

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



**INSTAURACIÓN DE UN SISTEMA CONSTITUTIVO EN LA
INSCRIPCIÓN ANTE REGISTROS PÚBLICOS SOBRE LAS
TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ**

Tesis Para Optar el Título Profesional de Abogado

Responsable de la Investigación:

Bach. SAENZ HUERTA LUCÍA FLOR

Asesora:

Mag. VERA GUTIÉRREZ FANY SOLEDAD

Huaraz – Ancash – Perú

2017

DEDICATORIA

Con todo mi cariño y mi amor para mi Papá y Mamá, que hicieron todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, por motivarme y darme la mano cuando sentía que el camino se terminaba, a ustedes por siempre mi corazón y mi agradecimiento.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por bendecirme en cada etapa de mi vida. A mi abuela Julia, quien descansa a lado de Dios y siempre me cuida desde el cielo. A mis padres Priscila y Lucio, por el amor y apoyo brindado a lo largo de mi vida, tanto en mi realización personal y profesional. A mi asesora Fany Vera Gutiérrez, por su tiempo y enseñanzas que fueron fundamentales en esta tesis.

ÍNDICE

Resumen	ix
Abstract.....	x
Introducción.....	11
Capítulo I: El problema y la metodología de la investigación	14
1.1. Descripción del problema.....	14
1.2. Formulación del problema.....	16
1.2.1. Problema general	16
1.2.2. Problemas específicos.....	16
1.3. Importancia del problema.....	16
1.4. Justificación y viabilidad	17
1.4.1. Justificación teórica	17
1.4.2. Justificación práctica	18
1.4.3. Justificación legal	18
1.4.4. Justificación metodológica	18
1.4.5. Justificación técnica.....	19
1.4.6. Viabilidad.....	19
1.5. Formulación de objetivos	20
1.5.1. Objetivo general	20
1.5.2. Objetivos específicos	20
1.6. Formulación de hipótesis.....	20
1.7. Variables.....	21
1.8. Metodología de la investigación.....	21
1.8.1. Tipo, nivel y diseño de investigación	21
1.8.1.1. Tipo de investigación.....	21
1.8.1.2. Tipo de diseño	22
1.8.1.3. Diseño general	22

1.8.1.4. Diseño específico.....	22
1.8.2. Métodos de investigación	23
1.8.3. Plan de recolección de la información.....	25
1.8.4. Técnicas e instrumentos.....	25
1.8.5. Plan de procesamiento y análisis de la información.....	26
1.8.6. Técnica de validación de hipótesis	26
Capítulo II: Marco teórico	27
2.1. Antecedentes.....	27
2.2. Bases teóricas	31
2.2.1. Derecho de propiedad.....	31
2.2.1.1. Concepto.....	31
2.2.1.2. Características.....	32
2.2.2. El sistema peruano de transferencia de propiedad.....	34
2.2.3. Sistema registral	35
2.2.3.1. Sistemas registrales en el mundo	36
2.2.4. Sistemas registral peruano	38
2.2.4.1. Sistemas registrales declarativo.....	39
2.2.4.2. Sistemas registral constitutivo	40
2.2.5. Derecho registral.....	41
2.2.5.1. Concepto.....	41
2.2.5.2. Características.....	41
2.2.5.3. Principios registrales.....	42
2.2.6. Principio registral de oponibilidad	44
2.2.7. Principio consensualístico	46
2.2.7.1. Desventajas	47
2.2.8. El principio registral y crítica al consensualismo	48
2.2.9. El notario.....	48

2.2.9.1. Función notarial	49
2.2.9.2. Caracteres de la función notarial	51
2.2.10. Los instrumentos públicos	51
2.2.10.1. Instrumentos públicos protocolares	52
2.2.10.2. Instrumentos públicos extra-protocolares.....	52
2.2.11. El contrato de compraventa	53
2.2.11.1. Efectos	54
2.2.12. Escritura pública	55
2.2.13. Impuestos en las tranferencias de bienes inmuebles	56
2.2.14. Los registros públicos	58
2.2.14.1. Rol de los registros públicos.....	62
2.2.14.2. Sunarp.....	63
2.2.15. Protección registral	64
2.2.16. Publicidad registral	65
2.2.17. Seguridad jurídica.....	67
2.2.17.1. Seguridad jurídica y el efecto erga omnes.....	68
2.3. Definición de términos	69
Capítulo III: Resultados y discusión de la investigación.....	72
3.1. Resultados doctrinarios.....	72
3.1.1. Tesis a favor.....	72
3.1.2. Tesis en contra	75
3.2. Resultados jurisprudenciales	78
3.2.1. Casaciones.	78
3.2.2. Expedientes.....	84
3.3. Resultados normativos.....	86
3.3.1. Derecho comparado.....	90
Captítulo IV: Validación de hipótesis	95

4.1. Validación de la hipótesis general	95
4.2. Validación de la hipótesis específicas	99
Conclusiones.....	107
Recomendaciones.....	109
Referencias bibliográficas	111
Anexo.....	116

RESUMEN

La presente tesis analiza el ordenamiento jurídico peruano, debido a que en el Perú en cuanto a transferencias inmobiliarias prevalece, la consensualidad, donde con la sola enajenación de un inmueble ya es propietario. Lo contrario, se da en la realidad, debido a que se ve a diario problemas judiciales por no haber inscrito el inmueble ante los registros públicos. Inclusive, los adquirientes llegan a perder el bien adquirido, puesto que el mismo ordenamiento jurídico señala que ante un conflicto se prefiere aquel que inscribió primero el bien inmueble, pues a través del registro será el medio idóneo para poder oponer su derecho ante terceros que por algún motivo quieran afectar el derecho ya adquirido.

El mismo ordenamiento jurídico Peruano termina generando confusión y problemas en la población. Por ello, que en el presente trabajo de investigación se planteó la instauración de un sistema constitutivo en el Perú, la cual va traer consigo ventajas, debido a que las transferencias inmobiliarias se perfeccionen con la inscripción ante los registros públicos. En consecuencia, siendo la inscripción de mayor beneficio publicitario, porque genera seguridad jurídica para los inmuebles adquiridos, y es así que el derecho adquirido llega a ser oponible frente a terceros.

Palabras claves: Sistema Constitutivo, Transferencias Inmobiliarias, Registros Públicos, Seguridad Jurídica, Inscripción.

ABSTRACT

This thesis analyzes the Peruvian legal system, because in Peru prevails in real estate transfers, the consensuality, where with the only sale of a property already is owner. The opposite occurs in reality due to the legal problems because not registered property in the public records, also the persons lose the acquired, since the legal system, designates that in a conflict is preferred that inscribed first the property, through the registry will be an ideal medium to be oppose their right against third parties that for some reason want to affect the acquired right.

The Peruvian legal system creates confusion and problems in the persons, for this reason, that in the present research considers the establishment of a constitutive system in Peru, which will bring advantages, due to the real estate transfers will be perfect with the inscription in the records public. Consequently, the inscription creates publicity of acts and contracts in the Registries, because it generates legal security for the acquired real estate and will be opposable to third parties.

Key words: Constitutive System, Real Estate Transfers, Public Records, Legal Security, Registration.

INTRODUCCIÓN

Cuando se inicia un contrato de compra-venta de un bien inmueble, se presume que con el solo de hecho de celebrar dicho contrato se es propietario del inmueble, sin la obligación de inscribir el bien ante los registros públicos. Inclusive, el ordenamiento jurídico peruano establece que la transferencia de propiedad es consensual, tal como está estipulado en el artículo 949 del código civil peruano. Sin embargo, en el mismo código civil el artículo 1135 señala que se preferirá al que inscribió primero el inmueble, cuando se presentan personas que reclamen su derecho como propietarios y deseen inscribir el mismo bien, entonces quien primero inscribió el inmueble será el propietario; así se genera una contradicción entre ambos artículos.

En ese contexto la presente investigación está orientada a analizar los problemas que se originan, debido a que la inscripción ante registros públicos no es obligatoria; ya que el actual sistema jurídico peruano deja a elección al adquirente del inmueble, si lo inscribe o no ante los registros públicos. La causa principal es el desconocimiento de las personas por considerar costosos los trámites de inscripción. Por esto, consideran que son propietarios al solo celebrar el contrato de compra-venta, situación que en la realidad no es cierta debido a los problemas que se presentan a diario, como son los procesos judiciales que llevan gastos y pérdida de tiempo, lo cual se evitaría de inscribirlo en los registros públicos. Por lo tanto, en la presente tesis se investiga la realidad jurídica de la aplicación de los artículos 949 y 1135 del código civil peruano. Mientras tanto, determinar en cuanto a los bienes inmuebles, los problemas que acarrearán al

considerar las transferencias inmobiliarias como consensual. En consecuencia, es el registro de propiedad inmueble el que realmente protege los derechos de propiedad frente a terceros y brinda seguridad jurídica; además, constituye fuente de información fidedigna que permita a los agentes económicos realizar con mayor seguridad y celeridad sus transacciones.

En la investigación se plantean objetivos, así que el objetivo general es determinar las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú; y los objetivos específicos son el analizar la existencia de la seguridad jurídica de acuerdo al sistema de transferencia de propiedad en el Perú; y explicar la existencia de contradicción entre los artículos 949 y el 1135 del código civil. La importancia de la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias es que al darse la instauración de un sistema constitutivo, se logra una verdadera publicidad de las propiedades registradas. Así la seguridad jurídica registral cumpla con que las personas estén protegidas al adquirir un inmueble.

Reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, se darán muchas ventajas para los propietarios entre ellas la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, protección de la seguridad del tráfico inmobiliario, y consolidación de la publicidad registral. Así mismo, el sistema constitutivo es el más adecuado para la realidad peruana siendo de mayor beneficio publicitario, pues solo serán propietarios las personas que inscriban su derecho y así se otorga la seguridad jurídica al adquirente; y con ello reducir problemas judiciales en cuanto a las transferencias inmobiliarias.

El presente trabajo de investigación se ha estructurado debidamente, así que consta de cuatro capítulos. El primer capítulo denominado el problema y la metodología de la investigación; consta de la descripción, formulación e importancia del problema a tratar; así mismo, de la justificación, viabilidad y formulación de objetivos e hipótesis; también de las variables y la metodología. El segundo capítulo denominado marco teórico, abarca los antecedentes de la investigación y el desarrollo del marco teórico que es información concerniente a lo que se plantea en la investigación. El tercer capítulo denominado resultado y discusión de la investigación, abarca los resultados doctrinarios donde se discute las posiciones de diversos autores; también, los resultados jurisprudenciales, las sentencias, casaciones que respaldan la investigación y los resultados normativos, donde se señala las normas en que se basó la tesis. Y el cuarto capítulo denominado validación de la hipótesis, donde se realizó la validación de la hipótesis general y las específicas. Y por último las conclusiones y recomendaciones en cuanto al trabajo de investigación y; además, las referencias bibliográficas utilizadas durante toda la tesis.

