitutivo. Por lo

tanto, este sistema registral tiene como finalidad la inscripción obligatoria en las transferencias de los bienes.

Es así que, en este sistema no se admite la existencia de un acto o de un derecho si este no está inscrito en el registro público. Básicamente, el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, como es en el caso de la hipoteca, la cual tiene validez como derecho real, desde el momento de la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble (Rimascca, 2015).

A fin de especificar el tema en cuestión, Paredes (2016) argumenta que el propietario tiene mayor facilidad de probar su propiedad cuando este se encuentra inscrito en el registro público. Ya que mediante la inscripción lo que se busca es reforzar los títulos de dominio y de esta forma brindar seguridad jurídica. Asimismo, dicha acción de inscripción garantiza la no perturbación de su derecho de propiedad. En consecuencia, la inscripción en el registro público brinda la facultad de publicitar el derecho inscrito ante los ciudadanos; por ende, se presume mediante el principio de buena fe registral y publicidad registral que los derechos inscritos son conocidos por todos los ciudadanos y en ese sentido disminuye el tráfico inmobiliario.

2.2.3. Seguridad jurídica en el ordenamiento peruano

Para poder abordar el tema de la seguridad jurídica en nuestro ordenamiento normativo partamos de la idea de que la seguridad es aquella necesidad que surge en el ser humano a fin de buscar garantizar sus actos individuales y colectivos y a ello añadirle un valor jurídico. Es por tal razón, que se puede afirmar que la seguridad es una necesidad humana, que debe ser satisfecha otorgando paz y

tranquilidad, el cual facilita el disfrute de los derechos. Además, es importante comentar que obtener seguridad jurídica implica gastos económicos, es por ello que la seguridad en términos generales “no es gratuita”; sin embargo, la inseguridad es mucho más costosa.

La definición del término seguridad jurídica ha sido consecuencia de la elaboración política y social de la sociedad enfocada dentro de un Estado de Derecho. Egas (2011) precisa que la seguridad jurídica está compuesta por un aspecto estructural netamente objetivo (normativo) y el aspecto subjetivo (consistente en la obligatoriedad de su cumplimiento). Por su lado, Marinoni (2012) refiere que la seguridad jurídica es vista desde la estabilidad y continuidad del ordenamiento jurídico con el fin de lograr un Estado de Derecho. Es en base a ello, que se puede precisar que la seguridad jurídica busca establecer un Estado de Derecho, donde la normativa está enfocada en la protección de los derechos que las personas deberán de cumplir a cabalidad.

Asimismo, la seguridad jurídica se encuentra directamente vinculado con el Estado de Derecho, toda vez que busca establecer dos correcciones: Por un lado, la corrección estructural, que básicamente hace referencia a formular y promulgar las normas dentro de un sistema normativo; y por el otro, la corrección funcional, que se enfoca en el cumplimiento de las normas por parte de los ciudadanos y demás órganos dentro del sistema normativo; en tal sentido, la seguridad jurídica es aquella dimensión que busca la certeza del derecho (Pérez, 2000).

La seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano se constituye como un valor, el cual se pretende alcanzar como Estado de derecho. Es decir, la

seguridad jurídica se direcciona como fin del derecho, que busca fortalecer y amparar el goce de los derechos fundamentales de la persona (Pérez, 2000). Por su parte, Barrueto (2003) precisa que la importancia del Derecho Registral radica en la seguridad jurídica, el cual es el fundamento de un Estado Democrático de Derecho. En consecuencia, la seguridad jurídica busca garantizar el respeto del ordenamiento jurídico, protegiendo y garantizando los derechos de todas las personas. Además, la seguridad jurídica produce en el ser humano la paz y la tranquilidad, debido a que esta le permite gozar y disfrutar de sus derechos.

2.2.4. Derecho registral

Existen diversos criterios para delimitar el concepto del derecho registral, el cual está vinculado con los bienes inmuebles y los derechos reales en general. Además, tiene como finalidad principal la organización e inscripción en los registros jurídicos para luego brindar publicidad. Asimismo, Alca (2014) refiere que el derecho registral se constituye como una ciencia jurídica especializada, formal y autónoma que contiene principios, normas generales y reglamentos de carácter especial, los cuales se enfocan en regular la actividad registral sustantiva y procedimental. En otras palabras, el derecho registral es el conjunto de normas jurídicas, reglas y principios en materia registral que busca establecer una estructura, organización y funcionamiento de los registros públicos a fin de tener un orden adecuado con los actos, contratos y derechos inscritos en relación con los terceros.

De la misma forma, Gonzáles (2015) refiere que el registro nace a fin de evitar riesgos que se producen al momento de transferir un bien o cargas ocultas

que pueden afectar a un tercero adquirente. Alca (2014) precisa que el registro brinda publicidad jurídica registral y esto se materializa con la inscripción de los derechos, actos y situaciones jurídicas de las personas. En resumen, el derecho registral actúa mediante el registro público a fin de tutelar los derechos y de esta forma brindar seguridad jurídica.

El derecho registral tiene como función principal la organización de aquellos registros jurídicos, tales como: registro de propiedad inmueble, registro de propiedad mueble, registro de personas jurídicas y registro de personas naturales. Y el registro de propiedad inmueble básicamente está encaminado a inscribir y determinar el derecho de propiedad de los intervinientes o quienes alegan ser reales propietarios. En base a ello, Álvarez (2012) precisa que “la finalidad del Derecho registral es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos (...), facilitando de esta manera el tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad” (p. 39).

2.2.4.1. Características

1. Es un derecho autónomo

Una de las características del derecho registral está enfocada en la autonomía. Alca (2014) manifiesta que el derecho registral es autónomo porque presenta principios y leyes propias; así como también, se desarrolla mediante reglamentos y directivas de carácter especial, que se encargan de regular los distintos registros que compone el sistema registral. Además, Rimascca (2015) precisa que es autónomo porque presenta su propia legislación respecto a un registro. Por tal razón, se puede concluir que el derecho registral presenta una

característica autónoma en la medida de que presenta sus propios principios, reglas, normas, directivas y reglamentos en los distintos procedimientos registrales para la inscripción en el registro correspondiente.

2. Es un derecho heterogéneo

El derecho registral presenta una característica heterogénea, ya que está compuesta por normas de derecho público interno y de derecho privado. Es así que Rimascca (2015) manifiesta que:

El Derecho Registral está conformado por normas de Derecho Público y Derecho Privado, las mismas regulan la organización registral administrativa como el procedimiento registral de la inscripción de un título. Dicha inscripción persigue el bien común preferido por los terceros que contra-tan con títulos registrables. (p. 20)

3. Es un derecho limitativo

El derecho registral es limitativo debido a que su registro o inscripción presenta una característica de *numerus clausus*. Según Rimascca (2015) menciona que el derecho registral es limitativo toda vez que solo determinados actos pueden inscribirse al sistema nacional de los registros públicos y estos actos están señalados y establecidas por la Ley. De esta forma, se puede afirmar que el Código Civil y los diversos reglamentos de Registros Públicos determinan cuales son los actos que pueden inscribirse.

4. Es un derecho formal

Es formalista debido a que los documentos que contienen actos inscribibles deben de cumplir con determinadas formalidades; es decir, el parte notarial, parte judicial y las resoluciones administrativas, deben de cumplir con los requisitos establecidos por la Ley. Además, el procedimiento registral cumple con ciertos requisitos y contiene etapas preclusivas (Rimascca, 2015).

2.2.4.2.Elementos

Como bien se ha conceptualizado el registro busca proteger, asegurar y brindar seguridad a los derechos de las personas; por ello, la seguridad jurídica y el valor de la justicia están estrechamente relacionados, es así que debe de entenderse desde dos puntos de vista, tanto a nivel del aspecto dinámico y a nivel estático.

Según Gonzales (2015), el registro presenta tres elementos esenciales:

- i. Archivo de actos y contratos, referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones;
- ii. Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- iii. Archivo que otorga efectos jurídicos de Derecho Privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022° del CC), fe pública registral (art. 2014° del CC) y prioridad (art. 2016° del CC). (pp. 126-127)

2.2.5. Publicidad registral

La publicidad registral se conceptualiza como aquel sistema que busca la divulgación y publicación de los actos materia de inscripción registral, el cual se encuentra encaminado a dar a conocer al público en general, determinados actos o situaciones jurídicas y de esta forma tutelar los derechos de los ciudadanos en una determinada sociedad. Esta publicidad es un servicio que otorga el Estado a través de la institución pública denominada Sunarp (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), cuya función más relevante es publicitar actos, derechos, contratos entre otros de los particulares (Álvarez, 2012).

Además, este principio según Cervantes (2020), “se enfoca en el conocimiento y la oponibilidad a terceros, es decir, creando una ficción jurídica mediante la apariencia, haciendo ver a la apariencia como lo real a través del mecanismo jurídico denominado publicidad legal” (p. 178).

La publicidad legal, es un servicio que brinda el Estado a favor de los interesados. Es decir, la publicidad registral faculta a las personas en general, el poder de acceder a determinada información de aquellos actos que han sido inscritos, sin la necesidad de haber participado en el derecho inscrito.

Asimismo, la publicidad debe de ser entendida desde dos dimensiones: publicidad material y publicidad jurídica. Basilio (2019) realiza la distinción de la publicidad jurídica registral indicando que la publicidad material permite la divulgación de hechos o acontecimiento por cualquier medio, a fin de que sean conocidos por todos, mientras que la publicidad jurídica es la exteriorización de derechos y contratos que tienen relevancia jurídica. En consecuencia, la publicidad

material y formal están encaminadas a que toda la ciudadanía pueda acceder a la información requerida.

En resumen, la publicidad registral implementa un conjunto de medios y mecanismos, para facilitar la divulgación y extender el conocimiento de determinados actos inscribibles, con la finalidad de brindar información a todos los ciudadanos en general de aquellos actos o derechos que se encuentran inscritos. Además, la publicidad registral dota de seguridad jurídica y certeza del derecho real que se encuentra inscrito y esto gracias a que prevalece el principio de fe pública registral.

2.2.5.1. Principios registrales

El Código Civil peruano (artículos 2011° al 2017°) y el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, de fecha 18 de mayo del 2012, desarrollan los principios registrales, mencionando los siguientes:

- **Publicidad material y publicidad formal**

Según los artículos I) y II) del título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se precisa a cerca de la publicidad material y formal respectivamente, mencionando que la primera consiste en otorgar publicidad jurídica de los distintos actos inscribibles, mientras que la segunda consiste en establecer que el registro es de carácter público, es decir, busca garantizar que todo acto inscrito sea de conocimiento efectivo de todas las personas.

- **Principio de rogación y de titulación autentica**

Según el artículo III del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos se precisa lo siguiente:

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

Por su parte, el principio de rogación precisa que el procedimiento registral se inicia a petición de la o las partes y con la existencia de un instrumento público o mandato judicial, mediante el cual se busca inscribir un acto, contrato, derecho o titularidad adquirida; es por ello que las inscripciones deben ser solicitadas al registrador, debiendo mediar la solicitud de la parte interesada quien deberá presentar ante registros públicos el instrumento o título a fin de que se inicie el procedimiento registral. Y el principio de titulación autentica precisa que actos

jurídicos materia de inscripción deben de estar contenidos en un instrumento público, esto puede ser una escritura pública, resolución administrativa, laudo arbitral o resolución judicial).