Por lo tanto, el propósito del presente trabajo de investigación es un cambio hacia un sistema constitutivo, debido a que se busca proteger y brindar mayor seguridad jurídica al adquirente de un inmueble. En conclusión, siendo este sistema de mayor beneficio publicitario por ser el registro el medio idóneo para oponer su derecho ante terceros, que por algún motivo quieran afectar el derecho adquirido.

La Tesista

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

Realizado el análisis del código civil, se observó problemas de funcionalidad entre las normas, por un lado le conceden al registro un rol secundario como complemento de un determinado título, por otro lado le conceden un rol determinante que se concibe como el instrumento más idóneo de oponibilidad. El ordenamiento legal peruano establece que la transferencia de propiedad es consensual, así que la inscripción ante el registro no es requisito obligatorio, tal y como refiere el artículo 949 del código civil. En cambio, el artículo 1135 del código civil señala que se preferirá al que inscribió primero el inmueble, generando contradicción entre ambos artículos.

Lo que sucede en la práctica es distinto a la consensualidad, puesto que en vez de optar por registrar el bien, optan por lo sencillo y solo celebran el contrato y no registran el inmueble. Inclusive, se generan problemas por no registrar los inmuebles y otra persona que si lo inscribió, termina siendo el propietario. Por esta razón, es lamentable el desconocimiento de las personas con respecto a este tema, puesto que los legisladores no toman el debido interés ante este problema que afecta a la población.

En estos últimos meses se han dado decretos legislativos modificando artículos del código civil relacionado a la fe registral, con estas modificaciones pretenden prevenir y anular las acciones fraudulentas que perjudican la seguridad jurídica. Mientras tanto, estos decretos en vez de dar mayor seguridad jurídica solo generan más gastos en las transferencias inmobiliarias. Por ello, los legisladores no toman en cuenta la realidad y no ven que la transferencia de propiedad del ordenamiento jurídico no beneficia a las personas, sino conduce a más problemas.

Si la inscripción de bienes inmuebles ante registros públicos solo queda a la elección del adquirente, difiere de la realidad donde se ve que se prefiere el inmueble inscrito. No obstante, las personas no ven las ventajas al inscribir el inmueble adquirido y así evitar problemas judiciales que se dan en relación a este tema. Por esta razón, el sistema constitutivo es el más adecuado para la realidad del país, siendo de mayor beneficio publicitario, debido a que solo serán propietarios las personas que inscriban el inmueble y así generando seguridad jurídica al adquirente.

En conclusión, lo que se propone es un cambio a un sistema constitutivo y así brindar mayor seguridad jurídica al que adquiere un inmueble. Los legisladores comiencen a preocuparse por la realidad del país y que el ordenamiento jurídico peruano, vaya de acorde a lo más beneficioso para la sociedad. Así mismo, que se reconozca a nivel normativo que las transferencias de inmuebles se perfeccionen con la inscripción ante los registros públicos, lo cual lleva a un mecanismo de seguridad jurídica.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuáles son las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú?

1.2.2. Problemas específicos

- a) ¿Existe seguridad jurídica, de acuerdo al sistema de transferencia de propiedad en el Perú?
- b) ¿Existe contradicción entre el artículo 949 y el 1135 del código civil?

1.3. Importancia del problema

La importancia de esta tesis es dar la respuesta a la interrogante planteada de acorde a lo que ocurre en la realidad nacional, demostrando las ventajas de instaurar un sistema de registro constitutivo. La contradicción en el ordenamiento jurídico peruano en relación a los artículos 949 y 1135 del código civil, es necesario resaltar las ventajas que nos llevaría que las transferencias de bienes inmuebles se perfeccionen con la inscripción ante registros públicos. Mientras tanto, generaría mayor seguridad y certeza jurídica para quienes adquieran bienes inmuebles.

Con esta investigación se pretende demostrar que al ser obligatorio las transferencias inmobiliarias, las personas dejarían de sufrir por no inscribir el inmueble y no se darían problemas judiciales. Así se deja en evidencia que

nuestro sistema jurídico no toma en cuenta la realidad nacional. Puesto que el sistema declarativo es más flexible al permitir la transmisión de la propiedad sin necesidad de inscribirlo, pero ello tiene una cuota de inseguridad jurídica.

Por ello, con la instauración de un sistema constitutivo se reduciría la cantidad de procesos judiciales, lo que ahorraría costos al Estado y reducirían los conflictos entre privados. En conclusión, el sistema de registro constitutivo es el mejor sistema de publicidad para los que adquieren un inmueble, con respecto a la oponibilidad que conlleva.

1.4. Justificación y viabilidad

1.4.1. Justificación teórica

La transferencia de propiedad inmueble que señala el ordenamiento jurídico no garantiza una verdadera seguridad jurídica a los adquirentes, debido a que al ser solo consensual no se da la seguridad que se busca para el inmueble adquirido. La inscripción ante los registros públicos garantiza la publicidad registral del inmueble, y así llega a ser oponible a los terceros. Por esto, las transferencias inmobiliarias deben quedar perfeccionadas con la inscripción en el registro respectivo.

En consecuencia, el sistema de inscripción constitutivo al ser más seguro garantiza ventajas de una eficiente seguridad registral a todos los sujetos de derechos, que realicen actos jurídicos relacionados con la transferencia de bienes inmuebles y brinda la certidumbre en la contratación.

1.4.2. Justificación práctica

Al resolver la interrogante planteada, se debería determinar la instauración de un sistema constitutivo donde la inscripción del bien inmueble sería obligatorio. El reconocer a nivel normativo que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción ante el registro, pues genera beneficios para la población, como la certeza y seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Por lo tanto, se evitaría llegar a problemas legales relacionados a la propiedad adquirida y así se ahorraría dinero y pérdida de tiempo.

1.4.3. Justificación legal

- ✓ Constitución Política del Perú.
- ✓ Ley Universitaria N° 30220.
- ✓ Estatuto de la UNASAM.
- ✓ Reglamento General de Investigación de la UNASAM.
- ✓ Código Civil Peruano.
- ✓ Decreto Legislativo del Notariado N° 1049.
- ✓ Decreto Legislativo N° 1232.

1.4.4. Justificación metodológica

La presente investigación empleo primordialmente una investigación documentaria, pues la mayoría de fuentes primarias de información están

constituidas por documentos. En cuanto, a los documentos son textos desarrollados por la doctrina y la dogmática jurídico-civil, se trata de manuales, libros, revistas, artículos especializados, entre otros. Además, se revisó y analizó las normas legales concernientes a la presente investigación, constituciones, código civil, decretos legislativos, entre otros.

1.4.5. Justificación técnica

La justificación técnica está garantizada con el uso del soporte informático; uso de programas como del Microsoft Office 2016, Power point.

1.4.6. Viabilidad

La presente investigación cuenta con la viabilidad tanto: económica, bibliográfica y metodológica. Se contó con los recursos económicos para los gastos que ocasiono el desarrollo de la presente investigación, los que fueron autofinanciados.

En cuanto a la viabilidad bibliográfica, tanto en formato físico como digital, disponible en las bibliotecas de la Universidad. Así mismo, el acceso a internet que sirvió como fuente de recopilación de información para el desarrollo del marco teórico de la investigación.

Para la viabilidad metodológica, se contó con el asesoramiento de la asesora de la tesis especializada en ello; además, del apoyo de otros especialistas.

1.5. Formulación de objetivos

1.5.1. Objetivo general

Determinar las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú.

1.5.2. Objetivos específicos

- a) Analizar la existencia de la seguridad jurídica de acuerdo al sistema de transferencia de propiedad en el Perú.
- b) Explicar la existencia de contradicción entre los artículos 949 y 1135 del Código Civil.

1.6. Formulación de hipótesis

1.6.1. Hipótesis general

Las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en cuanto a la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú; son brindar una mayor seguridad jurídica en las contrataciones y adquisiciones de derechos.

1.6.2. Hipótesis específicas

- a) No existe seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad en el Perú, debido a que no tiene el carácter publicitario del registro y no le permitirá la oponibilidad ante terceros.

- b) Si existe contradicción entre los artículos 949 y 1135 del código civil, porque permite que con la sola enajenación del bien y que; también, recién al registrarlo, se convierta en verdadero propietario.

1.7. Variables

a) Variable independiente

Sistema Constitutivo en la Inscripción ante Registros Públicos.

- **Indicadores:** Derecho de propiedad, Sistema constitutivo, Sistema declarativo, Oponibilidad, Consensualidad, Inscripción, Registros públicos.

b) Variable dependiente

Transferencias Inmobiliarias en el Perú.

- **Indicadores:** Sistema registral, Seguridad jurídica, Transferencias inmobiliarias, Bienes inmuebles.

1.8. Metodología de la investigación

1.8.1. Tipo, nivel y diseño de investigación

1.8.1.1. Tipo de investigación

Corresponde a una Investigación Dogmática – Normativa¹, que permitió ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de

¹ SOLIS ESPINOZA, Alejandro. *Metodología de la investigación jurídico social*. Lima, Editorial Princeliness, 1991, pp. 59-60.

investigación planteada, es decir sobre el estudio dogmático de la Instauración de un Sistema Constitutivo de la Inscripción ante Registros Públicos en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú.

1.8.1.2. Tipo de diseño

Corresponde a la denominada No Experimental, debido a que carecerá de manipulación intencional de la variable independiente; además no posee grupo de control ni experimental; su finalidad fue estudiar el hecho jurídico identificado en el problema después de su ocurrencia.

1.8.1.3. Diseño general

Se empleó el diseño Transeccional o Transversal, cuya finalidad fue recolectar datos del hecho jurídico en un solo momento o en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en el momento dado.

1.8.1.4. Diseño específico

Se empleó el diseño descriptivo-explicativo, toda vez que se estudió los factores que generan situaciones problemáticas dentro de un determinado contexto y con ello explicar el comportamiento de las variables de estudio.

1.8.2. Métodos de investigación

Los métodos específicos empleados en la investigación fueron:

- a) **Método dogmático:** Consiste en averiguar la naturaleza jurídica de una determinada institución. Este método alcanza un mayor rigor teórico, cuando la dogmática recurre a la doctrina nacional y extranjera; el derecho comparado y a la jurisprudencia. Por ello, su enfoque se desenvuelve sobre bases más amplias.

Enfocada al estudio e investigación de la doctrina con la finalidad de pulir los aportes de los juristas o aquello que aparece en el campo normativo.² Así mismo, se estudió las instituciones del Derecho con la finalidad de realizar construcciones estructuradas y proponerlas para su utilización. Por ello, este método se empleó en la investigación, para tratar de entender el problema de la investigación en cuanto a la doctrina y los planteamientos teóricos de los juristas.

- b) **Método hermenéutico:** Es el manejo de conceptos, nociones y dogmas que conforman la ciencia del Derecho.³ Los aplicadores del derecho tienen la responsabilidad de que tengan sentido sus resoluciones judiciales. En sentido amplio, éste método trata de observar algo y buscarle significado; y en sentido estricto, se observa siempre que los datos o las partes de un todo se presten a diferentes

² ZELAYARAN DURAND, Mauro. *Metodología de la investigación jurídica*. 2da. Edición. Lima, Ediciones Jurídicas, 2002, pp.65-67.

³ PEÑA PEÑA, Karen. “*Métodos, técnicas e instrumentos de investigación*”. http://www.academia.edu/6251321/M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci%C3%B3n . 12.01.2017.

interpretaciones. Y así se obtiene un sistema jurídico válido y a la vez eficaz. Por esta razón, el objeto de estudio llega a ser susceptible de diversas interpretaciones; y es necesario para realizar la teorización del trabajo de investigación, emplear este método.

c) Método de la argumentación jurídica.- La argumentación jurídica es el medio con el cual se sustenta el Derecho. Conjunto de razonamientos de índole jurídico que sirven para demostrar, justificar, persuadir o refutar alguna proposición que va encaminada a la obtención de un resultado favorable. Así mismo, es la forma organizada de demostrar lógicamente por medio de un razonamiento formulado; con el propósito de conseguir la aceptación o rechazo de una tesis o teoría determinada. La aceptación o rechazo de la tesis dependerá de la eficacia o ineficacia de la argumentación que sirve de apoyo.⁴

d) Método exegético.- Constituye el estudio lineal de las normas tal como aparecen dispuestas en el texto legislativo. Este método parte de la convicción de un ordenamiento pleno, cerrado y sin lagunas. La exegesis trabaja fundamentalmente con normas legales.⁵ Tiene por objeto de estudio a la norma jurídica, cuya finalidad es captarlas y comprenderlas dirigiéndolas a la idealidad. Así mismo, tiene las características de ser puramente formal o conceptual. Este método fue

⁴ AGUILAR AYALA, Carlos. “Argumentación jurídica”.

http://www.academia.edu/13816459/Argumentaci%C3%B3n_Jur%C3%ADdica. 20.12.2016.

⁵ RAMOS NUÑEZ, Carlos. *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2011, pp. 92-93.

aplicado en la tesis toda vez que se estudió la normatividad vigente acerca del problema de investigación.

1.8.3. Plan de recolección de la información

Está constituida por los elementos en los que recae la obtención de información y que están definidas por las fuentes de derecho para efectos de obtener la información, siendo las siguientes: Normatividad, Dogmática (doctrina) y la Jurisprudencia.⁶

1.8.4. Técnicas e instrumentos

La importancia de otorgar y no olvidar el valor que tienen las técnicas y los instrumentos que se emplean en una investigación.⁷ Las técnicas que se utilizaron en la investigación fue la recopilación documental, ello permite operativizar la técnica que es el instrumento de investigación.

Se aplicó la ficha de análisis de documentos o contenido para recoger información de la doctrina y jurisprudencia sobre el problema de estudio y así determinar cuáles son los criterios jurídicos. Inclusive, se delimito áreas para la recopilación de información que reflejan sobre el estado actual de cuestión del problema planteado. Para el estudio de la normatividad se realizó a través de los métodos exegético y hermenéutico principalmente, para tener una visión sistemática del problema de estudio.

⁶ ROBLES TREJO, Luis. *Guía metodológica para la elaboración del proyecto de investigación jurídica*. Lima, Editorial FFECAAT, 2014, p. 49.

⁷ PEÑA PEÑA, Karen. “*Métodos, técnicas e instrumentos de investigación*”.

http://www.academia.edu/6251321/M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci%C3%B3n . 1201.2017.

1.8.5. Plan de procesamiento y análisis de la información

Los datos se presentan en los textos de notas, documentos (jurisprudencia, normativo, doctrina) sobre el problema planteado. Por lo tanto, está orientado a revelar las características del hecho o fenómeno jurídico de estudio.⁸ Todos ellos tienen en común que se basan en el análisis textual; y así cualquier tipo de material tiene que estar preparado para poder ser analizado de esa forma.

1.8.6. Técnica de validación de hipótesis

Los datos o información que se obtienen en el proceso de recolección y análisis sirven para validar la hipótesis, en base a la teoría de la argumentación jurídica.⁹ Así mismo, el derecho puede concebirse como argumentación, ya que desde la perspectiva de los juristas cuando se aplica el derecho consiste en argumentar y justificar el derecho. Por lo que, su fin básico no es la de mostrarles cosas a los juristas, sino el de justificar los planteamientos o enunciados. En realidad no se puede probar que una hipótesis es verdadera o falsa, sino más bien argumentar que fue apoyada o no de acuerdo con ciertos datos obtenidos en el estudio.

⁸ ROBLES TREJO, Luis. Ob. Cit., pp. 55-56.

⁹ *Ibíd.*, pp. 37-38.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Durante la recopilación de información, se encontraron algunas tesis que apoyan a lo que se plantea en la presente investigación; las cuales son; a nivel local se ha podido encontrar el trabajo de: Teodoro Muñoz Moreno (1999). “La inscripción de carácter constitutivo en el derecho registral inmobiliario y la seguridad jurídica”, (Licenciatura), Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”. En dicha investigación el autor plantea que: La aplicación de un sistema de inscripción de carácter constitutivo contribuye a la paz social y justicia en el registro inmobiliario, debido a que se evitaban los conflictos de intereses y la mala fe en la transmisión legal de los derechos de dominio en las fincas o predios, puesto que al adoptarse el carácter constitutivo en el registro de la propiedad inmueble, se brindara una adecuada seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Por ello, la importancia de explicar el carácter constitutivo en el registro de propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, los cuales han de ser primordiales para la inscripción de un bien inmueble.

Además, la tesis de Yoel Edmundo Trujillo Blas (2008). “Desenmascarando una falacia: El consensualismo. La tradición y la inscripción registral causadas, como los únicos mecanismos efectivos de transmisión del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles”, (Licenciatura), Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”. El autor señala que: Las consecuencias que se generan por el artículo 949, sobre el tráfico inmobiliario en el departamento de Ancash durante los años 2008 y 2009. El solo acuerdo entre quien desea enajenar su inmueble y quien desea adquirirlo, no es suficiente para que opere la transferencia efectiva del derecho de propiedad sobre tal bien. Inclusive, la existente contenida en el artículo 949 del código civil fundamentalmente la compraventa como el prototipo del tráfico inmobiliario; evidencia la incompatibilidad de dicho artículo con los principios del sistema registral nacional, puesto que la sola voluntad en el derecho de propiedad respecto a los inmuebles es una concepción no acorde con las instituciones jurídicas que involucra el tráfico inmobiliario. Por ello, la tradición y la inscripción registral de un título causal válido son los únicos mecanismos que posibilitan un efectivo derecho de propiedad con seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles; la tradición respecto a los no inmatriculados y la inscripción respecto a los inmuebles que cuentan con antecedentes registrales.

Así mismo, a nivel nacional se ha podido encontrar el trabajo de: Judith Ángela Ramos Alfaro (2015). “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, (Licenciatura), Universidad Andina “Néstor Cáceres Velásquez”. La autora plantea que: En el Perú, el registro de propiedad inmueble no es obligatorio pese a ser un mecanismo de oponibilidad. Uno de los problemas del sistema de transferencia inmobiliaria utilizado en el Perú es que no

determina con seguridad quien es el propietario de un inmueble, aunque el comprador recurra al estudio de los títulos del vendedor, siempre existe la dificultad de saber si en verdad ése bien le sigue perteneciendo. Por ello, el problema que existe en el actual sistema de transferencia de propiedad es que no protege el derecho del propietario, dejándolo al abandono en cierta medida en el supuesto caso de una estafa.

También, la tesis de Lizeth Beatriz Lino Rodríguez (2015). “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la Seguridad Jurídica”, (Licenciatura), Universidad Privada “Antenor Orrego”. La autora señala lo siguiente: Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio, se debe reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, lo cual llevaría a la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias. La finalidad del registro de predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral. Que el establecimiento del sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro sistema registral declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales.

Mencionadas las tesis que forman parte de los antecedentes de la investigación; se encontraron; opiniones de autores que respaldan la presente tesis y que son fuentes importantes en esta investigación, los cuales son: Elizabeth Amado Ramírez (2011), en su artículo: “¿Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el registro público?”. La autora indica: Lo que sucede en la práctica es una situación distinta a la consensualidad planteada en el artículo 949 del Código Civil, puesto que existe inclinación en la población peruana de optar por el sistema declarativo para los bienes inmuebles en vez de optar por el sistema constitutivo. Resulta, necesario y preferible, que si se adquiere un inmueble, registrarlo inmediatamente, porque de no hacerlo corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el inmueble. Inclusive, si el vendedor transfiere el inmueble a otra persona, y ésta logra inscribir su derecho de propiedad ante el registro antes, compiten dos derechos: derecho real y derecho registral. La modificación del artículo 949 del código civil es necesaria, para que se regule una verdadera forma de transferencia de propiedad de acorde a lo que se da en la actualidad, reconociendo normativamente que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro.

Además, Jorge Beltrán Pacheco (2008), en su artículo: “Verdades y ambigüedades del registro inmobiliario en el Perú: ¿Obligatorio o potestativo?” el autor plantea que: El registro es una herramienta necesaria en el Perú; y es así que las normas le reconocen un carácter determinante en la transferencia de propiedad inmueble. En el código civil se observa problemas de funcionalidad entre las normas, en tanto algunas de éstas le confieren al registro un rol subsidiario como complemento de un determinado título; y otras normas le conceden un rol

determinante en la medida que se concibe como el instrumento más idóneo de oponibilidad. Por ello, el registro es el medio perfecto para la oponibilidad y por ende el mecanismo más idóneo para publicitar una adquisición. Sin embargo, se observa que a pesar de existir un registro de propiedad inmueble que se reconoce como el mecanismo idóneo de publicidad, pueden darse circunstancias que por desconocimiento, lleven a construcciones ilegales de terceros que pueden actuar de mala fe. Ello lleva a efectuar un estudio normativo con el fin de identificar los puntos ambiguos de asignación de titularidades, para efectos de descubrir el rol esencial del Registro.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Derecho de propiedad

2.2.1.1. Concepto

Según Ramírez Cruz, etimológicamente la palabra Propiedad procede del término *Propietas* “lo que pertenece a una persona” deriva de *Propium* “lo que es propio de ella”, en tal sentido, la propiedad hace referencia, a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima.¹⁰ El autor precisa que la propiedad es aquello que pertenece a una persona, por la cual le hace ser llamado propietario y poder disponer de lo adquirido.

También Arias-Schreiber, indica: “La Propiedad en cuanto primero se refiere a los bienes y derechos patrimoniales; y segundo significa

¹⁰ RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. *Tratado de los Derechos reales*. Tomo II. Lima, Editorial Rodhas, 2005, p. 79.

el poder jurídico pleno sobre una cosa.”¹¹ Cabe precisar, que la plenitud de poder sobre una cosa, no es absoluta, debido a que se presentan limitaciones al ejercicio del derecho.

Así mismo, la Constitución política menciona: La propiedad es un derecho constitucional sobre un bien, es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien; permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.¹² El poder amplio no significa ilimitado, debido a que ley establece límites al derecho de propiedad; así que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social. En conclusión, el derecho de propiedad es poder jurídico pleno que obtiene el propietario para realizar todas las facultades que la ley le permite. Y el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por constituciones, leyes, tratados y convenios internacionales.