- **Principio de especialidad**

El artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, precisa que:

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral. Es decir, por cada registro se abrirá una partida registral, esto en mérito de mantener de forma ordenada y estructurada los actos que se inscriben en el Registro Público y al asignar un número de partida a un bien mueble, inmueble, persona natural o jurídica permite su inmediata identificación.

- **Principio de legalidad**

Según lo establecido en el artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, el principio de legalidad está enfocado en la calificación de los títulos, mediante este principio se busca la verificación del cumplimiento estricto de las formalidades previstas y la capacidad de sus

otorgantes. Este principio busca establecer la validez del acto y constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; es decir, de no cumplirse los requisitos exigidos el título presentado no podrá ser inscrito.

- **Principio de tracto sucesivo**

El artículo VI del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, precisa que “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

El principio antes citado es considerado como el acto previo necesario, es decir, para la inscripción de un acto, necesariamente debe de existir un acto previo inscrito.

- **Principio de legitimación**

El artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, precisa que “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

Esto hace referencia a que los asientos que se encuentran inscritos deben de ser considerados actos verdaderos, exactos y válidos, los cuales producen todos sus efectos jurídicos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

- **Principio de fe pública registral**

El artículo VIII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, lo siguiente:

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Este principio confiere una garantía de seguridad jurídica a quien adquiere a título oneroso e inscribe su derecho, aunque con posterioridad se anule, rescinda o resuelva, este conservará su derecho. Este principio tiene como finalidad proteger el derecho teniendo en consideración la seguridad jurídica de los asientos registrales inscritos. Además, se tiene que tener en cuenta que la buena fe se presume mientras no se pruebe que tenía conocimiento de la existencia de otro acto o de la inexactitud del registro.

- **Principio de prioridad preferente**

El artículo IX del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, precisa que “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”. Es decir, el acto que ingrese primero al registro público (que en este caso sería el Diario), aunque este no haya sido inscrito aún, tendrá prioridad ante los demás, actúa como

preferencia a los títulos posteriores. Básicamente, al momento de ingresar o presentar un título a Registros Públicos, se le asigna la fecha, día, hora y segundo, y debido a ello se puede determinar la presencia del principio en mención.

- **Principio de prioridad excluyente**

El artículo X del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, precisa que “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”. Este principio actúa sobre derechos incompatibles; es decir, la inscripción de un derecho impide la inscripción de otro derecho.

2.2.6. Superintendencia Nacional de Registros Públicos

2.2.6.1. Conceptualización

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), es un organismo técnico descentralizado del Sector Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, el cual tiene como función y atribución dictar las políticas y normas sobre los registros públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, SUNARP (2020) precisa que:

Los Registros Públicos fueron creados por ley del 2 de enero de 1888, desde ese año hasta 1994 sus registros de bienes muebles e inmuebles estuvieron distribuidos en varias instituciones o ministerios del gobierno central. Recién el 16 de octubre de 1994 se publica en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 26366 denominada “Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”. De esta manera, los diferentes registros que estaban dispersos en toda la administración

pública se agruparon en una sola institución, supervisada por SUNARP. (p. 5)

Además, la misión que debe de cumplir esta entidad es Inscribir y publicitar todos aquellos actos, contratos, derechos y titularidades de la ciudadanía, brindando un servicio accesible, oportuno y eficaz. Es decir, es el organismo técnico encargado de registrar todos los actos contenidos en el Código Civil y su Reglamento, para lo cual cuenta con profesionales especializados en la materia quienes buscan realizar un procedimiento registral conforme a ley.

Según lo establecido en el artículo 1° del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título (...)”. Es decir, cada registro se rige por su propia normativa y además no se admite apersonamiento de terceros cuanto el procedimiento se encuentra iniciado.

Es importante mencionar que el procedimiento registral concluye mediante los siguientes supuestos: a) La inscripción, cuando el título presentado cumple con todos los requisitos exigidos por ley; b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación, esto aplica cuando se ha realizado una observación y no se ha subsanado en el plazo previsto; y c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria, cuando el presentante del título materia de inscripción se desiste de su solicitud en todos sus extremos.

El artículo 3° del TUO del Reglamento General de Registros Públicos especifica que el procedimiento registral se rige por dos instancias: el registrador público, que se encuentra en primera instancia y en segunda instancia el Tribunal

Registral, que resuelve las apelaciones, cabe recalcar que contra lo dispuesto por este último solo procederá una demanda contencioso administrativa, el cual deberá de realizarse ante el Poder Judicial.

El procedimiento registral inicia con la presentación del título por el Diario y el registrador público se encuentra a cargo de la calificación registral, el cual consiste en la evaluación íntegra de los títulos presentados, la función del registrador es personal e indelegable; asimismo, se encarga de la verificación de la legalidad de la documentación presentada. De considerar que los documentos presentados están de acuerdo a ley, el registrador público procederá con la inscripción. El asiento de inscripción consta de un resumen del acto o derecho inscrito, en el que se consigna datos relevantes que sirvan de conocimiento a los terceros, debido a que este acto será publicitado a fin de que sea de libre conocimiento de todo aquel interesado.

2.2.7. Sistema registral a nivel mundial

Los sistemas registrales son medios normativos empleados en relación a la inscripción de un título en determinados países. Alca (2014) precisa que un sistema registral debe de entenderse como aquel conjunto de principios y normas aplicadas por un determinado país que regulan las normas relacionadas a la publicidad de los derechos sobre los bienes. Además, los sistemas registrales están compuestos por normas reguladoras de la institución del registro. Los sistemas registrales determinan la forma, método, instrumento o procedimiento aplicable para la inscripción de un determinado acto o derecho dentro de una jurisdicción.

2.2.7.1. Clases de sistemas registrales

2.2.7.1.1. Sistema registral germánico

Este sistema rige en Alemania, Suiza, Suecia y Austria, el cual se encuentra basado en un sistema de folio real y principio de tracto sucesivo. Este sistema abstracto, que es propio del ordenamiento germánico, desarrolla la publicidad registral y adopta como organización en los libros de inscripción, el de folio real, el cual busca reservar una página que contendrá los libros; por ende, se establece un historial de cada bien inmueble o finca (Alca, 2014).

Canales & Loiseau (2005) refieren que:

El efecto del registro no es tanto la oponibilidad o inoponibilidad en relación con terceros, como el carácter constitutivo que se otorga a la inscripción, esto es, para adquirir un derecho real sobre un inmueble es necesario inscribir esta adquisición en el registro, siendo este un requisito *sine qua non*. (p. 11)

En base a lo citado se puede precisar que para adquirir un derecho real respecto a un bien inmueble es necesario inscribirlo en el registro, el cual es un requisito obligatorio. Este sistema busca la claridad de las relaciones jurídico – inmobiliarias, facilitando que el derecho de propiedad sea mucho más seguro, imposibilitando de esta manera el nacimiento de actos de mala fe respecto a la titularidad del derecho registral. Asimismo, las características que presenta este sistema son: aplicación del sistema de folio real, la inscripción es de carácter constitutivo, respeta el principio de tracto sucesivo y realiza la calificación del título en base a su legalidad.

2.2.7.1.2. Sistema registral francés

Aplicado en Francia, Estados Unidos, Argentina, etc. Canales & Loiseau (2005) refieren que: “La inscripción no es nunca constitutiva, ni produce efectos de legitimación o de fe pública” (p. 16). Asimismo, Muro et al. (2022) refieren que: “este sistema se caracteriza por el predominio del título, o sea, el de la voluntad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos sobre inmuebles, siendo conocidos los contratos solamente por las partes, careciendo en consecuencia de publicidad registral” (p. 44). Es decir, la inscripción registral no resulta ser constitutiva de derechos; por tal razón, no produce efectos de legitimación o de fe pública y no brinda seguridad jurídica, sino que dicho acto solo es necesario para la oponibilidad a terceros del derecho que se encuentra inscrito.

Asimismo, Alca (2014) establece que el sistema registral francés es consensual y que utiliza la teoría del título y del modo, es por ello que menciona que para los franceses basta el convenio o contrato sobre un bien. Además, expresamente menciona que “La traditio trasciende al sistema registral francés, ya que la inscripción es declarativa y tiene eficacia la transmisión de los Derechos reales extrajudicial frente a los terceros sin inscripción” (p. 28).

Las características que presenta este sistema son los siguientes: es un sistema facultativo, la transcripción no es constitutiva, se protege al tercero registral, se archiva el título transcrito y el contenido de las transcripciones y los derechos reales se constituyen fuera del registro. Según Escobar (1970) el sistema francés se rige por solo el consentimiento para la transmisión de la propiedad, adopta el sistema de folio personal y que los registros son llevados por funcionarios

administrativos quienes son dependientes del Estado, es un sistema facultativo, toda vez que la inscripción en el registro respectivo no es de carácter obligatorio; además, presenta un sistema de folio personal, donde para cada inscripción de persona jurídica o natural se apertura un número de partida.

2.2.7.1.3. Sistema registral australiano

Es aplicado en Australia, Canadá, Republica Dominicana, etc. Canales & Loiseau (2005) con respecto a este sistema argumentan que el Estado es considerado propietario de todas las tierras de su territorio; por ende, se habla de certificado de título, que es aplicable a su inscripción inicial o inmatriculación, de tal forma que delimita, realiza la medición y comprobación, además precisa que la existencia de las fincas es previa a la inscripción.

Asimismo, Alca (2014) precisa que:

El Sistema de Acta Torrens es un sistema de Registro de la propiedad propio del Derecho anglosajón, cuyo objetivo principal es lograr celeridad en los negocios inmobiliarios; pero no brinda toda la seguridad jurídica que sería deseable. Tanto es así, que en los países que lo utilizan, han prosperado también los llamados seguros de títulos para dotar de cierta garantía la propiedad de los bienes inmuebles (...). (p. 32)

Las características que predominan en este sistema son: el sistema se estructura en base a la unidad de una oficina central, presenta un sistema registral convalidante, la publicidad formal es absoluta, con la inscripción se le otorga un

certificado, predomina un libro de registro y cada enajenación del inmueble vuelve al dominio de la Corona.

En este sistema registral rige el principio de publicidad registral, debido a que otorga derechos constitutivos absolutos, ya que no existe el derecho real si este no ha sido inscrito, y con la inscripción se convertirá en un derecho inatacable. Para muchos doctrinarios el sistema registral australiano es considerado como uno de los sistemas más seguros, esto en razón de que el Estado se encarga de la subsanación de los defectos existentes que tenga la propiedad (realiza el saneamiento) para que pueda pasar al nuevo propietario sin ninguna complicación.

2.2.7.2. Función registral y notarial

2.2.7.2.1. Función registral

El artículo 2011° del Código Civil precisa que los registradores son los encargados de calificar la legalidad de los documentos que se pretenden inscribir, así como también se encargan de determinar la capacidad de los otorgantes y la validez del acto jurídico, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

En base a ello, se puede afirmar que la función principal del registrador público consiste en evaluar la legalidad de los actos, verificando la presentación de los requisitos exigidos por ley, así como también se encarga de la calificación registral. Es importante mencionar que tanto el registrador como el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

2.2.7.2.2. Función notarial

Según el Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, en su artículo 2° se precisa que:

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. En relación a ello, el notario público es aquel profesional quien se encarga de la celebración de actos jurídicos y lo materializa mediante el otorgamiento de una escritura pública; asimismo, como el mismo decreto legislativo lo precisa este debe de desarrollar su función de forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial.