2.2.1.2. Características

La doctrina señala que el derecho de propiedad tiene cuatro caracteres:

- a) **Exclusividad.-** Es garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión.¹³

¹¹ ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 - Derechos Reales*. Tomo IV. Lima, Gaceta Jurídica Editores, 1998, p. 182.

¹² Perú. Constitución Política del Perú. 1993.

¹³ BORDA, Antonio Guillermo. *Manual de Derecho Civil- Parte general*. Buenos Aires, Editorial Abelardo Perrot, 1996, p. 359.

- b) **Transferibilidad.-** Los derechos de propiedad deben ser libremente transferibles; es así que debe existir la posibilidad jurídica que los recursos pasen de unos a otros, a través de intercambios voluntarios.¹⁴
- c) **Derecho real:** Es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; la propiedad, que importa un poder de goce y de disposición del bien.¹⁵
- d) **Derecho absoluto:** El derecho de propiedad confiere al propietario todos los atributos sobre el bien. No obstante, que este derecho tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública, señaladas en la constitución.¹⁶

Las características señaladas, reflejan que en el derecho de propiedad aquella persona que adquiere un determinado bien, tendrá la exclusividad de uso sobre el bien que adquirió por ser el propietario, así como el poder de disponer, disfrutar, reivindicar y transferir libremente el bien en el momento que desee, pero teniendo en cuenta que aunque el derecho de propiedad permite un poder absoluto sobre el bien, existen limitaciones que establece la propia constitución política del Perú y otras leyes; y los cuales deben ser debidamente

¹⁴ *Ibíd.*, p. 360.

¹⁵ *Ibíd.*, p. 361.

¹⁶ RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. *Ob. Cit.*, p.82.

respetados por las personas que llegan a adquirir un determinado bien.

2.2.2. El Sistema peruano de transferencia de propiedad

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble adopta un sistema declarativo, puesto que basta solo el acuerdo de ambas partes para dar por efectuada o transferida la propiedad de un determinado bien inmueble. Así mismo, el artículo 949 del código civil, considera que solo basta que el comprador y vendedor se pongan de acuerdo para que se dé la transferencia inmobiliaria. Sin embargo, el artículo mencionado del código civil es completamente incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar.¹⁷ Y el contrato de compraventa es un acto que de ordinario, permanece oculto al conocimiento de terceros. En el Perú, en cuanto a la normatividad ha ido cambiado en cuanto al sistema de transferencia de propiedad, de acorde a los códigos civiles que se han tenido; y los cuales son:

a) Código civil de 1852: Solo el consentimiento era necesario para poder transferir la propiedad del bien inmueble. Al celebrarse el contrato de compraventa bastaba solo el consentimiento de las partes y ya se consideraba la transferencia de propiedad, aun antes de su entrega y pago del precio, debido a que la transferencia de la propiedad en los

¹⁷ BULLARD GONZALEZ, Alfredo. *Derecho y Economía - El análisis económico de las instituciones legales*. Lima, Palestra Editores, 2003, p. 156.

contratos de compraventa, operaba automáticamente al momento del nacimiento de la obligación de enajenar.¹⁸

b) Código civil de 1936: Este código en su artículo 1172, indicaba: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. Se observa que adoptaba la forma consensual en las transferencias inmobiliarias.

c) Código civil de 1984: El código actual en su artículo 949 del código civil, refiere que la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace propietario a su acreedor.¹⁹ Así mismo, se entiende que no exige ninguna forma para el cumplimiento de la ejecución de prestación, por lo que sólo con la celebración del contrato se genera la obligación de ejecución y por consiguiente el cumplimiento del mismo. El actual ordenamiento jurídico considera la transferencia de propiedad de manera consensual.

2.2.3. Sistema registral

Según Avendaño Valdez: “El sistema registral es aquel conjunto de normas que en un país, regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, a través del registro de la propiedad, así

¹⁸ VIDAL RAMOS, Roger. “*El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano*”.

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) . 24.10.2016.

¹⁹ Perú. Código Civil Peruano. 1984.

como el régimen y organización de esta institución”.²⁰ Y así el valor de los asientos registrales son una forma de constitución o publicidad de aquellos derechos. Por otra parte, Martínez Coco, establece que un sistema registral: “Es el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos”.²¹

En conclusión, se ve que un sistema registral es por el cual se va brindar una seguridad jurídica a los bienes que se adquieren y están debidamente inscritos ante los registros públicos. Así mismo, con un sistema registral se da la publicidad registral de los bienes, que están inscritos y se da la oponibilidad ante terceros.

2.2.3.1. Sistemas registrales en el mundo

a) Francés

El Derecho Francés estuvo influido del pensamiento romano; y en él la única forma de transmisión de la propiedad era a través de la tradición. Luego la costumbre fue la que empezó a reinar y se decidió poner en los contratos una cláusula específica, por la cual se entendía haberse producido la tradición material.²²

²⁰ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad. ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?* Lima, Fondo Editorial UPC, 2001, p. 175.

²¹ MARTÍNEZ COCO, Elvira. *Ensayos de Derecho Civil I*. Lima, Editorial San Marcos, 1997, p. 85.

²² VIVAR MORALES, Elena. *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Tomo I. Lima, Fondo Editorial PUCP, 1998, p. 39.

Así mismo, este sistema francés carece del principio de inscripción constitutiva y del principio de exactitud registral; y es así que excluye el principio de legitimación y la fe pública registral. Por ello, este sistema desde que fue creado ha empleado con eficacia su finalidad, pero lo cierto es que no fue el más asequible a la finalidad de hacer posible la más perfecta publicidad de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles.²³

b) Alemán

El sistema germano señala que no era suficiente el simple consentimiento de las partes, para que se transfiera el dominio. Es así como el Derecho germánico prioriza la inscripción. El sistema alemán, presenta dos momentos en la inscripción, los cuales son: Primero; el negocio obligacional o acto casual, que es el contrato celebrado entre las partes, y sus efectos van dirigidos a las partes contratantes. Y el Segundo; que es el negocio dispositivo, dirigido a la constitución, transmisión, modificación, gravamen o extinción de derechos reales.²⁴

c) Español

En España se acepta un sistema registral basado en la publicidad registral, pues este se inicia al comenzar la segunda

²³ *Ibíd.*, pp. 55 y 58.

²⁴ *Ibíd.*, pp. 60-62.

mitad del siglo XIX. En la roboración de los fueros municipales de las poblaciones fue donde se puede encontrar el origen de la publicidad registral, en lo concerniente a las hipotecas y otros derechos reales. Es necesario precisar que el título es la verdadera causa de la adquisición de derechos reales sobre inmuebles. El actual sistema registral Peruano tiene como origen inmediato el sistema registral español, pues es a través del proceso de colonización que las instituciones jurídicas españolas, son recogidas por la legislación Peruana.²⁵

d) Australiano

Este sistema se encuentra ubicado dentro de aquellos en los cuales la inscripción tiene una existencia propia. Se presenta la organización del registro como ente sumamente eficaz, en cuanto a la garantía plena que se brinda a las inscripciones que se realizan dentro del marco de la normatividad vigente.²⁶

2.2.4. Sistema registral peruano

El sistema registral Peruano es el de inscripción, porque aun cuando se archive copia de los títulos, la publicidad registral se extiende a ellos, puesto que se publica un asiento, esto es un resumen o extracto del título que logra acceso al registro. No obstante, considerando que el sistema es el de inscripción, queda determinar si la inscripción es declarativa o

²⁵ *Ibíd.*, pp. 62 y 68.

²⁶ *Ibíd.*, pp. 68-70.

constitutiva.²⁷ Mientras tanto, son declarativas cuando admiten la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción. En cambio, son constitutivos y de aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito. Por esta razón, la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico.

En conclusión, la inscripción ante los registros públicos termina siendo declarativo, donde los que adquieren un bien tiene a su elección si inscriben o no el inmueble, pero lo que se debe considerar es tener un sistema constitutivo donde con ello se brinde una verdadera seguridad jurídica a través de los registros públicos.

2.2.4.1. Sistema registral declarativo

Un sistema registral declarativo es cuando el acto o el derecho real se constituyen fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y otorga seguridad; es decir, se puede inscribir si se desea, no hay ninguna obligación.²⁸ La inscripción de una compraventa en el Perú es facultativa. Así mismo, el ordenamiento jurídica peruano indica que la inscripción por regla general es declarativa; y por excepción es constitutiva. Por lo tanto, en los sistemas registrales declarativos, el derecho se constituye fuera del registro y el ser registrado trae como consecuencia que el

²⁷ VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. *Derechos Reales – La propiedad*. Tomo III. Lima, Editorial San Marcos, 1996, pp. 106-107.

²⁸ ARDILEZ LOPEZ, Ana. “*Transición del registro declarativo al registro constitutivo*”. <http://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/> 25.02.2017.

derecho pueda oponerse ante terceros. Así que un sistema declarativo no genera una seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias sobre bienes inmuebles, y lo que todo persona al adquirir un inmueble desea certeza de que el bien este libre de cargas que le afecten; y que origen problemas; por ende es primordial que se brinde una seguridad jurídica en cuanto a lo adquirido.

2.2.4.2. Sistema registral constitutivo

Un sistema registral constitutivo es cuando el acto o el derecho real se constituyen con la inscripción; y así que los derechos reales nacen recién con la inscripción en el registro. La hipoteca en el Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el registro. En los sistemas registrales constitutivos, la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes.

En consecuencia, un sistema registral constitutivo genera certeza jurídica entre los inmuebles que se llegan a adquirir, garantizando con ello que el derecho de propiedad debidamente inscrito ante los registros públicos, será oponible a terceros.²⁹ Este sistema constitutivo, es el cual el Perú debe aplicar más y no dejarlo como una opción, para que las personas tengan una debida seguridad jurídica con lo que adquieren.

²⁹ ÁLVAREZ SOLÍS, Carlos. “¿Existe seguridad jurídica registral en el Perú?”. <https://verbunsapiensblog.wordpress.com/2014/03/18/existe-seguridad-juridica-registral-en-el-peru/> . 02.10.2016.

2.2.5. Derecho registral

2.2.5.1. Concepto

El derecho registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles, en relación con terceros.³⁰

Por consiguiente, el derecho registral tiene como finalidad, la organización de los llamados registros jurídicos (aquellos que brindan la publicidad efecto); registro de propiedad inmueble, registro de personas jurídicas, etc. En conclusión, el derecho registral es aquel derecho que está debidamente inscrito ante los registros públicos, para que con ello se tenga una debida seguridad jurídica ante el bien adquirido.³¹

2.2.5.2. Características

- a) **Derecho autónomo:** Es una rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el código civil, sino en leyes y reglamentos especiales. Por ello, es un derecho especial e independiente del derecho civil, ya que cuenta con un objeto propio y plenamente diferenciado; que es el registro de la propiedad.³²

³⁰ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derechos Reales*. Lima, Jurista Editores, 2005, p. 292.

³¹ *Ibíd.*, p. 293.

³² VIVAR MORALES, Elena. *Ob. Cit.*, p. 39.

- b) **Derecho público:** La protección que brinda el registro es eminentemente privada; y la organización del registro es justamente para proteger el interés de los usuarios del registro y brinda la publicidad de los derechos subjetivos.
- c) **Derecho limitativo:** Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, debido a que sólo admite al registro los actos y contratos que la ley señala.³³
- d) **Derecho formalista:** Es una consecuencia del principio de legalidad, debido a que el cumplimiento de las exigencias legales (fondo y forma) constituyen un requisito de acceso al registro.

Las características señaladas reflejan que el derecho registral es autónomo, debido a que cuenta con sus propias normas que lo regulan, puesto que se basa en el principio de legalidad. Así mismo, a través de sus normas especiales, brinda la debida protección y seguridad jurídica a aquellos que registran sus bienes.

2.2.5.3. Principios registrales

a) Principio de inscripción

Este principio constituye la razón de ser del derecho registral, puesto que surge con el objeto de darle validez y fe pública a

³³ VIVAR MORALES, Elena. Ob. Cit., p. 39.

los actos. Los contratos son entendidos como actos de autenticidad, por intermedio de los registradores, constituyendo la inscripción de un acto jurídico.³⁴

b) Principio de rogación

Las inscripciones en los registros públicos, se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada.

c) Principio de legalidad

Principio por el cual todo accionar de la administración y decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley; y brinda certeza jurídica respecto a los bienes adquiridos. Así mismo, es la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por la que el funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley.³⁵

d) Principio de fe pública registral y seguridad

Los actos del registro se basan en la fe que tiene el registro en ejercicio de sus funciones legales. En consecuencia, los actos que realizan son ciertos, donde existe certeza jurídica y producen plena prueba.³⁶

³⁴ DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “Aplicación de los principios registrales en la calificación registral”. Revista Ius et veritas, 18 (9) 255, 1999.

³⁵ VIVAR MORALES, Elena. Ob. Cit., p. 43.

³⁶ *Ibíd.*, pp. 44-45.

e) Principio de permanencia

Este principio se basa en el tratamiento técnico de los documentos que se presentan al registro, en virtud de que dichos documentos se proyectan hacia futuro y garantizan la reproducción auténtica del acto.

f) Principio de publicidad

Este principio indica que los actos, hechos, o sus modificaciones que se inscriban en el registro son públicos.³⁷

2.2.6. Principio registral de oponibilidad

El principio de oponibilidad, contemplado en el artículo 2022 del código civil: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.³⁸

La oponibilidad es una forma de eficacia del hecho, acto o negocio jurídico del que deriva la situación jurídica. Se sustenta en la posibilidad de que el tercero conozca el derecho ajeno para que pueda verse precisado a respetarlo.³⁹

³⁷ VIVAR MORALES, Elena. Ob. Cit., p. 48.

³⁸ Perú. Código Civil Peruano. 1984.

³⁹ PAREDES CICCIA, Carla. “*La transferencia de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*”. Revista IUS. N°09 <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf> . 18.03.16.

Además, que la oponibilidad es útil y suficiente cuando lo único que le interesa al sujeto es saber si el bien frente al que se encuentra es ajeno y, por consiguiente, tiene el deber de respetarlo. En el caso de quien desea adquirir un bien, no le basta saber que el bien es ajeno, eso ya lo sabe y justamente; por ello, se trata de identificar a su propietario para poder tratar con él la forma de lograr que el bien pase a ser suyo.

La publicidad registral es relevante por el efecto de oponibilidad, puesto que su fin es conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, quedando éstos garantizados frente a cualquier alteración oculta. Las personas buscan en todo momento seguridad, certeza; el derecho surge con tal propósito para lograr la justicia y paz social.

- El registro adquiere cada día mayor importancia por ser un mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y fe pública registral; contribuyendo en la seguridad del tráfico y la circulación de la riqueza inmobiliaria. Así mismo, actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema, que es la atribución y protección de los derechos de propiedad.⁴⁰ Sin derechos de propiedad no hay mercados, puesto que los agentes no podrían intercambiar los bienes si no existiese una vinculación entre los propietarios y esos bienes; y no se daría un crecimiento económico.

También, sin la publicidad del registro, el comprador de un bien inmueble tendría dificultades para conocer si el dicho vendedor es

⁴⁰ CARRIZALES DÁVILA, Alfonso. “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”.
<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>.
15.12.2016.

realmente el propietario, correría el riesgo de que aparezcan otras personas con posibilidad de reivindicar el bien o con cargas ocultas otorgadas por el vendedor. La primacía de la publicidad tiene por función facilitar el tráfico sobre inmuebles, proteger los derechos de propiedad, clarificar quiénes son los titulares de cada derecho; y posibilitar una contratación más fácil y segura.

En conclusión, es dentro del contexto de los conflictos con terceros interesados que actúa el principio de oponibilidad registral, jerarquiza a la prueba de la publicidad registral, de forma tal que la clandestinidad de dichas pruebas y los riesgos implicados quedan conjurados para el adquirente que logra resguardarse tras el signo de publicidad registral y se pone a buen recaudo de posibles “enemigos” que él no puede conocer, pero que también puede tratar o haber tratado con su transferente.⁴¹ Por lo cual, protege al titular que ha logrado su emplazamiento registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho, sobre el bien que no hubieran inscrito oportunamente.

2.2.7. Principio consensualístico

Este principio considera al solo consentimiento de las partes contratantes, como único requisito para el desplazamiento de la propiedad a

⁴¹ CARRIZALES DÁVILA, Alfonso. “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”.
<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>.
15.12.2016.

favor del comprador. Por esto, protege fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios.⁴² Ello va en concordancia con lo que señala el artículo 949 del código civil, el cual indica que con la sola enajenación de un inmueble, hace propietario a la persona que adquirió el bien. Y es así, que este principio prevalece en el actual sistema de transferencia de propiedad, donde la personas que llegan a adquirir un inmueble, se basan en lo indica este principio.

2.2.7.1. Desventajas

Existen desventajas en cuanto al sistema consensual y entre esas limitaciones generadas por dicho sistema, son las siguientes:

- No se puede determinar con seguridad quién es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan.⁴³
- Si el vendedor exhiba títulos legítimos es posible que éste haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. Por ello, en este sistema consensual, al no contar con la publicidad, se presenta el problema de la doble venta.
- Si las transmisiones operan con el solo consentimiento, existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad.⁴⁴

⁴² ÁLVAREZ SOLÍS, Carlos. “¿Existe seguridad jurídica registral en el Perú?”.

<https://verbumpsapiensblog.wordpress.com/2014/03/18/existe-seguridad-juridica-registral-en-el-peru/>. 22.11.2016.

⁴³ GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob. Cit., p. 749.

⁴⁴ *Ibíd.*, p. 750.

2.2.8. El Principio registral y crítica al consensualismo

El sistema jurídico es un caos, debido a que los dos principios imperantes, el registral y consensualista, pues no se sabe por cual optar. Con ello se demuestra lo grave del asunto, puesto que el derecho a través de las distintas normas busca que estos preceptos tengan un alcance general y objetivo. La legislación sostiene que el solo consentimiento transmite una propiedad absoluta, tal y conforme lo establece el artículo 949 del código civil.

Sin embargo, se da el caso de una confrontación entre "consentimiento" e "inscripción" que se produce en el artículo 1135 del código civil, conocido como el problema de "conurrencia de acreedores"; y que en la doctrina se le conoce preferentemente como el nombre de "doble venta".⁴⁵ Se prefiere al primer inscribiente frente al primer contratante. Así que se trata de una clara excepción al artículo 949 del código civil, prefiriéndose así el principio de la inscripción, que tiene carácter constitutivo.

2.2.9. El notario

Según Tambini Ávila: “El notario es el abogado que al asumir el cargo de notario, adquiere la calidad de funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, de acuerdo a ley, los actos y los contratos que ante él se celebran”. También, asesorando imparcialmente

⁴⁵ DONAIRES SÁNCHEZ, Pedro. *“El principio del consensualismo en el Derecho de los contratos”*.file:///C:/Users/usuario/Downloads/Dialnet-ElPrincipioDelConsensualismoEnElDerechoDeLosContra-5492689%20(1).pdf . 10.02.2017.

a las partes, formalizando su voluntad al redactar los instrumentos notariales.⁴⁶ Además, el notario es el profesional del derecho que ejerce una función pública para fortificar, con su presunción de verdad los actos en que interviene para celebrar, solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados”.⁴⁷

Así mismo, el notario es aquel que se encarga de tutelar la confianza, certeza de verdad y seguridad en los actos, relaciones contractuales y manifestaciones documentales del individuo, considerado como persona natural o jurídica, privada o pública.⁴⁸ En el Perú, de acorde al Decreto Legislativo del Notariado, señala que el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y los contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redacta los instrumentos, confiere autenticidad, conserva los originales, y expide los traslados correspondientes.⁴⁹ Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos.

2.2.9.1. Función notarial

Según Gonzales Barrón: “La función notarial consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico. Por tal motivo, la función es dar forma pública. El término “dar fe” significa confiar

⁴⁶ TAMBINI AVILA, Mónica. *Manual de Derecho notarial*. Lima, Editorial Nomos & Thesis, 2006, pp. 54-55.

⁴⁷ BARRETO MUGA, Augusto. *Derecho notarial y competencia notarial en asuntos no contenciosos*. Lima, Editorial Fecat, 1998, p. 11.

⁴⁸ VILLAVICENCIO CARDENAS, Miguel. *Manual de Derecho Notarial. Doctrina-Modelos*. Lima, Jurista Editores, 2012, p. 9.

⁴⁹ Perú. Decreto Legislativo 1049 de 26 de Junio del 2008.

o creer en lo que el notario narra en el documento”.⁵⁰ Además, lo típico de la función notarial, se cumple en la creación y en el perfeccionamiento del instrumento público e implica las actividades de redactar, conservar y reproducir las escrituras públicas. Así que lo esencial de la función notarial es dar fe, conforme a la ley, de los contratos y demás actos extrajudiciales que pasen ante el notario.⁵¹ Tambini Ávila, acerca de los alcances de la función notarial, estima que es posible, distinguir estas funciones:

- a) **Función preventiva:** La intervención del notario se da con anterioridad al conflicto, ya que mediante la adecuada instrumentación de los actos jurídicos y contratos, evita a las partes que se generen posteriores discrepancias.⁵²
- b) **Función calificadora:** El notario determina la relación de derecho, que corresponde a los hechos que se le presentan. Además que recibe, interpreta, investiga y da forma legal a la voluntad de las partes.
- c) **Función de asesoramiento:** El notario brinda asesoramiento, permitiendo a las partes comprender la naturaleza, efectos y consecuencias jurídicas del acto que van a celebrar ante él.⁵³

⁵⁰ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho registral y notarial*. Lima, Jurista Editores, 2008, p. 589.

⁵¹ VILLAVICENCIO CARDENAS, Miguel. Ob. Cit., p. 16.

⁵² TAMBINI AVILA, Mónica. Ob. Cit., p. 80.

⁵³ *Ibíd.*, p. 81.