2.3. Definición de términos

Registro constitutivo: Es aquel acto indispensable para constituir, modificar, transmitir o extinguir un derecho real sobre un determinado bien inmuebles, donde la inscripción en el registro público es de carácter obligatorio (Vivar, 1994).

Seguridad jurídica: Según Pérez (2000) la seguridad jurídica está ligada con las exigencias objetivas de la corrección estructural, el cual consiste en una adecuada aplicación de las normas y de corrección funcional, que es el cumplimiento por los destinatarios de derecho.

Propiedad inmueble: Es aquel bien de una o varias personas que presentan la titularidad plena o una parte alícuota, son considerados bienes de contenido económico (presentan un valor económico) y de proyección social, que confiere a su titular los atributos de usar, gozar, disponer y reivindicar la propiedad, sin limitaciones normativas (Varsi, 2019).

Transferencia de la propiedad: Acto de cambio de titularidad de un determinado bien. Es decir, un propietario cede a título oneroso o gratuito sus derechos respecto a un bien determinado, el cual puede ser estudiado desde un aspecto jurídico, económico social, entre otros (Gaceta Jurídica, 2014).

Derecho registral: Es aquella rama del derecho constituida por un conjunto de principios y normas de carácter especial que regulan las situaciones jurídicas a través del sistema de publicidad jurídico legal (Rimascca, 2015).

Publicidad registral: La publicidad registral consiste en la exteriorización de actos que han sido inscritos, son aquellas situaciones jurídicas que

instrumentaliza el Estado a fin de realizar la cognoscibilidad de determinados derechos o actos inscritos en el registro correspondiente. Es debido a ello que la publicidad registral, en nuestro sistema normativo es utilizado para difundir al público en general los actos, resoluciones judiciales y administrativas, con el objetivo de garantizar y tutelar los derechos en relación a los terceros (Calvay, 2012).

CAPITULO III

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados de la investigación

3.1.1. Resultados jurisprudenciales

En cuanto a los resultados jurisprudenciales se debe de tener en consideración la existencia de la problemática de la inaplicación del registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú, para lo cual se presenta los casos resueltos por las distintas Cortes Superiores de Justicia del Perú, que aporta y sustenta la posición desarrollada en la presente investigación:

1. **Casación N° 34-2018 / Arequipa** – Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Los demandados José María Ortega Valdez y Teresa de Jesús Alave Choque han interpuesto recurso de casación, ambos contra la sentencia de vista, de fecha 22 de setiembre del 2017, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha 3 de enero del 2017, que declaró fundada en parte la demanda de mejor derecho de propiedad.

En los antecedentes se menciona que Edwin Polack Chávez y Ángela Teresa Fuentes Durand presentan demanda contra Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez, teniendo como pretensión principal que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor respecto de un predio de forma rectangular, el cual se encuentra ubicado en la manzana F, lote 4 de la urbanización Las Casuarinas, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa, que cuenta con un

área de 200.20 metros cuadrados, que se encuentra inscrito en la partida N° 00450811 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, se mencionan los siguientes argumentos:

- Se precisa que los demandantes adquirieron por escritura pública de compraventa el predio materia de litis de la Asociación Pro Vivienda Quinta Las Casuarinas, mencionando además que hasta el momento no han podido tomar posesión del bien, esto debido a que con fecha 6 de diciembre de 1999 la asociación verificó que el inmueble está en posesión ilegítima de los demandados (quienes al ver que el terreno estaba desocupado lo usurparon tomando posesión del mismo, como constan en la denuncia policial de usurpación).
- Los demandados alegan ser propietarios del bien en mérito a un Contrato de Asignación Provisional otorgada por la citada Asociación el día 25 de agosto de 1997; sin embargo, la misma Asociación mediante acuerdo de asamblea general de fecha 19 de marzo, 29 de mayo y 20 de octubre de 1999, procedieron a depurar a los demandados del padrón, dicha depuración fue comunicada por cartas notariales de fecha 25 de marzo, 26 de agosto y 21 de octubre de 1999, indicando que el derecho que contenía su título se extinguió.
- Asimismo, se menciona que la negativa de los demandados de realizar la entrega del bien les ha ocasionado daño emergente ascendente a la suma de S/ 55,255.20 y en cuanto a lucro cesante ascendente a S/ 27,627.60.

En la contestación de la demanda los demandados la niegan en todos sus extremos, precisando que cancelaron la totalidad del precio del bien, conforme lo

acredita el proceso de otorgamiento de escritura pública que siguieron contra la Asociación (Expediente N° 2000-865), habiendo obtenido sentencia favorable, siendo que el juez les otorgó la escritura pública correspondiente el 4 de marzo de 2004. Además, precisa que el título que los demandantes ostentan es posterior al contrato privado que ellos presentan. Asimismo, mencionan que no fueron notificados con ninguna carta y no tenían conocimiento de la depuración realizada por la Asociación.

La sentencia de primera instancia de fecha 31 de mayo de 2011, declaró infundada la demanda; además, fue declarada nula mediante sentencia de vistas de fecha 7 de diciembre del 2011. Sin embargo, mediante Resolución N° 85 de fecha 3 de enero del 2017, el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró fundada la pretensión de mejor derecho de propiedad e infundada la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, bajo los siguientes argumentos:

- Existe la buena fe de parte de los demandados al momento de adquirir el bien mediante contrato privado del 25 de agosto de 1997. Sin embargo, al momento de inscribir en Registros Públicos no concurre la buena fe de los demandados, debido a que en esa fecha ya sabían que habían sido depurados del padrón, tal como se acredita con las cartas entregadas notarialmente.
- Los demandados tenían pleno conocimiento que el predio donde ellos ejercían la posesión ya había sido vendido a Edwin Polack Chávez, por cuanto con fecha 20 de noviembre de 2000, interpusieron demanda de nulidad de acto jurídico (expediente N° 2000-9006) contra los ahora demandantes.

- El fallo favorable del otorgamiento de escritura pública es de fecha 4 de marzo del 2004, pero dicho proceso fue iniciado el 23 de diciembre de 1999, esto acredita que se realizó después de haber tomado conocimiento que habían sido depurados y que la Asociación ya había transferido el bien.
- Y respecto a la reparación civil que se solicita, se precisa que no se ha acreditado con ningún medio probatorio los daños invocados.

El demandado José María Ortega Valdez interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y se precisa los siguientes argumentos:

- El juez ha realizado una incorrecta interpretación del artículo 1135 del Código Civil, en el extremo que exige que la buena fe del acreedor debe concurrir al momento de la inscripción de su derecho, y no al momento de la adquisición del derecho mismo.
- No se ha valorado que las cartas notariales que habría remitido la asociación fueron notificadas en un domicilio inexacto e incorrecto.

Mediante la sentencia de vista de fecha 22 de setiembre de 2017, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa confirmó la sentencia bajo los siguientes fundamentos:

- El artículo 1135 del Código Civil señala que tiene prevalencia el propietario con título inscrito, el cual es el caso de los codemandados; empero, se advierte que la inscripción fue hecha mucho después de haber adquirido el inmueble y bajo circunstancias en las que ya existía disputa sobre el lote que adquirieron.

- Para dar solución al problema debe aplicarse la regla de “*priori in tempore, potior in iure*” establecida en la segunda parte del artículo 1135 del Código Civil, al referirse que debe preferirse al propietario cuyo título sea de fecha cierta más antigua; así tenemos, que los demandantes presenta la escritura pública de compraventa de fecha 7 de diciembre de 1999 y los demandados el contrato privado denominado “Contrato de Asignación Provisional” de fecha 25 de agosto de 1997, cuya copia fue certificada el 23 de diciembre de 1999, elevado a escritura pública el 4 de marzo de 2007; por consiguiente, el título de los demandados no es oponible al de los demandantes.

La Sala Suprema mediante Resolución de fecha 7 de enero de 2019, declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado José María Ortega Valdez, por la denuncia de las siguientes causales: infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículos 7 y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, artículo I del Título Preliminar y el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 143, 949, 1135, 1529 y 1562 del Código Civil, así como del artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Y de la misma forma, en caso de la parte demandada Teresa de Jesús Alave Choque, por la denuncia de las siguientes causales: infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, del artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; e infracción normativa material de los artículos 896 y 1135 del Código Civil.

En la decisión, se precisa que en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: FUNDADOS los recursos de casación interpuestos por los demandados Teresa de Jesús Alave Choque y José María Ortega Valdez; en consecuencia, CASARON la sentencia de vista de fecha 22 de setiembre de 2017, dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la sentencia apelada; y, actuando en sede de instancia: REVOCARON la sentencia de primera instancia de fecha 3 de enero de 2017, en el extremo que declaró fundada la demanda; REFORMÁNDOLA la declararon infundada; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Edwin Polack Chávez y otra contra Teresa de Jesús Alave Choque y otros, sobre Mejor Derecho de Propiedad e Indemnización por Daños y Perjuicios.

2. Casación N° 4954-2018 / Lima – Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.

El presente caso versa sobre el recurso de casación interpuesto por Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza contra la sentencia de vista del ocho de junio de dos mil dieciocho, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número nueve de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, el cual resolvió declarar infundada la demanda sobre otorgamiento de escritura pública.

En los antecedentes se tiene que Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza interpone demanda contra Víctor Armando Chumbe Del Águila y Janeth Franchini La Torre, a fin de que dicha sociedad conyugal cumpla con otorgarle la escritura pública del contrato de compraventa de fecha nueve de febrero de dos mil

diez, celebrado entre los codemandados y la demandante, del inmueble ubicado en la Avenida Alameda Sur N° 806 (antes Lote 01-B, Manzana C) de la Asociación de Propietarios Bello Horizonte - Chorrillos, que a su vez forma parte integrante del predio inscrito a nombre del Fundo Márquez de Corpac, que figura en la Partida Registral N° 46252101 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Los demandados mediante contrato de compraventa de fecha nueve de febrero del dos mil diez, vendieron a la demandante el inmueble antes citado por el precio de US\$ 120,000,00, el cual consta de una extensión de 540 metros cuadrados.

Janeth Franchini La Torre contesta la demanda, precisando lo siguiente:

- i) Argumenta que es falso que con fecha nueve de febrero de dos mil diez haya suscrito un contrato de compraventa con la demandante sobre el inmueble materia de conflicto y que se haya pactado el precio de US\$ 120,000.00; y,
- ii) Precisa que la propiedad materia de conflicto lo ha adquirido de su anterior propietario José Inocencio Negri, pero no ha participado ni firmado contrato de compraventa sobre el inmueble a favor de la demandante, toda vez que no ha sido suscrito dicho contrato y que ella en la actualidad vive en dicho lugar.

Por su parte, en la absolución de la demanda Víctor Armando Chumbe Del Águila señala lo siguiente:

- i) Es cierto que con la demandante suscribió un contrato de compraventa sobre el inmueble precisado líneas arriba; sin embargo, precisa que el monto pactado no ha sido cancelado en su totalidad, toda vez que solo

le abono diez mil dólares americanos el nueve de febrero de dos mil diez y cinco mil dólares el veintisiete de febrero del mismo año, es por tal motivo que no se concretó la transferencia (debido al incumplimiento de pago).

ii) Además, afirma que su esposa no participó en dicho acto.