2.2.9.2. Caracteres de la función notarial

- a) **La investidura:** Consiste en la calidad especial que adquiere el notario al tomar posesión del cargo. Además, del nombramiento, designación y de la confirmación, calidad que lo autoriza para usar legalmente el título de notario.⁵⁴
- b) **La autonomía:** La actuación del notario se desarrolla conforme a su propio criterio profesional, dentro del marco señalado por la ley.
- c) **La independencia:** El notario está en condiciones de autoridad y respetabilidad que lo habiliten para ejercer sus funciones por encima de los intereses personales, de grupos políticos, o de cualquiera otra índole semejante.⁵⁵
- d) **La asesoría:** El notario debe gozar de un definido poder de orientación, en la actuación de quienes ante el comparecen.

2.2.10. Los instrumentos públicos

Es un documento escrito que puede ser redactado o autorizado por un funcionario público, que sirve para designar el documento que emana del notario, quien lo hace u otorga para el ejercicio de su función.⁵⁶ La importancia de un instrumento público notarial recae en el valor jurídico de

⁵⁴ VILLAVICENCIO CARDENAS, Miguel. Ob. Cit., p. 23.

⁵⁵ *Ibíd.*, p. 23.

⁵⁶ Perú. Decreto Legislativo 1049 de 26 de Junio del 2008.

este, en los efectos que este produce y en la seguridad jurídica que brinda. La forma o medio de expresión de los actos que comprende la función notarial se denomina instrumento público notarial.

Esta forma expresa el acto jurídico en una forma fehaciente, que lleva consigo la fe pública notarial y razón por la cual el instrumento público notarial tiene una gran importancia por los efectos jurídicos que de él se derivan. En el caso de los instrumentos públicos protocolares, el notario está obligado a calificar jurídicamente el acto. Esto requiere que el notario someta al acto que se pretende formalizar, a un test de legalidad; esto es, examina si este cumple con las exigencias legales del tipo jurídico que se pretende llevar a cabo.⁵⁷

2.2.10.1. Instrumentos públicos protocolares: Son instrumentos públicos protocolares, las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial. Estos instrumentos son los que el notario, debe conservar y de cuyos originales debe expedir los traslados que la ley determina.

2.2.10.2. Instrumentos públicos extra-protocolares: Según Gonzales Barrón:⁵⁸ “Son instrumentos públicos extra-protocolares las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos que presencie o le conste al notario por razón de su función”.

⁵⁷ BARRETO MUGA, Augusto. Ob. Cit., p. 33.

⁵⁸ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho registral y notarial*. Ob. Cit., p. 622.

También, son instrumentos redactados por el notario, donde da fe de la realización de un hecho. Así mismo, Tambini Ávila, apunta: “Son instrumentos públicos otorgados o autorizados por un notario público, en original, fuera del protocolo”.⁵⁹ Por esta razón, no se lleva en ninguno de los registros de la notaria, ni existe la obligación legal de conservarlos en el archivo notarial. Estos documentos se redactan dentro o fuera de la notaria.

2.2.11. El contrato de compraventa

El contrato de compraventa se le considera como un contrato que da lugar a una sola relación jurídica. Además, que la obligación del vendedor consiste en transferir la propiedad del bien; y la del comprador de pagar el precio. En el código civil de 1984 la mayoría de los contratos se celebran con el solo consentimiento de las partes, y el objeto de los mismos son las obligaciones.⁶⁰

En cuanto a la formación del contrato de compraventa, De la Puente y Lavalle, apunta: “La compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir, será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija”.⁶¹ La celebración del contrato es la concurrencia de las declaraciones de voluntad para formar el

⁵⁹ TAMBINI AVILA, Mónica. Ob. Cit., pp. 257-258.

⁶⁰ CASTILLO FREYRE, Mario. *Estudios sobre el contrato de compra venta*. Lima, Ediciones Legales, 2003, p. 12.

⁶¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general*. Tomo I. Lima, Palestra Editores, 2001, p. 232.

consentimiento. El perfeccionamiento; en cambio, es la oportunidad en que el contrato ya concluido, produce sus efectos, es así que crea una relación jurídica patrimonial.

En conclusión, el contrato de compraventa es aquel contrato donde una persona, denominada el vendedor, se obliga a transferir a otra que es el comprador, la propiedad de un inmueble a cambio de un precio en dinero. Así mismo, la compraventa se caracteriza por ser consensual, solo se requiere de la voluntad de las partes, las mismas que asumen obligaciones como efecto del contrato.

2.2.11.1. Efectos

De la Puente y Lavalle señala: “La compraventa los efectos consisten, en la relación jurídica creada por el contrato se alcanza con la sola manifestación de voluntad, en el caso de los contratos consensuales; y que está compuesta por obligaciones a cargo de las partes que debe ser cumplida por ellas, pues el contrato es una fuente de obligaciones; en que obliga al vendedor a entregar el bien inmueble que es materia del contrato; y al comprador lo obliga al pago de un precio”. Esta relación obligatoria del contrato, que es la que vincula a las partes y la que debe ser cumplida.⁶² Así una vez cumplido el contrato que se alcanza con la sola manifestación de voluntad, el contrato deja de existir, porque ha terminado su rol.

⁶² *Ibíd.*, p. 245.

El comprador asume los riesgos de la pérdida o deterioro del bien, desde el momento de la entrega. Igualmente, adquiere automáticamente el derecho de propiedad del bien con el pago del precio convenido.⁶³ La ley prohíbe expresamente que las partes incluyan en el contrato de compraventa pactos que atenten contra la seguridad jurídica y que ocasionara situaciones de injusticia.

2.2.12. Escritura pública

En el Decreto Legislativo del Notariado en su artículo 51 y 52 indica que; la escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario que contiene uno o más actos jurídicos. La redacción de la escritura pública comprende tres partes: La introducción, cuerpo y conclusión.⁶⁴ Así mismo, la escritura pública es un documento en el cual se hace constar ante la presencia de un notario público, funcionario capacitado para otorgarle carácter público a los documentos privados, autorizándolos para tal fin con su firma y presencia un determinado acontecimiento autorizado justamente por este funcionario, quien firmará junto con los otorgantes, dando además fe acerca de la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en la cual se llevó a cabo.

Gonzales Barrón, anota: “La escritura pública se caracteriza por ser un instrumento típicamente notarial, de carácter protocolar, y cuya función es contener documentalmente las declaraciones de voluntad por la que los

⁶³ CASTILLO FREYRE, Mario. Ob. Cit., pp. 49-50.

⁶⁴ Perú. Decreto Legislativo 1049 de 26 de Junio del 2008.

otorgantes disponen sus intereses mediante actos y negocios jurídicos”.⁶⁵ Tambini Ávila, indica: “Este instrumento público formaliza una declaración de voluntad dictada en ejercicio de la autonomía privada, y al ser otorgado es autorizado por el notario para conservarlo en su archivo notarial, y expedir las copias que las partes requieran”.⁶⁶

2.2.13. Impuestos en las transferencias de bienes inmuebles

a) El impuesto a la renta

Es el impuesto que grava la “ganancia obtenida como resultado de la venta”. En materia tributaria se denomina “ganancias de capital”, que viene a ser la diferencia entre el valor de adquisición de la propiedad (costo computable) y el valor de venta. Este impuesto le corresponde pagar al vendedor, pagar el impuesto por la venta del inmueble hasta el mes siguiente de percibida la renta, es decir, de recibido el pago por el bien. La ganancia obtenida como resultado de la venta está gravada con el impuesto a la renta de segunda categoría. Esta ganancia está afecta al pago del impuesto a la renta, que está gravada con una tasa efectiva del 5%, monto que se considera como pago definitivo. La obligación del pago nace al momento de celebrar el contrato y será verificado por el notario como requisito para que la compraventa sea elevada a escritura pública.

⁶⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Ob. Cit., p. 637.

⁶⁶ TAMBINI AVILA, Mónica. Ob. Cit., p. 109.

b) La alcabala

Este impuesto se paga al momento de comprar el inmueble, ya sea una casa, departamento o terreno en general. Según el texto único ordenado de la Ley de Tributación Municipal, el impuesto de alcabala grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su modalidad.⁶⁷ Corresponde al comprador pagar este impuesto y la tasa es del 3% del precio de venta que no puede ser menor al valor del autovalúo. Además la alcabala se paga cuando el valor inmueble supere las 10 UIT. La alcabala podrá ser pagada hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia.

c) El impuesto predial

El Impuesto Predial gravará el valor de los predios, la recaudación, administración y la fiscalización del impuesto correspondiente a la municipalidad distrital donde se encuentre ubicado el bien inmueble. Toma como base la declaración jurada del autovalúo que presenta el contribuyente al registrar su propiedad, en esta declaración se indican las características físicas del predio: área de terreno, área construida, los acabados, instalaciones, la antigüedad, etc. Este tributo es de periodicidad anual, que grava el valor de los predios urbanos.

⁶⁷ ALVA MATTEUCCI, Mario. “¿Qué es lo que debe conocer del impuesto de alcabala?” <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2014/07/16/qu-es-lo-que-debe-conocer-del-impuesto-de-alcabala/>. 15.03.17.

La tasa de este impuesto es progresiva dependiendo del valor del predio. Este valor depende de los metros cuadrados construidos, porque se asume que un área construida mayor, implica un predio de valor más alto. También, se toma en cuenta los materiales de construcción.⁶⁸

d) Los arbitrios

Son tasas que se pagan en las municipalidades por los servicios públicos que prestan, como de la limpieza pública, parques, jardines y serenazgo. El obligado es el propietario y paga según las tasas fijadas por cada municipalidad distrital. El valor se determina basado sobre la declaración jurada de autoavalúo, que presenta el contribuyente anualmente. Los Arbitrios son de periodicidad mensual y su recaudación es trimestral.

2.2.14. Los registros públicos

Los Registros Públicos, es una oficina pública en que un funcionario, debidamente autorizado y de acuerdo a ley, da fe de determinados actos en relación con sus atribuciones. Es la institución jurídica creada por el estado, donde su función es otorgar certeza y seguridad jurídica a través de la publicidad donde se inscriben aquellos actos o contratos, que cumplen con la formalidad por la ley del contrato, o el

⁶⁸ ALVA MATTEUCCI, Mario. “¿Qué es lo que debe conocer del impuesto de alcabala?” <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2014/07/16/qu-es-lo-que-debe-conocer-del-impuesto-de-alcabala/>. 15.03.17.

instrumento privado, buscando garantizar sus derechos frente a terceros.⁶⁹

Un sistema registral fuerte es el paso en el crecimiento económico del país. Por ello, el registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general. Desde la creación de la SUNARP con la Ley 26366 en el año de 1994, el registro Peruano inicia una etapa de modernidad en todos los aspectos.⁷⁰ Siendo en el año 2001 que se puso en marcha la interconexión nacional de todas las oficinas registrales y con ello; también, se puso en marcha la publicidad registral en línea a través de la web, poniendo de esta manera la información de las inscripciones a nivel nacional y en tiempo real al alcance de toda persona. Así mismo, el efecto fundamental de la inscripción consiste en amparar los derechos de los adquirentes apoyándose en los asientos del registro; y de sus antecedentes y precedentes registrales.

Por esta razón, es que los registros permiten conocer a través de la publicidad registral, mediante las búsquedas o certificaciones que emiten los registradores; quién es el propietario de una propiedad inmobiliaria determinada. Así mismo, si dicha propiedad se halla o no libre de cargas (hipotecas, embargos), lo que constituye información fundamental si se tiene interés en comprarla o realizar cualquier operación con la misma.

Los registros públicos a lo largo de la historia, se han plasmado en los códigos civiles que ha tenido el Perú, de la siguiente manera:

⁶⁹ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho registral y notarial*. Ob. Cit., p. 233.

⁷⁰ SUNARP. <https://www.sunarp.gob.pe/index.asp> . 05.03.17.

a) Código civil de 1852

Se regía por la legislación Española, donde el escribano solamente se encargaba de anotar una serie de datos descriptivos de los títulos siguiendo un orden prediseñado. En un libro el escribano anotaba las sentencias y las escrituras públicas en que se imponga alguna hipoteca, escribiendo los asientos de cada uno; y firmándola junto con la persona que le hubiese presentado la constancia legal del documento hipotecario. Por lo cual, no existía una función registral tal cual la desarrolla un registrador en la actualidad.⁷¹

b) Código civil de 1936

Las normas sobre los registros públicos estaban contenidas en la sección quinta del libro IV del código civil, anteriormente se le denominó “Registro de la propiedad inmueble, mercantil y de la prenda agrícola”. Los registros estaban bajo la dirección de la junta de vigilancia, presidida por el Ministro de Justicia. Cuando se pronunciaba sobre la calificación de los títulos presentados al registro, la resolución emitida por este órgano tenía carácter de último fallo administrativo, después de lo cual el interesado sólo podía recurrir al Poder Judicial.⁷² A comienzos del año 1980 se creó la Oficina Nacional de los Registros Públicos (ONARP), la cual fue organismo público descentralizado del sector de la Presidencia y era controlado

⁷¹ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho registral y notarial*. Ob. Cit., p. 245.

⁷² *Ibíd.*, p. 270.

por el Primer Ministro. Este organismo estaba encargado de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determinaba y que constituían garantía registral. Durante esos años existieron muchas críticas a la ONARP como institución, debido a sus largos procedimientos, altos costos para inscribir un título y los innumerables trámites burocráticos que cada administrado debía seguir para inscribir sus rogatorias.

c) Código civil de 1984

En el actual código civil, con respecto al tema registral en la exposición de motivos oficial del nuevo código se indicaba que no se dieron mayores modificaciones con respecto a lo que se señalaba en el código anterior. En el libro IX del código civil, en cuanto a los registros, apunta lo siguiente: Que se van a regular los registros jurídicos y no los registros administrativos; además, que se trata de registros que desarrollan temas de derecho civil, y que son registros a los que se les aplica los principios del derecho registral.⁷³ Posteriormente por la ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994 se llega a crear el Sistema Nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Público (SUNARP), ello con la finalidad de “mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país”. A dicho organismo se le incorporó el ya creado registro predial.

⁷³ ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. Ob. Cit., p. 67.

2.2.14.1. Rol de registros públicos

El registro de la propiedad inmueble se ha convertido en la institución que ha servido de base al derecho inmobiliario registral que da publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles, pues a través de la publicidad registral se brinda garantía a los titulares con derechos inscritos y a terceros; y se otorga seguridad jurídica en la circulación de los derechos patrimoniales en el mercado, lo cual constituye su finalidad.⁷⁴ Si la transferencia de la propiedad inmueble es inscrita en los registros públicos, esta institución va a brindar una seguridad inmobiliaria caracterizada por: La certeza, ausencia de duda, aplicada esta certeza a la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario que quienes adquieran un inmueble, lo hagan sobre la base de la certidumbre para la validez de los negocios; y la confianza que aplicada al derecho inmobiliario va encaminada, a principios que señalan los efectos de las inscripciones, especialmente las presunciones de exactitud de la legitimación y fe pública registral, pues el legislador da protección.

Si la persona decide inscribir el acto en el registro, esto va a permitir que este bajo el principio de publicidad, el mismo que se materializará a través de la exhibición de los asientos registrales y de las certificaciones que expide el registro, siendo importante este

⁷⁴ PAREDES CICCIA, Carla. “*La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*”. Revista IUS. N° 09. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf> . 18.03.16.

certificado registral, pues posibilita que el mismo sea de conocimiento de entidades como de bancos o de personas que requieran saber la situación jurídica en la que se encuentra el inmueble.⁷⁵ Por lo tanto, es necesario que la legislación peruana adopte la tendencia del sistema constitutivo y abandone el sistema declarativo, resulta esencial que las relaciones jurídicas inmobiliarias se encuentren protegidas por el derecho y, porque estas exigen una forma de celebración notoria e incuestionable. El registro es un medio idóneo de oponibilidad, la cual va garantizar seguridad en las transferencias inmobiliarias que se realicen y la publicidad registral.

2.2.14.2. Sunarp

Es el organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del sistema nacional de los registros públicos; y entre sus principales funciones y atribuciones, es el de dictar las políticas y normas técnico-registrales de los registros públicos que integran el sistema nacional. Además, de planificar, organizar, normar, supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros que conforman el sistema.⁷⁶ Por ello, es una institución establecida para dar seguridad al tráfico jurídico tanto en las relaciones entre particulares, o como entre estos y las empresas.

⁷⁵ PAREDES CICCIA, Carla. “*La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*”. Revista IUS. N° 09. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf> 18.03.16.

⁷⁶ SUNARP. <https://www.sunarp.gob.pe/index.asp> . 05.03.17.

Así que tiene la misión de inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera, transparente y eficiente.

2.2.15. Protección registral

La protección registral se refiere al papel que la inscripción va desempeñar en el mecanismo traslativo de la propiedad.⁷⁷ Se ha visto dos modalidades; como es la inscripción constitutiva, en la que se exige registrar el inmueble; mientras que la inscripción declarativa, establece que el derecho real se adquiere extra-registro, pero ese derecho no goza de oponibilidad, ya que si un tercero logra inscribir su título, entonces el primer adquirente es privado del derecho.⁷⁸ Por esta razón, el problema que enfrenta el legislador es indicar el momento exacto en que acontece la transferencia de los derechos. Puede optarse por el consensualismo o por la inscripción. En el caso de la inscripción constitutiva, no presenta ningún problema, debido a que el comprador que inscribió el inmueble cumple los requisitos y se convierte en propietario. En cambio, el primer comprador que no inscribió, jamás llegara a ser propietario por falta del requisito legal de la inscripción. Este comprador se quedó en el ámbito obligacional, nunca será propietario.⁷⁹ En conclusión, la protección registral se obtiene a través de los registros públicos; debido a que el inmueble fue debidamente inscrito.

⁷⁷ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho registral y notarial*. Ob. Cit., p. 755.

⁷⁸ *Ibíd.*, p. 756.

⁷⁹ *Ibíd.*, p. 757.

Por ello, es importante que se instaure un sistema constitutivo, el cual brinda la certeza jurídica del derecho de propiedad al adquirir un inmueble.

2.2.16. Publicidad registral

Según Delgado Scheelje: “La publicidad es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones, con el fin de producir un conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes se dirige”. En realidad, la relevancia de la publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el registro. En el ordenamiento peruano, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que en virtud del artículo 2012 del código civil que estipula:⁸⁰ “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.⁸¹

Por lo cual, se elimina aquella posibilidad de que alguien desconozca su derecho que adquirió. La esencia de la publicidad reside en su significado de verdad oficial, la cual se hace efectiva a través de los registros. El registro es la institución y la publicidad es la esencia de la institución, puesto que el registro recibe, depura y ordena la información para hacerla pública. Al gozar de publicidad, recién se desencadena la oponibilidad.⁸²

⁸⁰ DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “La publicidad jurídica registral en el Perú”. Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 4 (2) 13, 2001.

⁸¹ Perú. Código Civil Peruano. 1984.

⁸² PAU PEDRON, Antonio. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Madrid, Editorial Universidad Pontificia Comillas, 2003, p. 25.

Del mismo modo, la publicidad logra dotar al derecho de propiedad del carácter exclusivo, otorgando así el poder de excluir; es en este punto donde se funda el carácter absoluto que tiene el derecho de propiedad, pues a través de la publicidad, generará adquisiciones más seguras y así contribuyendo con el crecimiento económico. El certificado registral inmobiliario es el documento que emite la Sunarp, como parte del servicio de publicidad registral, cuyo objetivo es otorgar seguridad jurídica a sus usuarios. Este servicio funciona desde el Estado ya que es el principal interesado en permitir la verificación de situaciones o relaciones jurídicas, mediante el acceso efectivo al contenido de las partidas registrales inscritas. Los certificados que extienden las oficinas registrales, acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el registro al tiempo de su expedición.

En ese sentido, la publicidad es el conjunto de medios por los cuales se pone a conocimiento y se divulga las situaciones jurídicas que configuran la verdad oficial, con el fin de producir el conocimiento efectivo a todas las personas. La publicidad registral constituye la finalidad última y esencial de los registros públicos. Los efectos jurídicos que cada sistema registral proporcione a la inscripción permitirán caracterizar y evaluar el nivel de seguridad jurídica privada con que se cuenta. La rigurosidad de la calificación registral exigida, igualmente se constituye en un elemento importante en la tarea expresada.⁸³

⁸³ *Ibíd.*, p. 26.

2.2.17. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica, es un principio que se basa en la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación.⁸⁴ Se reconoce al registro como una institución de seguridad jurídica; su creación obedece precisamente a esa necesidad social de contar con una institución que va generar orden y confianza en cuanto al tráfico jurídico patrimonial para la adecuada convivencia en la sociedad moderna.

Así mismo, el registro adquiere cada día mayor importancia como mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y fe pública registral; contribuyendo en la seguridad del tráfico y la circulación de la riqueza inmobiliaria y que garantiza sobre todo la seguridad jurídica para hacer frente a los derechos de los demás. La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través del efecto erga omnes. La publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos. Así mismo, la inscripción registral permite informar sobre cuál es la real situación jurídica de un bien inmueble inscrito.⁸⁵

Por lo ello, el registro constitutivo es el único medio para garantizar la seguridad jurídica que brinda certidumbre sobre la información del registro, porque quienes adquieran derechos, deben hacerlo sobre la base de

⁸⁴ CARRIZALES DÁVILA, Alfonso. “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”. <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html> 15.12. 2016.