En ese sentido, el Juez del Trigésimo Sexto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia contenida en la Resolución N° 09, de fecha 23 de agosto de 2016, resuelve declarando infundada la demanda, interpuesta por Carmen Cahuana Quispe viuda de Mendoza en contra de Víctor Armando Chumbe Del Águila y Janeth Franchini La Torre, sobre otorgamiento de escritura pública, precisando que:

- Se tiene que la demandante y el demandado han suscrito un contrato privado de compraventa de fecha nueve de febrero del dos mil diez; sin embargo, en dicho documento se menciona que el demandado Víctor Armando Chumbe Del Águila está casado con Janeth Franchini La Torre, pero ella no intervine en la suscripción. En ese sentido, no existe medio probatorio alguno mediante el cual se acredite que la sociedad conyugal haya transferido el bien inmueble materia de la presente casación.
- Por tanto, el contrato privado de transferencia de bien inmueble no debe de ser considerado como un acto jurídico válido ni eficaz; por tal razón, no se puede ordenar la elevación a escritura pública de un acto que no cumple con las formalidades de ley, toda vez que no ha sido otorgado por la sociedad conyugal demandada.

En mérito a lo dispuesto por el Juez del Trigésimo Sexto Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza, en su calidad de demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que:

No existe medio probatorio idóneo que acredite que los demandados sean propietarios del inmueble materia de controversia; sin embargo, se debe de tener en consideración el artículo 912 del Código Civil el cual precisa que “el poseedor es reputado como propietario mientras no se pruebe lo contrario...”, toda vez que ambos demandados son poseedores del inmueble, por ende, tienen el derecho de efectuar, ejercer y disponer el derecho de propiedad respecto a la transferencia del bien. También menciona que el Código Civil, faculta y establece que la simple transferencia los convierte en propietarios. La fecha cierta no se constituye como un requisito en la transferencia de los bienes inmuebles. Y que no se ha tomado en consideración lo acontecido en el contrato, ya que, el demandante se compromete en hacer partícipe a su esposa Janeth Franchini La Torre, cuando se haya pagado la totalidad del precio del inmueble.

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante sentencia de vista, confirma la sentencia contenida en la Resolución Número Nueve, de fecha veintitrés de agosto del dos mil dieciséis, la cual declara infundada la demanda interpuesta por Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza, manifestando que no se advierte en autos que los demandados tengan derecho inscrito sobre el inmueble objeto de compraventa que cause convicción sobre la propiedad materia de contrato privado de compraventa; por tal razón, agravio señalado debe ser desestimado. Asimismo, no se ha acreditado el derecho de

propiedad del anterior propietario. Y en cuanto a la fecha cierta, no se ha tomado consideración del artículo 245° del Código Procesal Civil, el cual establece que un documento privado produce sus efectos y es eficaz siempre y cuando este adquiera fecha cierta y si bien los demandados han reconocido que el contrato es real y verdadero; sin embargo, niegan la cancelación del saldo restante, es así que, en mérito a ello, por no proceden a otorgar la escritura pública.

Con fecha uno de octubre del dos mil dieciocho, Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza, interpone recurso de casación, el cual fue declarado procedente mediante auto calificadorio, de fecha siete de junio del dos mil diecinueve, por las siguientes causales: Vulneración al artículo 139° numeral 5 de la Constitución, en concordancia con el artículo 122° inciso 3 del Código Procesal Civil, vulneración del artículo 912 del Código Civil e Infracción normativa del artículo 139° numeral 3 de la Constitución y del artículo 188° del Código Procesal Civil.

Es así que, se precisa que no ha existido infracción normativa, además, en cuanto a la presunción de propiedad, se menciona que la presencia de un poseedor, debe de ser considerado como una presunción iuris tantum, esto es que admite prueba en contrario, por ende, no significa que la norma legal constituida en el artículo 912° del Código Civil, le otorgue al poseedor la calidad de propietario, sino debe de ser interpretada en la medida de que quién alegue en un proceso ser propietario, debe probar tal alegato. Asimismo, si bien no es necesario que conste inscrita la titularidad del derecho de propiedad para ser el propietario de un bien inmueble, ya que, la inscripción registral no es un acto que perfeccione la transferencia de propiedad.

Por tales consideraciones; declararon INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por la demandante Carmen Cahuana Quispe Viuda de Mendoza, con fecha con fecha uno de octubre de dos mil dieciocho; en consecuencia, NO CASARON la sentencia de vista del ocho de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

3. Casación 162-2017/Ancash – Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Esta controversia judicial versa sobre un recurso de casación interpuesto por Teodoro Lucas Valentín Aparicio y Julia Bibiana Cochachin Salazar (demandados) en contra de la sentencia de vista, de fecha diecisiete de junio de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Áncash, el cual confirmó la sentencia apelada, de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, que declaró fundada en parte la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad interpuesta por Jorge Medina Orellana (demandante), en tal sentido:

- Se declaró el Mejor Derecho de Propiedad a favor de Jorge Medina Orellana, sobre el predio inscrito bajo la Partida Registral 11002724 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII – Sede Huaraz, el cual se encuentra superpuesto con el predio inscrito en la partida registral 02005216, del mismo registro.
- Se ordena a Teodoro Lucas Valentín Aparicio y Julia Bibiana Cochachin Salazar que procedan a restituir al demandante el área materia del proceso.

Dentro del desarrollo del proceso judicial se alega que la Sala Suprema mediante resolución de fecha veintitrés de marzo del dos mil diecisiete, declaró procedente el recurso de casación bajo los siguientes argumentos:

- a) Infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú, así como también artículos del Código Procesal Civil, tales como: el artículo 50° inciso 6, 122° inciso 3 y 4, 194° y 197°. Se afirma lo siguiente: la instancia no realizó la valoración adecuada de los medios probatorios (expediente de rectificación de áreas y linderos), solo se tomó en consideración lo señalado por el demandante y se ha realizado una errada valoración de las declaraciones testimoniales toda vez que estas no pueden estar por encima de un documento público.
- b) Infracción normativa de los artículos 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil. Se afirma que no se ha tomado en consideración la interpretación de la duplicidad registral, ya que esta refiere que prevalece la inscripción registral más antigua y se procede con el cierre de la partida más reciente, además precisa que la persona que actúa como tercero de buena fe conserva su derecho una vez inscrito, siempre y cuando el acto de transferencia haya sido a título oneroso.

Para realizar el análisis de presente caso, se tiene que mediante fojas 34 a 41, Jorge Medina Orellana interpone demanda de Mejor Derecho de Propiedad contra Teodoro Lucas Valentín Aparicio y Julia Bibiana Cochachin Salazar, cuya pretensión principal es que se le declare como único y exclusivo propietario del predio inscrito en la Ficha Registral 000050007 (actualmente Partida Registral 11002724) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral VII - Sede

Huaraz y como pretensión accesoria solicita la restitución de la posesión de la parte del predio que ocupan los demandados, y que se realice la demolición de lo construido de mala fe.

En ese sentido, mediante sentencia de fecha veintitrés de octubre del dos mil quince, se declaró fundada en parte la demanda sobre Mejor Derecho de Propiedad; en consecuencia, se resolvió lo siguiente:

1. Se declaró el Mejor Derecho de Propiedad del demandante, respecto al predio inscrito bajo la partida registral 11002724 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, que se superpone al predio que corre en la partida registral 02005216.
2. Se dispuso la demolición por cuanta, de los demandados, de todo lo edificado y construido dentro del predio materia de conflicto.
3. Se ordenó a los demandados a restituir al demandante el área por el cual se ha declarado el Mejor Derecho de Propiedad.

Es así que, se tomó en consideración para la emisión del fallo los medios probatorios que presentó el demandante, como por ejemplo la declaración testimonial de Benigno Cadillo Medina y Alejandrina Broncano Mendoza (anteriores propietarios que transfirieron el predio a los demandados) quienes afirman que el predio que transfirieron colida con la propiedad de Jorge Medina Orellana y no con la Carretera Huaraz-Caraz, como lo afirman los demandados. Se recalca que la parte demandada no acreditó ni presentó ningún medio probatorio, a fin de contradecir lo mencionado por el demandante.

La Sala Superior mediante sentencia de fecha diecisiete de junio del dos mil dieciséis, confirmó en todos sus extremos la sentencia apelada, precisando lo siguiente: si bien es cierto, en el presente caso recurre la existencia de dos títulos de propiedad referidos a una misma área de terreno, no obstante, el demandante ha acreditado su mejor derecho de propiedad adjuntando como medios probatorios: i) Partidas Registrales, ii) Informes Periciales, iii) Título de Propiedad, iv) Licencia de obra otorgada por la Municipalidad Distrital de Independencia, v) Expediente Judicial N° 0841-2001-0-0201-JM-CI-01 – Rectificación de área y lindero y vi) Declaración testimonial de Benigno Cadillo Medina y Alejandrina Broncano Mendo (anteriores propietarios).

Asimismo, menciona que no ha existido infracción normativa tanto a nivel de la motivación, dado que se ha verificado una adecuada motivación, justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales. Además, se precisa que lo expuesto por la parte recurrente, respecto a la indebida aplicación del artículo 197° del Código Procesal Civil, es injustificado toda vez que los medios probatorios valorados por el Juez se ha realizado de manera conjunta; no obstante, el Juez no se encuentra obligado a expresarse sobre la valoración de todos los medios probatorios, sino todos aquellos que sean esenciales y determinantes para la sustentación de su decisión y a nivel de principios registrales vulnerados, menciona que no se ha visto afectado en la medida de que la inscripción registral no tiene efectos constitutivos en la adquisición del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, sino que su propósito principal es brindar publicidad a los actos inscritos.

3.1.2. Resultados doctrinarios

Revisada las posturas de los distintos autores respecto al tema desarrollado en la presente investigación, se pudo determinar distintas posiciones, por ejemplo:

Herrera (2021) menciona que el objetivo del Registro Público, como órgano de administración pública es dar seguridad jurídica y publicidad de los actos inscritos frente a terceros, tales como: Constitución, transmisión, modificación, extinción y gravamen: por tal razón, el sistema registral en Michoacán es declarativo. Concluye mencionando que el sistema constitutivo es un elemento esencial para la existencia de los actos jurídicos y derechos que conforme a ley deben de ser registrados, para este sistema la característica más importante es la obligatoriedad de la inscripción, en donde la inscripción perfecciona la transmisión de la propiedad.

Gómez (2020) menciona que “La regulación de la transferencia consensual corresponde a una economía agrícola, que protege la propiedad” (p. 201), es decir, este sistema fue empleado a fin de proteger la propiedad y mantenerla perpetuamente (no venderla). Además, precisa que el sistema consensual es clandestina por naturaleza, debido a que se utiliza para cometer actos fraudulentos; en tal sentido, propone ordenar la propiedad saneada e inscrita con protección al que adquiere dicho derecho y en su defecto modificar la legislación en materia predial a fin de adoptar la inscripción obligatoria, el cual dotará de efectos constitutivos. Por su parte, Lapuente (2004) menciona que en el sistema consensual “(...) la validez de la transferencia de la propiedad dependerá de la validez del contrato” (p. 946). Además, Sáenz (2017) menciona que “El sistema peruano de transferencia inmobiliaria que adopta el ordenamiento jurídico peruano, al ser el

consensual; resulta inadecuado para una transacción segura, generando problemas a los adquirentes por la falta de seguridad jurídica” (p. 107).

En base a ello, se puede mencionar que la aplicación del artículo 949° del Código Civil, precisa que se concreta la transferencia con la sola enajenación del bien, entiéndase que el bien pasa a dominio del comprador con la sola manifestación de voluntad de las partes. Es así que, concuerdo con los autores citados párrafo arriba, en la medida de que, nuestro Código Civil, el reglamento de registros públicos, la ley del notariado, entre otras normas sobre la materia, recogen y aplican el sistema declarativo o consensualista, donde solo es necesario la existencia de la manifestación de voluntad para que el bien pase a dominio del nuevo dueño, pero no brinda seguridad jurídica respecto al derecho, toda vez que, dentro de la aplicación en la realidad peruana, se presenta muchos casos de concurrencia de acreedores, donde la mayoría de los fallos están a favor del tercero registral o no prevalece el derecho de quien en buena fe adquirió el bien con anterioridad.

Es decir, el sistema consensual facilita la existencia de varios propietarios y para determinar quién resulta ser el protegido en cuanto a su derecho, el juzgado tiene que determinar en base a indicios o sospecha la buena fe, es por ello que, al existir concurrencia de acreedores resulta imposible probar la buena fe; en tal medida, se favorece con la injusticia. Además, del análisis de los trabajos de investigación citados, se llega a concluir que la inscripción obligatoria y constitutiva son un mecanismo que ofrece seguridad jurídica en su máximo esplendor.

Asimismo, Balbín (2022) respecto al tema en cuestión menciona que:

Tener un sistema de propiedad predial basado en el consensualismo no se condice de ninguna manera con nuestro sistema jurídico basado en el derecho de obligaciones y contratos, y en especial con el contrato de compraventa, así mismo este sistema no se condice con nuestra realidad social (...). (p. 210)

Dentro del derecho comparado se puede apreciar que la aplicación del sistema constitutivo de derechos, evita la mala fe de aquellas personas que pretenden estafar a quien está en busca de un predio. Asimismo, los actos que son inscritos ante los registros públicos generan la facultad de oponibilidad a terceros respecto a un derecho propio. En palabras de Lapuente (2004), la inscripción constitutiva relacionada a “La constitución, modificación y transmisión de derechos reales sobre inmuebles sólo se produce tras la necesaria inscripción” (p. 948).

3.1.3. Resultados normativos

- **Constitución Política del Perú**

El artículo 2° inciso 16, de la constitución política precisa que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia. Además, en el artículo 70° se precisa lo siguiente:

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 el eventual

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

La carta magna de nuestro país, protege los derechos fundamentales y el derecho de propiedad está dentro de esta. Asimismo, se debe de entender a la propiedad como un conjunto de relaciones económicas y sociales realizadas por los individuos. Este derecho corresponde a todos los seres humanos y faculta la capacidad de usar y disponer de sus bienes. Por un lado, debe de entenderse al derecho de propiedad como un derecho subjetivo, en la medida de que pertenece a la persona individual. Y, por otro lado, como una garantía institucional, entiéndase como aquel reconocimiento de la función social.

- **El Código Civil**

El Código Civil precisa sobre el derecho de propiedad a partir del artículo 923° hasta el artículo 968°. Lamentablemente dentro de este texto normativo no podemos encontrar la definición como tal, sino más bien establece las facultades y poderes en el artículo 923°, el cual señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Y en cuanto a la transferencia de propiedad materia de la presente investigación se tiene en el artículo 949° del mismo texto antes citado en el cual se precisa que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

El artículo 1135° hace mención a la concurrencia de acreedores, precisando lo siguiente:

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

El Código Civil respecto al derecho de propiedad lo determina como un derecho real por excelencia. La doctrina lo define como es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo. Del análisis del artículo 949° se determina que existe una problemática y exige una reforma, debido a que no toma en consideración la seguridad jurídica de los agentes económicos. Y el artículo 1135° el cual busca determinar en la concurrencia de acreedores, quien es el acreedor que debe de ser preferido para la entrega del bien y de esta forma proteger su derecho de propiedad.

De todo lo antes comentado, se puede determinar que los artículos mencionados no dotan de seguridad jurídica al agente económico que busca adquirir un predio, toda vez que la transferencia se concreta con la sola enajenación del bien, y de existir concurrencia de acreedores se tendrá como preferente al sujeto quien actúa de buena fe inscribiendo el título ante el registro público o aquel que acredite que su título presenta fecha cierta anterior al de la inscripción. Pero ¿qué sucede con los compradores anteriores o posteriores a este? Estos se quedan sin la protección de su derecho, solo por el descuido y no realizar la inscripción correspondiente.

Es por ello, que con el presente trabajo de investigación se busca dotar de mecanismo y brindar posibles alternativas para contrarrestar el tráfico inmobiliario, y de esta manera proteger el derecho de propiedad del adquirente.

3.1.4. Legislación comparada

- **Sistema registral alemán**

Como bien se ha venido precisando en el desarrollo de la presente investigación, el sistema registral alemán presenta una característica fundamental en la transferencia de bienes inmuebles, esto debido a que, para el cambio de titularidad utiliza el sistema constitutivo de derechos. Es decir, la inscripción ante los registros públicos es obligatoria. Con este sistema se pretende adquirir un bien, y tener sobre este el dominio perpetuo, excluyente y definitivo, dotando al derecho de propiedad de carácter absoluto.

Bajo el mismo argumento, Moisset de Espanés (1992) menciona que:

En el derecho alemán nace un nuevo modo constitutivo, aplicable a los inmuebles, en el cual se reemplaza la entrega de la cosa por la inscripción en un registro. Puede decirse entonces que en lugar de la "la tradición real", tenemos allí una "tradición inscriptoria" de carácter constitutivo, que produce el cambio de titularidades en virtud del asiento registral. (p. 33)

Es por ello que, el sistema alemán presenta un registro de numerus clausus, donde los actos inscribibles están limitados al ordenamiento jurídico vigente. Asimismo, el derecho alemán presenta dos aspectos de suma importancia dentro del negocios jurídicos de tipo obligacional (creación de una obligación) y de disposición (el cual abarca la creación, modificación y extinción de un derecho

real). Básicamente, para la transferencia de propiedad de un bien inmueble dentro del sistema alemán, primero se tiene que realizar la compraventa, el cual consiste en el acto causal donde surge la relación obligacional, luego se tiene que realizar el acuerdo de la transferencia, donde el comprador y vendedor acuerdan la posterior inscripción, que significa el cambio de titularidad y por último para que el acto tenga efectos jurídicos se tiene que realizar la inscripción registral.

Respecto a la adquisición por acuerdo y registro en la transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Código Civil Alemán - BGB, se menciona en su artículo 873° que:

- (1) La transferencia de la propiedad de una parcela de tierra, el gravamen de una parcela de tierra con un derecho y la transferencia o gravamen de tal derecho requieren acuerdo entre la persona con derecho y la otra persona sobre la ocurrencia del cambio de derechos y la inscripción del cambio de derechos en el Registro de la Propiedad, salvo disposición legal en contrario.
- (2) Antes del registro, las partes están obligadas por el contrato solo si las declaraciones se registran ante un notario, o se hacen ante el Registro de la Propiedad, o se presentan al Registro de la Propiedad, o si la persona con derecho ha entregado a la otra persona una aprobación de registro que cumpla con las disposiciones del Código de Registro de la Propiedad (*Grundbuchordnung*).

De la misma forma, el artículo 925° del BGB, menciona que:

(1) El acuerdo entre el enajenante y el adquirente (declaración de traspaso) necesario para la transferencia de propiedad de una parcela de tierra bajo la sección 873 debe ser declarado en presencia de ambas partes ante una agencia competente. Cualquier notario es competente para tomar nota de la declaración de enajenación, sin perjuicio de la competencia de otros organismos. La declaración de enajenación también puede hacerse en una transacción judicial o en un plan de insolvencia o plan de reestructuración que haya sido confirmado de manera definitiva y vinculante.

(2) Una declaración de enajenación que se hace sujeta a una condición o una estipulación en cuanto al tiempo es ineficaz.

Del análisis de los artículos utilizados e implementados en el BGB de Alemania, se logra determinar que la inscripción obligatoria ante el registro público constituye la prueba que dota de mayor certeza y seguridad jurídica. Certeza en la medida de que el Estado puede tener conocimiento sobre los titulares y reales propietarios que habitan en su territorio. Y seguridad jurídica en la medida que los posibles adquirentes tiene plena certeza de que el vendedor es el verdadero propietario. Por ende, se produce una adquisición y realización del acto jurídico de forma transparente. Además, recalca que esta transferencia del derecho de propiedad deberá de ser realizada por ante notario u organismo similar, todo ello a fin de constatar la enajenación del bien inmueble.

El sistema alemán busca perfeccionar las transferencias del derecho de propiedad bajo dos supuestos: el primero que consiste en la celebración del acto jurídico o negocio jurídico como tal y el segundo que consiste en la obligatoriedad

de la inscripción. De no realizar la formalización de la inscripción solo existiría obligaciones personales los cuales no producen efectos reales.

- **Sistema registral dominicano**

Adopta el sistema Torrens, el cual se caracteriza por buscar la protección del bien, para lo cual se requiere la inscripción respectiva, dicha acción dota de un registro constitutivo y convalidante de derechos respecto al bien, de conformidad con el artículo 90° de la Ley N° 108-05 de Registro Inmobiliario. Dentro de este sistema, el bien inscrito proclamado por el registro tiene validez y eficacia jurídica y el registro es considerado como un aspecto institucional o sustantivo. De esta forma se facilita la oponibilidad, la prioridad sustantiva, la legitimación registral y la fe pública. Asimismo, Adames (2022) precisa que “Una vez inscritos los derechos, los terceros no podrán desconocerlos, sino que se reputarán conocidos por todo el mundo” (p. 92). Además, el autor antes citado menciona que:

La Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, instaura en el país uno de los sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria más avanzado y seguro: el sistema australiano Torrens. Este sistema tiene gran influencia en el sistema inmobiliario registral dominicano actual, al amparo de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Entre las particularidades del sistema australiano Torrens, se encuentra el establecimiento de un proceso para ingresar el inmueble al sistema registral, en nuestro medio llamado saneamiento, que países como España y Argentina llaman inmatriculación (matriculación). El certificado de título que resulta del saneamiento lo otorga el Estado, con todas las garantías que ofrece el sistema inmobiliario registral. (p. 99)

El sistema registral dominicano acoge al sistema constitutivo dentro de su normativa, esto debido a que establece que para que se realice la transferencia del derecho de propiedad, antes debe de existir un contrato privado y posterior a ello la inscripción correspondiente. Asimismo, establece mecanismos para un correcto saneamiento, a fin de brindar facilidades a los ciudadanos para poder realizar la inscripción de manera más accesible, adecuada y rápida.

- **Sistema registral chileno**

El sistema registral chileno nace debido a la mezcla de la aplicación del sistema francés y el sistema alemán. Esto puede apreciarse en lo prescrito en el inciso 1) del artículo 686, el cual establece lo siguiente: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador”. Sepúlveda (2018) menciona que:

La inscripción conservatoria chilena es de aquellas que han sido denominadas “*constitutivas con causa real o a su vez con causa*” y es doblemente causal, ya que lo que se presenta para inscripción es el título, es decir, el negocio obligacional que sirve de causa jurídica a la inscripción, y es requisito de ésta la expresión del título (...). (p. 16)

Este sistema normativo unificó tanto el sistema francés y el sistema alemán, optando por el título y el modo y la obligatoriedad de la inscripción a fin de que el acto de transferencia del derecho de propiedad surta efecto, para lo cual dota de este poder a los notarios, conservadores y archiveros quienes están en la obligación de llevar la organización del registro. Asimismo, los principios aplicables son: El principio de publicidad registral, principio de legitimación registral, principio de fe

pública registral, principio de consentimiento, principio de prioridad registral, principio de rogación, principio de tracto sucesivo, principio de legalidad registral y principio de especialidad.

De la misma forma, el registro está conformado por un servicio judicial integrado por abogados, quienes son llamados conservadores. Estos son funcionarios adheridos al Poder Judicial y son fiscalizados por la superintendencia directiva, correccional y económica de la Corte Suprema. Dichos funcionarios se encargan de inscribir el título dentro del registro correspondiente a la comuna donde esté ubicado el bien.

Asimismo, el procedimiento registral inicia con la anotación del título presentado, que ingresa mediante un documento denominado “repertorio”, en el cual se consigna los datos personales del presentante, la inscripción que se solicita y la hora y fecha de presentación. Y cuando el título se encuentra inscrito, debe de realizar la emisión del certificado suscrito por el conservador. Es de suma importancia mencionar que en la anotación del título se procede a calificar el mismo, para de esta manera determinar si el título es legal y admisible para su posterior inscripción.

Además, Luis Sánchez (2016) precisa que:

El procedimiento registral tiene dos etapas tradicionalmente suelen considerarse como la primera y segunda instancia; el procedimiento asimismo presenta dos fases, la primera referida a la rogación y la segunda a la calificación; en el ínterin pueden presentarse algunas variaciones, en la primera fase se solicita la inscripción del acto rogado, y en la segunda se

califica, evalúa o discierne respecto de su aptitud para ser incorporado al registro. (p. 02)

3.2. Discusión de la investigación

La Casación N° 34-2018/Arequipa – Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, versa sobre una demanda de mejor derecho de propiedad, donde el demandado se ve perjudicado en la medida de que a pesar de demostrar que es posesionario y que cuenta con un contrato privado de adjudicación, es despojado del bien, en mérito al principio de fe pública registral y al principio de titulación auténtica, este último principio se encuentra precisado en el artículo 2010° del Código Civil, el cual establece lo siguiente: “La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.

Es así que, los demandantes al presentar la escritura pública de fecha 07 de diciembre de 1999 y al haber realizado la inscripción ante el registro público son considerados como los verdaderos propietarios. Es debido a ello, que se evidencia que realizar, instruir y aplicar el registro declarativo o consensual en los casos de transferencia de propiedad, trae consigo un desperfecto y perjuicio patrimonial en la aplicación dentro de los hechos facticos. Además, es de suma importancia que en estos tiempos donde media el mal accionar de las personas, se debe de buscar asegurar los derechos reales, a fin de no perjudicar y proteger al adquirente que de buena fe adquiere un bien inmueble, mediante un contrato privado. Asimismo, se debe de implementar mecanismos que simplifiquen los trámites burocráticos a fin de dar una respuesta o solución rápida y eficiente.

Asimismo, en relación a la doctrina respecto al tema, se tiene que Herrera (2021) manifiesta que, si bien el sistema declarativo el cual se constituye en el ordenamiento normativo mexicano es declarativo, esto con el fin de inscribir aquellos actos respecto de los que se quiera que surtan efectos entre las partes; no obstante, este sistema presenta deficiencias en la medida de que no brinda seguridad jurídica y es un factor que contribuye a la corrupción. Es decir, la ser las inscripciones en materia de bienes inmueble potestativas, esto no tiene un valor sustantivo propio.

En tal sentido, precisa que el sistema adecuado en la transferencia de la propiedad inmueble es el sistema constitutivo, toda vez que, al implementarse la obligatoriedad de la inscripción registral de los actos jurídicos, se ejecuta plenamente los efectos para el cual han sido creados, por ende, este sistema dota de mayor seguridad jurídica y de esta manera se tutela el derecho de propiedad de las partes.

Para Gómez (2020) el sistema consensual aplicado por nuestro ordenamiento jurídico resulta ser peligroso, en la medida de que infinidad de personas resultan perjudicadas o estafadas al realizarse consecutivas transferencias. Por esta razón, es sustancial la reforma del artículo 949° del código civil, a fin de cautelar el derecho de propiedad de las personas y de esta forma instaurar la obligatoriedad de la inscripción registral cuando se realice la transferencia de propiedad.

En tal sentido, el sistema optado por el ordenamiento jurídico peruano no se encuentra acorde a nuestra realidad social, económica y cultural, debido a que este

sistema favorece el riesgo de la clandestinidad de las transferencias y nulidades o ineficacias que surgen por las transferencias consecutivas realizadas respecto a un bien inmueble. Es así que, el sistema consensual o declarativo convierte una propiedad debidamente formalizada e inscrita ante el registro correspondiente en informal y clandestina. En definitiva, la aplicación del sistema declarativo o consensual que adopta el Código Civil vigente, no garantiza la seguridad jurídica deseada al momento de realizar la transferencia de dominio de un bien inmueble.

Es relación a lo antes mencionado, es de suma importancia precisar que si bien en cierto la aplicación de la tradición en la transferencia de bienes inmuebles juega un rol preponderante en nuestro sistema jurídico, donde su aplicación dota de un orden social; no obstante, su aplicación no es suficiente, ya que, lo que las personas buscan al momento de adquirir un bien inmueble es asegurar su derecho y no salir perjudicados en un futuro. Es así que, la seguridad jurídica en temas de transferencia de dominio es importante y esto debido a que se debe de perseguir el orden social, evitando de esta manera la concurrencia de diversos acreedores respecto a un solo bien, el tráfico inmobiliario, la doble venta, entre otras situaciones que puedan surgir.

La aplicación del sistema constitutivo en la legislación comparada es un aspecto normativo que viene siendo materia de análisis y controversia el cual está directamente relacionado con la seguridad jurídica. Según Ezequiel (2017) “La realización de la seguridad y de la justicia tiene como fruto a la paz social, entendida como la tranquilidad en el orden” (p. 454); además, Lucas (2017) precisa que “El principal efecto que generan las inscripciones registrales en Guatemala es dotar de seguridad jurídica y publicidad registral” (p. 188). En tal sentido, el sistema

constitutivo tiene como máximo fin dotar de seguridad jurídica a las personas quienes intervienen en la relación jurídica a fin de contribuir al orden y a la paz social.

Es así que, tanto en Alemania, países Bajos, Austria, entre otros países, han adoptado el registro de inscripción constitutivo, en el cual predomina el principio registral de buena fe ya que las personas confían de que la persona que registra la inscripción es el propietario. Además, este principio puede constituirse como fuerza probatoria absoluta. En base a ello, considero que este sistema de transferencia es el que brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble y el que más se adapta a la realidad peruana.

La implementación de la inscripción constitutiva en nuestro sistema jurídico en materia del derecho registral, directamente en la transferencia de bienes inmuebles, faculta que, una vez inscrita la transferencia, la persona tendrá la capacidad de salvaguardar y proteger su derecho de propiedad. Debido a que la inscripción perfecciona el derecho y otorga de esta manera mayor seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario.

La implementación de un tratamiento normativo en materia Civil, Registral y Notarial tomando en consideración la legislación comparada respecto a la incorporación del sistema constitutivo en nuestro sistema jurídico, resulta factible, toda vez que, este sistema se rige por el principio de abstracción, este principio obliga a establecer la diferencia entre el título y el modo de adquisición para su futura transferencia del bien inmueble. Asimismo, predomina el principio de inscripción, el cual se perfecciona con la entrega del bien, realizado mediante la

traditio, con la finalidad de realizar su posterior inscripción, logrando de esta manera garantizar la seguridad jurídica y evitando los conflictos judiciales.

Es así que, la transferencia de la propiedad inmueble debe de cumplir con dos objetivos de suma importancia, es decir: debe garantizar la circulación del bien materia de transferencia y debe garantizar el menor riesgo posible de ineficacia o nulidad del derecho de propiedad que se pretende adquirir, es decir se debe de garantizar la eficacia y la seguridad jurídica en este tipo de actos. Ya que esta no solo tiene un valor abstracto, sino también un valor económico.

En tal sentido, el problema de la inseguridad jurídica se refleja cuando se realiza, por ejemplo, una doble venta de un mismo bien inmueble, en este supuesto existen dos propietarios o más acreedores respecto al bien inmueble; en tal sentido, si el vendedor celebra otro contrato de forma paralela con otras personas y una de ellas inscribe su derecho ante los Registros Públicos, los demás adquirientes quedarían indefensos toda vez que solo cumplieron con lo establecido por el artículo 949° del Código Civil.

En síntesis, la aplicación del sistema constitutivo en nuestro sistema, debe de enfocarse en establecer la teoría del título y modo, es decir, el acto jurídico que busca la transferencia de derechos de una propiedad inmueble es solo el título, este solo crea obligaciones entre las partes y es necesario instituir el modo a fin de lograr la perfección del contrato ya que el sistema optado por el Código Civil, se transfiere el derecho de propiedad con solo el título sin la necesidad de un modo para su transferencia. En tal sentido, el sistema constitutivo al buscar mediar un título, que como se viene diciendo es solo el acto jurídico de transferencia, también debe de

exigir la aplicación del modo, entendido este como aquel acto de transferencia, en el cual la inscripción del derecho ante el registro público es de carácter obligatorio.

CAPITULO IV

IV. VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

4.1. Validación de la hipótesis general

La hipótesis general formulada fue: “La implementación del registro constitutivo garantizaría la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú”. Dicha hipótesis, después de lo desarrollado en la presente investigación, ha quedado **aceptada**, toda vez que existe argumentos razonables, doctrinarios y jurisprudenciales que apoyan la hipótesis general. Además, la regulación del registro constitutivo dentro de nuestro sistema normativo, resulta indispensable y necesario ya que se debe de proteger el derecho de propiedad del adquirente quien de buena fe adquiere un bien inmueble. Asimismo, este sistema resalta la obligatoriedad de la inscripción ante el Registro Público; por ende, es el mejor sistema en cuanto a la transferencia de dominio de la propiedad inmueble, que se adapta a la realidad peruana, pues brinda mayor seguridad jurídica en la realización de los actos jurídicos.

El registro constitutivo toma su fundamento jurídico en la teoría del título y modo, donde se requiere de un título que sea previamente válido y la existencia de un modo, pero la particularidad es que el modo exige para su validez el registro obligatorio de la transferencia de dominio. Es decir, no solo se requiere la manifestación de voluntad para concretar la enajenación de un bien inmueble y las formalidades previstas por ley, sino que se requiere de una inscripción obligatoria del acto como tal. Asimismo, en este sistema se tiene en consideración el principio de buena fe, debido a que las personas confían que la persona quien inscribió su derecho (sujeto que aparece como propietario en el registro público) es el verdadero

titular, no existiendo de esta manera el tráfico inmobiliario, la doble venta, la concurrencia de acreedores, entre otros actos que afectan la libre transferencia de dominio; además, este principio se constituye como una fuerza probatoria absoluta.

En resumen, si bien es cierto el sistema consensual facilita la circulación de la riqueza; no obstante, ello ocasiona diversos problemas, toda vez que favorece que se realice diversas ventas de un mismo bien a distintas personas y ello expone a las personas a situaciones riesgosas y trae consigo inseguridad jurídica. En tal sentido, se tiene que establecer instituciones y mecanismos sólidos a fin de proteger el derecho de propiedad. Y desde la investigación del presente trabajo se ha optado por reconocer que el sistema constitutivo, es aquel mecanismo idóneo que garantiza la protección del derecho de propiedad del adquirente.

4.2. Validación de hipótesis específica

La primera hipótesis específica formulada fue: “El registro declarativo no garantiza en su totalidad la seguridad jurídica en los casos de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú”. El cual es **aceptada**, toda vez que existen diversos autores quienes mencionan que un sistema declarativo no constituye o no dota de seguridad jurídica cuando se realizan actos jurídicos de transferencia de dominio de una propiedad inmueble, esto debido a que la inscripción es facultativa y el Registro Público solo brinda publicidad registral. Asimismo, en lo que respecta a la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, se adopta el sistema declarativo, donde la inscripción registral es facultativa y para que el derecho real sea oponible a terceros este debe de estar inscrito, con ello se evidencia una plena inseguridad jurídica, ya que favorece al tráfico inmobiliario y demás actos que perjudican la titularidad de un derecho de propiedad.

El Código Civil peruano determina que, con el acuerdo y la manifestación de voluntad de las partes intervinientes en el acto jurídico, se concreta la transmisión del derecho de propiedad, el cual permite la circulación del bien inmueble con mayor rapidez y sin ningún tipo de exigencia formal. Sin embargo, esto produce un desbalance económico y patrimonial, pues si un bien inmueble ha sido vendido consecutivamente a varias personas, no se puede tener certeza de quien es el real propietario y como consecuencia de tal accionar trae consigo la inseguridad jurídica.

Es en base a ello que, se tiene que buscar cautelar el derecho de propiedad y la aplicación del sistema declarativo o consensual en la transferencia de la propiedad inmueble, no cumple con tal finalidad, debido a que produce y favorece actos destinados a mala fe, como es el caso de la doble venta, de esta forma se genera una sucesión de transmisiones, el cual da lugar a situaciones de riqueza indebida, permitiendo de esta forma que los sujetos busquen satisfacer sus necesidades sin mediar una certeza jurídica que dote de protección al derecho que se planea adquirir.

En relación la segunda hipótesis específica formulada: “La implementación de un tratamiento normativo en materia Civil, Registral y Notarial tomando como referencia el Derecho Civil Alemán, en donde rige el principio de abstracción y el principio de inscripción, de esta manera garantizar la seguridad jurídica”. Dicha hipótesis también es **aceptada**, puesto que en el desarrollo de la presente investigación se brinda argumentos razonables que permite adoptar la implementación del sistema constitutivo.

Por esta razón, tomando en consideración el derecho comparado, se evidencia que el registro constitutivo está enfocado en hacer prevalecer el principio de abstracción y el principio de inscripción. Por un lado, el principio de abstracción debe ser entendido desde dos puntos de vista: como negocio jurídico causal y como negocio jurídico abstracto. En referencia a ello, el negocio jurídico causal, es el cumplimiento de las exigencias preestablecidas por la ley y el negocio jurídico abstracto, hace referencia a la independencia de la eficacia entre los negocios. En pocas palabras, el principio de abstracción busca establecer solo el acuerdo real y la transmisión del bien realizada entre las partes intervinientes. Por otro lado, el principio de inscripción, precisa que para que el acto jurídico o negocio jurídico surta efectos jurídicos, es obligatorio la inscripción del mismo.

Asimismo, otra de las características sobresalientes del Derecho Alemán, es que según lo establecido por el artículo 311b del Código Civil (BGB), los contratos de compraventa de inmuebles deben realizarse mediante escritura pública; por ende, los contratos privados no son válidos. Por esta razón, el notario debe de velar por la legalidad de toda la documentación y los responsables del registro deben de cumplir con la verificación netamente formal, ya que la verificación material corresponde al notario.

En el Derecho Alemán lo que se busca es que el procedimiento registral sea rápido y sencillo sin ninguna dilatación, por ello, el registrador solo comprueba que los requisitos formales se cumplan a cabalidad, ya que quien se encarga de examinar el documento como tal (contrato de transmisión de dominio realizada entre las partes) es el notario. La verificación del negocio jurídico causal es responsabilidad del notario. Esto puede apreciarse en el artículo 925 del Código Civil alemán

(BGB), el cual menciona que el notario es competente para realizar las declaraciones de enajenación de los dominios de terrenos, es así que tanto el vendedor como el comprador deben comparecer ante el notario para realizar el traspaso de dominio, es importante mencionar que, si este negocio jurídico no logra inscribirse ante el Registro de Propiedad, no tiene validez.

Se concluye que el sistema consensualista de transferencia de una propiedad inmueble en el Perú, presenta una influencia del Código Civil francés de 1804, donde se desarrolla aspectos jurídicos predominando la voluntad respecto a los formalismos legales. Por ello, urge la necesidad de implementar el sistema constitutivo, a fin de dotar a todos los ciudadanos de seguridad jurídica en la adquisición de un bien inmueble. El sistema constitutivo establece la obligatoriedad de la inscripción a fin de establecer la titularidad del bien materia de transferencia de dominio, donde si no se realiza esta inscripción ante el registro, no se puede exigir los derechos que de ella se desprenden.

CONCLUSIONES

- La transferencia de la propiedad inmueble desarrollado en el presente trabajo de investigación se realiza mediante la sola enajenación del bien o mediante la intervención de un Notario Público y acudiendo posteriormente a Registros Públicos se busca dotar de publicidad jurídica al acto jurídico realizado, con el fin de brindar seguridad jurídica a la constitución de derechos reales que necesariamente surgen al momento de la realización del acto jurídico. Sin embargo, es cierto que esto solo facilita una seguridad jurídica preventiva, toda vez que el sistema de transferencia del derecho de propiedad inmueble se encuentra regulado por el Código Civil y ésta se constituye de manera consensual.
- El sistema registral declarativo o consensual que opta nuestro Código Civil, facilita o favorece la oponibilidad a terceros y se constituye de manera facultativa y la función notarial solo busca crear la prueba para asegurar y garantizar el derecho adquirido; en tal sentido, es preciso afirmar que en la función registral se busca brindar publicidad registral; en tal sentido, se puede afirmar que quien aparece como titular del derecho de propiedad en registros públicos, no necesariamente resulta ser el propietario real.
- El registro declarativo o consensual resulta ser el menos idóneo para garantizar y proteger los efectos traslativos, toda vez que el acto jurídico desarrollado entre las partes no es material suficiente para producir los efectos traslativos que surgen al momento de la realización del acto jurídico. Sino que es necesario la implementación o incorporación de un requisito que exija la obligatoriedad de la inscripción.

- La seguridad jurídica debe de ser entendida como aquella aspiración del ser humano que tiene vínculo directo con el carácter social y en el sentido jurídico debe de ser entendido como aquella garantía del ejercicio, disfrute y goce de los derechos que surgen al momento de la transferencia de la propiedad para de esta forma garantizar el valor supremo de justicia.
- El registro constitutivo en la transferencia de un bien inmueble es el mecanismo que ofrece la máxima seguridad jurídica, ya que la inscripción en el Registro Público otorga derechos respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, toda vez que este sistema precisa que el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad inmueble, se caracteriza por dos supuestos: La existencia de un negocio jurídico y la obligatoriedad de la inscripción del acto. En este sentido, deberá de entenderse que el efecto traslativo de dominio de la propiedad no se determina con el acto jurídico realizado por las partes, sino que se requiere obligatoriamente su inscripción registral para constituir los derechos que el acto jurídico desprende.
- El actual sistema declarativo adoptado por el Código Civil no garantiza la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú, debido a que presenta una connotación regida por el sistema consensual en la transferencia de la propiedad inmueble, esto se evidencia en el artículo 949° del Código Civil, donde menciona que la sola enajenación de un bien determinado hace al acreedor propietario del bien; es decir, no exige ninguna formalidad, solo se toma en consideración a la manifestación de voluntad, es así que implementación de este sistema registral no proporciona

las herramientas necesarias y adecuadas para garantizar la seguridad jurídica y las normas que desarrolla están adaptadas a una realidad jurídica distinta.

- Teniendo en consideración el derecho comparado respecto a la incorporación del sistema constitutivo en nuestro sistema jurídico, resulta factible, ya que este sistema prioriza la aplicación del principio de abstracción y el principio de inscripción, logrando de esta manera garantizar la seguridad jurídica y evitando el tráfico inmobiliario y los conflictos judiciales que pudieran presentarse.
- Es importante la implementación de un nuevo tratamiento normativo que, a nivel registral, facilite la inscripción y que esta sea de carácter obligatorio, a fin de que este acto sea publicitado y conocido por todos los ciudadanos; asimismo, a nivel notarial, en la medida de que estas transferencias al ser realizadas mediante una escritura pública, sean inscritas sin mayor problema, debido a que como bien se menciona en la Ley N° 26662 - Ley del Notariado, el notario es aquel profesional de derecho que se encuentra autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran.
- El registro constitutivo al basar su mecanismo en la teoría del título y modo brinda mayor seguridad jurídica, ya que el título es el acto jurídico como tal, y el modo es el factor o medio determinante que produce la transferencia de los derechos.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda la implementación del sistema constitutivo en las transferencias de la propiedad inmueble en el Perú, pues este sistema se caracteriza por la aplicación del principio de abstracción, principio de inscripción, el principio de publicidad y el principio de presunción de buena fe, los cuales favorecen la seguridad jurídica y brinda certeza al momento de la transmisión de dominio.
- Con la aplicación del sistema constitutivo se puede determinar que predio o bien inmueble corresponde a determinada persona (titular real del derecho), debido a que el tráfico de bienes inmuebles puede provocar un riesgo, toda vez que no se conoce con exactitud la situación jurídico – real del bien inmueble.
- La modificación del artículo 949° del Código Civil, que conste de la siguiente manera: “La transferencia de un bien inmueble se realiza solo mediante escritura pública o mandato judicial y para su perfeccionamiento deberá de ser inscrito ante el Registro Público de manera obligatoria, bajo sanción de nulidad”.
- Trabajo conjunto entre los notarios públicos y los registradores, ya que son ellos quienes intervienen dentro del procedimiento registral y esto permitirá un avance progresivo en la implementación del sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.
- Reducción de los costos y tasas registrales y notariales a fin de tener un mayor acceso por parte de los ciudadanos a los registros públicos y a los trámites respectivos a nivel notarial. Así como también, disminución de las barreras burocráticas existentes tanto a nivel notarial, registral y municipal,

toda vez que son estas las instituciones que intervienen en el saneamiento del bien inmueble materia de transferencia.

- La función notarial hoy en día cumple un rol de suma importancia y es necesario que dentro de los trámites a desarrollarse en la transferencia del derecho de propiedad inmueble a nivel notarial, se aplique mecanismo que faciliten el acto de transferencia; en tal sentido, se debe de buscar proteger el derecho de las partes ya que los contratos que se desarrollan ante la presencia del Notario Público, los cuales se realizan bajo determinadas formalidades previstas por la ley, brindan mayor seguridad jurídica que aquellos que se desarrollan o se llevan a cabo sin ninguna formalidad de por medio.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adames, A. (2022). El registro de la propiedad en la República Dominicana. *Saber y Justicia*, 1(2676–0827), 88–107. <https://saberyjusticia.enj.org>
- Albaladejo, M. (2002). *Derecho Civil I, introducción y parte general* (15th ed.).
- Alca, W. (2014). *Los registros públicos: perspectivas desde la SUNARP-RENIEC*. Editorial Moreno S.A.
- Álvarez, J. (2012). *Derecho inmobiliario registral* (Tercera Edición).
- Álvarez, J. (2017). *Derechos reales*. Instituto Pacífico.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales* (Vol. 1). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Balbín, J. (2022). *El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú* [Tesis de Maestría]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Barrueto, E. (2003). Amparo constitucional de los registros públicos y del tercero registral. *Revista Jurídica Cajamarca*, 01–15.
- Basilio, Z. (2019). *Derecho Registral* (Primera edición). A&C Ediciones.
- Bullard, A. (2004). La propiedad inconclusa. *Ius et Veritas*, 29, 100–108. [file:///D:/Users/USUARIO/Downloads/11723-Texto%20del%20art%C3%ADculo-46654-1-10-20150331%20\(1\).pdf](file:///D:/Users/USUARIO/Downloads/11723-Texto%20del%20art%C3%ADculo-46654-1-10-20150331%20(1).pdf)
- Calvay, M. (2012). La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se

extiende al título archivado? *Ius: Revista de Investigación de La Facultad de Derecho*, 4(2222–9655), 1–32.

Canales, P., & Loiseau, V. (2005a). *El registro inmobiliario en la legislación extranjera*.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/\\$FILE/Chile_nro310.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/$FILE/Chile_nro310.pdf)

Canales, P., & Loiseau, V. (2005b). El registro inmobiliario en la legislación extranjera. *Biblioteca Del Congreso Nacional de Chile*, 310, 01–32.

Casación 162-2017-Ancash. Retrieved March 16, 2024, from <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-arboletin/Res.10062021.4.pdf>

Casación N°34-2018 / Arequipa (2018).

Casación N° 4954-2018 / Lima (2018).

Casación N° 11683 (2018).

Cervantes López, R. S. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Revista Oficial Del Poder Judicial, 11(2663–9130), 165–196.

<https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>

Cienfuegos, M. (2014). Un olvidado y poco estudiado modo de adquirir la propiedad: La especificación. Presupuestos, requisitos y naturaleza jurídica.

Derecho y Cambio Social, 11(2224–4131), 01–31.

Egas, J. (2011). *Teoría de la seguridad jurídica* (N° 14, Vol. 12). Colegio de Jurisprudencia de la Universidad San Francisco de Quito.

- Escobar, I. (1970). *Sistemas Registrales*. *Escobar Fornos, I. (1970). Sistemas Registrales. Encuentro: Revista Académica de La Universidad Centroamericana, 14, 7–20.*
- Ezequiel Alterini, I. (2017). *La tradición inmueble y la paz social* [Tesis de Doctorado]. Universidad Austral.
- Gaceta Jurídica. (2014). *La propiedad: Mecanismos de defensa* (G. Gonzales, H. Lama, M. Mejorada, F. Avendaño, A. Meneses, R. Muñoz, C. Sánchez, G. Mendoza del Maestro, J. Ronquillo, & A. Rioja, Eds.). Gaceta Jurídica.
- Gálvez Castro, G. (2021a). *Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica*. *17, 113–125.*
<https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2392>
- Gálvez Castro, G. (2021b). *Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica*. *LUMEN - Universidad Femina Del Sagrado Corazón, 113–125.*
- Gómez, P. (2020). *La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva* [Tesis de Maestría]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Gonzales, G. (2010). *La usucapión: fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de derechos reales: Vol. Tomo I*. Jurista Editores E.I.R.L.

- González, G. (2014). *Los principios registrales en el conflicto judicial* (Segunda edición). Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2015). Bases fundamentales del derecho registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, 4–5, 123–154.
- González, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral: Vol. Segunda edición*. Gaceta Jurídica.
- Guerra Macedo, O. A. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú* [Universidad San Martín de Porres]. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7042>
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 42, 147–177. <https://doi.org/10.18601/01234366.n42.07>
- Herrera Paredes, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán* [Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo]. http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/bitstream/handle/DGB_U MICH/3640/FDCS-M-2021-0100.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Lapiente, S. (2004). Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparativas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos. *Anuario de Derecho Civil*, 57, 929–1002.
- Lucas, V. (2017). *Antecedentes y aspectos generales del derecho registral y análisis jurídico comparativo de normatividad registral guatemalteca con*

- normativa registral extranjera* [Tesis de Licenciatura]. Universidad Rafael Landívar de Guayaquil.
- Luján Huamaní, J. P. (2017). *En la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma la desinscripción del predio?* PUCP.
- Marinoni, L. (2012). El precedente en la dimensión de la seguridad jurídica. *Revista Ius et Praxis*, 18(1), 249–266.
- Mejorada, M. (2004). La propiedad y el bien común. *Foro Jurídico*, 3, 128–131.
- Moisset de Espanés, L. (1992). La tradición traslativa del dominio: el Código Civil Español y el Sistema Iberoamericano. *Ius Et Veritas*, 4, 30–37.
- Moisset De Espanés, L., Lohmann, G., Espinoza, J., Bullard, A., Cieza, J., Avendaño, F., León, L., Walde, V., Lama, H., Valcárcel, A., Polanco, C., & Cervantes, R. (2015). *Derecho Civil Patrimonial*. Gaceta Jurídica S.A. <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/05/derecho-civil-patrimonial.pdf>
- Muro Rojo, M., Esquivel Oviedo, J., & Tuesta Ramírez, F. (2022). *Actualidad jurídica: inscripción de títulos registrales* (Tomo 344). Gaceta Jurídica.
- Paredes, C. (2016). La transferencia de bienes inmuebles y los procesos de tercera de propiedad. *Revista IUS*, 09(2222–9655), 1–24. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf>
- Pérez, A. (2000). Seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. *Universidad de Sevilla*, 25–38.

- Pérez Luño, A. (2000). *LA SEGURIDAD JURÍDICA: UNA GARANTÍA DEL DERECHO Y LA JUSTICIA*.
<https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/2606/eserv.pdf?sequence=1&isAllowed>
- Ramírez, E. (2017). *Tratado de derechos reales: Vol. Tomo II* (Cuarta edición). Gaceta Jurídica.
- Rimascca, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica.
- Saenz, L. (2017). *Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú* [Tesis de Licenciatura]. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Sánchez, L. (2016). Procedimiento registral peruano: Análisis de su finalidad. *Rev. Jurídica Científica SSIAS*, 9.
<https://revistas.uss.edu.pe/index.php/SSIAS/article/view/395/384>
- Sánchez, R. (2018). *El proyecto y la tesis jurídica* (Primera edición). ffecaat editorial.
- Sánchez, R. (2022). *Manual de elaboración del proyecto de investigación jurídica*. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Schreiber, M. (1998). *Exegesis del código civil peruano de 1984: Vol. Tomo V*. Gaceta Jurídica Editores.

- Sepúlveda Larroucau, M. (2018). *EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO*. <https://www.akgestion.com/sye/wp-content/uploads/2019/12/rvpdf1-B.pdf>
- Shreiber, M. (2011). *Exegesis del Código Civil peruano de 1984: Vol. Tomo III* (Segunda Edición). Gaceta Jurídica S.A.
- SUNARP. (2020). *Los Registros Públicos en la Historia del Perú*. <https://drive.google.com/file/d/1T8cMNueiUvZ7s4wGtP3Kwe8VeTSeLBuj/view>
- Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 01–37.
- Tantaleón Odar, R. M. (2020). El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano. *Derecho y Cambio Social*, 62, 96–102. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626205>
- Torres, A. (2019). *Formas de adquisición de la propiedad y propiedad predial*. Pacífico Editores.
- Trujillo, Y. (2010). *Desenmascarando una falacia: el consensualismo la traición y la inscripción registral causadas como los únicos mecanismos efectivos de transmisión del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles* [Tesis de Licenciatura]. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Varsi, E. (2019a). Propiedad y derechos reales. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Varsi, E. (2019b). *Tratado de Derechos Reales* (Primera Edición). Fondo Editorial.

Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho Pontificia Universidad Católica Del Perú*, 49, 117–130.
<https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/derecho48&div=10&id=&page=>

ANEXO

TITULO: EL REGISTRO CONSTITUTIVO COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORIAS	ASPECTOS METODOLÓGICO
<p>Problema general ¿Cuáles son los fundamentos jurídicos para implementar el registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad en el Perú?</p> <p>Problemas específicos 1) ¿El actual sistema declarativo en la transferencia de los bienes inmuebles adoptado por el Código Civil garantizan la seguridad jurídica en el Perú? 2) ¿En el derecho comparado será de aplicación el registro constitutivo para brindar seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble?</p>	<p>Objetivo general Determinar los fundamentos jurídicos para la implementación del registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.</p> <p>Objetivos específicos 1) Analizar si garantiza el actual sistema declarativo adoptado por el Código Civil la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. 2) Identificar las razones jurídicas en el derecho comparado que justifican la aplicación del registro constitutivo para brindar seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble.</p>	<p>Hipótesis Principal La implementación del registro constitutivo garantizaría la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.</p> <p>Hipótesis específicas 1) El registro declarativo no garantiza en su totalidad la seguridad jurídica en los casos de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. 2) La implementación de un tratamiento normativo en materia Civil, Registral y Notarial tomando como referencia el Derecho Civil Alemán, en donde rige el principio de abstracción y el principio de inscripción, de esta manera garantizar la seguridad jurídica.</p>	<p>Categoría 1: El registro constitutivo como mecanismo de seguridad jurídica</p> <p>Subcategorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Derecho de propiedad. ▪ Sistema declarativo o de inoponibilidad ▪ Sistema constitutivo o de presunción de exactitud. ▪ Seguridad jurídica. <p>Categoría 2: Transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.</p> <p>Subcategorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Derecho registral. ▪ Publicidad Registral ▪ Transferencia de propiedad inmueble. 	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Dogmática - Normativa TIPO DE DISEÑO: No Experimental DISEÑO GENERAL: Transversal DISEÑO ESPECÍFICO: Descriptivo - Explicativa METODOS ESPECIFICOS: Exegético, Hermenéutico, Dogmático, Argumentación jurídica. UNIDAD DE ANALISIS: Será DOCUMENTAL conformada por Doctrina, Normativa y Jurisprudencia. PLAN DE RECOLECCIÓN, PROCESAMIENTO Y ANALISIS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificación del lugar donde se buscará la información. ▪ Identificación y registro de las fuentes de información. ▪ Recojo de información en función a los objetivos y categorías. ▪ Análisis y evaluación de la información. ▪ Sistematización de la información <p>Para el análisis de la información se empleará la técnica de análisis cualitativo.</p> <p>INSTRUMENTO(S) DE RECOLECCIÓN Recojo de información: Técnica documental Instrumentos: Fichas y la técnica de análisis de contenido cuyo instrumento es la ficha de análisis de contenido.</p> <p>ANALISIS DE LA INFORMACION Enfoque cualitativo</p> <p>VALIDACIÓN DE LA HIPOTESIS: Método de la argumentación jurídica.</p>

Huaraz, ____ marzo del 2023

V° B°

Viable ()

No viable ()

Dr. /Mag./Abog.

Celular N°

Estudiante