⁸⁵ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad”. Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 7 (3) 105, 2002.

la certeza jurídica. Así mismo, la seguridad jurídica es uno de los grandes principios informadores del derecho, a fin de que los sujetos tengan confianza en los actos de los demás. En conclusión, la seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica, no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

2.2.17.1. Seguridad jurídica y el efecto erga omnes

La seguridad jurídica consiste en saber que el derecho protege el interés; y que con ello concede un margen de tranquilidad, ello es en lo que consiste el valor de la seguridad jurídica. Se tiene una seguridad jurídica, sólo si el derecho que conocemos protege también nuestro interés.⁸⁶ Además, el tribunal constitucional sostiene que la seguridad jurídica es un principio implícitamente reconocido en la constitución, pues la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. Y que esa protección que brinda la seguridad jurídica, permitirá que se dé el efecto erga omnes, que permite que el derecho adquirido sea oponible a terceros, pues quien inscribe su adquisición podrá consolidarse como el propietario definitivo y el que no realizó la inscripción no podrá oponer su derecho.

⁸⁶ DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1996, pp. 58-59.

2.3. Definición de términos

- ✓ **Bienes inmuebles:** Son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Se conoce a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario, es decir, pisos, casas u otros ejemplos similares. Los bienes inmuebles tienen tal consideración frente a los bienes muebles, los cuales se pueden desplazar o ser trasladados.

- ✓ **Compraventa:** Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

- ✓ **Consensualidad:** Aquello que se realiza con la aprobación, el consentimiento de las partes contratantes. Son contratos consensuales aquellos que quedan perfeccionados o concluidos con todos sus efectos desde que las partes se ponen de acuerdo, aún antes de ser entregada el bien, materia del contrato.

- ✓ **Inscripción:** Anotación de actos y documentos en registros públicos. Acción de inscribir en el registro de la propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. La inscripción suele tratarse del primer paso para formar parte de algo. La persona que si inscribe queda registrada y de esa forma ingresa en una categoría, que se diferencia de la que poseía hasta ese momento.

- ✓ **Oponibilidad:** Se utiliza para nombrar aquello que puede oponerse. También, vinculada al verbo oponer que hace referencia a la acción de situar una cosa de manera opuesta o contraria a otra. En el ámbito del derecho, la oponibilidad consiste en la facultad de una persona de hacer valer un derecho contra un tercero.

- ✓ **Propiedad:** Es el poder directo e inmediato que un individuo tiene sobre un determinado objeto o bien, y por el que esta persona podrá disponer del mismo cuando quiera; y de acuerdo a lo que su voluntad únicamente limitándose a las restricciones que llegado el caso le imponga la ley.

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

- ✓ **Seguridad jurídica:** Es la garantía dada al individuo por el Estado, de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que si esto llegará a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. Es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares; y conductos establecidos previamente.

- ✓ **Sistema constitutivo:** En el que no existe un derecho real extra-registral y solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales.
- ✓ **Sistema declarativo:** Es más flexible, permite la inmediata transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, tiene una cuota de inseguridad, por ejemplo, un tercero con mejor derecho.
- ✓ **Sistema registral:** Es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, a través del registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución.
- ✓ **Transferencias inmobiliarias:** La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles se hace efectiva, ocurre cuando se realiza un acto bilateral o contrato, sea compraventa, donación. El código civil establece que para el caso de los bienes inmuebles, ésta se cumple con la sola obligación de enajenar un bien inmueble, aunque cabe estipularse pacto en contrario, las excepciones planteados por la ley, más aún de los libros de obligaciones como de los registros públicos.

CAPÍTULO III

RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Resultados doctrinarios

3.1.1. Tesis a favor

Revisada las posturas de autores respecto al tema que se plantea en la investigación, se encontraron posiciones que respaldan el presente trabajo. La postura de Elizabeth Amado Ramírez, apunta a que se debería regular una verdadera transferencia de propiedad inmueble de acorde a la realidad peruana, debido a que el artículo 949 del código civil prioriza la consensualidad, donde la transmisión de la propiedad se da por el sólo intercambio de voluntades; dejando de lado la inscripción del inmueble en el registro público correspondiente. Por lo tanto, resultando necesario y preferible que si se adquiere un bien inmueble se debe registrar inmediatamente, porque de no hacerlo correría el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre dicho bien. Inclusive, si el vendedor transfiere el inmueble a otra persona y ésta logra inscribir su derecho de propiedad antes que el primero, pues llegarían a competir dos derechos, el derecho real y el derecho registral.

Así mismo, Alfredo Bullard González, señala que un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe cumplir con dos objetivos; en primer lugar, permitir la máxima circulación de la riqueza, pues con ello conseguir el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles y fáciles contrataciones; y en segundo lugar, reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirientes. El artículo 949 del código civil, considera que la propiedad se transfiere al momento del perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, esta norma es incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar, puesto que el contrato es un acto que de ordinario, permanece oculto al conocimiento de terceros.

También, Gunther González Barrón, apunta que el sistema consensualista peruano amparado en el artículo 949, no es perfecto y no brinda una garantía y certeza jurídica a los potenciales adquirientes de una propiedad inmueble, debido a que la norma nos indica que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario. La obligación esencial del vendedor es compleja y unitaria, consistente en hacer propietario y entregar el bien al comprador. Además, Jorge Beltrán Pacheco, indica que el registro es una herramienta necesaria en el Perú y es así que las normas le reconocen un carácter determinante en la transferencia de propiedad. Sin embargo, se observa que a pesar de existir un registro de propiedad inmueble, que es el mecanismo idóneo de publicidad, se dan hechos que por desconocimiento de la realidad conlleven a construcciones ilegales de terceros que pueden actuar de buena fe o de mala fe.

Asimismo, Eugenio Ramírez Cruz, señala el sistema de transferencia de la propiedad inmueble, que sigue el código civil peruano es peligroso, pues muchas personas resultan perjudicadas o estafadas por las sucesivas transferencias. Por esta razón, es claro el peligro del sistema consensual vigente en el Perú. Es necesario que se reforme, radicalmente, el artículo 949 del código civil; para evitar que se generen más problemas respecto al derecho de propiedad.

En cuanto a las posturas de los autores mencionados; ellos concuerdan en que en el ordenamiento jurídico peruano, la transferencia de propiedad no brinda seguridad jurídica a aquellos que adquieren un inmueble, puesto que con la sola enajenación del bien no se le puede considerar propietario, porque se puede dar la aparición de un tercero que se oponga a dicho derecho. Mientras tanto, el ordenamiento jurídico peruano al regular la consensualidad en las transferencias inmobiliarias, deja prácticamente a elección del comprador si desea inscribir o no el inmueble. Luego, se generan problemas, puesto que a diario se presentan problemas judiciales, debido a que no se da una garantía y certidumbre jurídica respecto a los inmuebles que se adquieren. Por lo tanto, los autores están a favor que las transferencias inmobiliarias se perfeccionen con la inscripción ante los registros públicos; con lo cual coincido, por el hecho de que se debe ir de acorde a la realidad peruana, en la cual la inscripción ante los registros públicos es la forma más segura para la protección del bien inmueble adquirido. Además, que a través del registro se genera una confianza en lo

inscrita con respecto a la situación real de un determinado inmueble, con lo cual se puede ver la situación actual de la propiedad.

Así mismo, coincido con que el ordenamiento jurídico peruano, debería ir de acorde a la realidad del país, donde se brinde a la población una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un inmueble. Por ello, se debería dar una modificación del artículo 949 del código civil, donde se regule una verdadera forma de transferencia de la propiedad que genere certeza jurídica en los que adquieren un bien. Y es así que en la presente investigación, lo que se plantea es la perfección de la transferencia de propiedad con la inscripción del inmueble adquirido.

3.1.2. Tesis en contra

Revisada las posturas de autores también se encontraron posiciones contrarias a las antes expuestas, y las cuales son: La posición del autor Manuel De La Puente y La Valle, apunta que el tipo de transferencia de propiedad que indica el artículo 949 del código civil es aplicable tanto para el caso de bienes muebles, como para el de inmuebles debidamente determinados, porque el contrato crea obligaciones jurídicas. La adopción del artículo 949 del código civil, obedeció a encontrar un sustituto al modo de la entrega. Otorga una visión de la transferencia de la propiedad desde la óptica del contrato, sobre el momento en que se perfecciona la venta. En este sentido, el título sería el contrato de enajenación, mientras que el modo lo sería la ley, es el efecto real luego de crearse la obligación contractual.

También, Max Arias Schreiber, indica que la transferencia de propiedad, debe ser entendida como el medio concreto y determinado para exteriorizar la voluntad contractual; y que la voluntad aparece revestida y expresada por medio de tal forma es válida y eficaz. El artículo 949 del código civil señala que el solo acuerdo de voluntades, en el caso de los bienes inmuebles, basta para transmitir el dominio. En consecuencia, será suficiente que el comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien que es objeto del contrato y el precio que se ha de pagar, para que se produzca el efecto de haberse consumado el contrato; y así se adquiere la propiedad. Así que en los contratos reales la entrega constituye un factor fundamental en la contratación, y que seguirá siendo inevitablemente.

Por su parte, el autor Mario Castillo Freyre, apunta que el simple acuerdo de voluntades produce el efecto transmitido. El contrato de compraventa crea la obligación de transferir la propiedad de un bien. Así que, la función del contrato de compraventa es crear la obligación de transferir la propiedad de un bien; y la función del artículo 949 es de hacer al comprador propietario. Además, Miguel Torres Méndez, señala que la transferencia inmobiliaria se consigue con la sola celebración de dicho contrato. Sostiene que la compraventa no es un contrato traslativo sino obligatorio, el contrato genera la obligación de transferir la propiedad, obligación que nace del contrato y que no debe confundirse con él, obligación que la ley da por ejecutada.

Así mismo, Jorge Avendaño Valdez, apunta que el momento de la transferencia de propiedad en nuestro sistema peruano es solo uno, de manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida. Considera que la inscripción ante registros públicos, no es un elemento constitutivo, pero para que la transferencia de la propiedad quede perfeccionada, la inscripción no es necesaria. Por lo tanto, la transferencia puede quedar perfectamente convalida y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento entre las partes.

De las posiciones expuestas, se ve que los autores están a favor que la transferencia de inmuebles sea de forma consensual, es decir que con la sola enajenación; no coincido con dichas posturas, debido a que priorizan lo estipulado en el artículo 949 del código civil. No toman en cuenta el rol que cumple el registro, ya que consideran que la perfección se da con la sola enajenación, porque es menos costosa y más rápida la adquisición del inmueble para las personas. Sin embargo, no han contemplado que si aparece un tercero para oponer su derecho ante aquel que adquirió el bien solo a través de enajenación y que debido a ello se tengan que ir a un proceso judicial; generándose mayores gastos, pues ahí se ve las desventajas del sistema consensual que adopta el país.

En conclusión, el actual sistema de transferencia de propiedad deja una incertidumbre jurídica a los propietarios. No obstante, se debería optar por un sistema que vaya de acorde a la realidad que presenta el país. Así que, a través de la instauración de un sistema constitutivo, se generaría una

certeza jurídica en las adquisiciones de inmuebles; y con ello se reduciría e evitaría problemas por el solo hecho de registrar el inmueble adquirido.

3.2. Resultados jurisprudenciales

3.2.1. Casaciones

a) Casación N° 3565-2012

Asunto: Es el proceso de mejor derecho de propiedad, la codemandada Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha seis de marzo de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, que confirma la apelada que declara fundada la demanda. La Municipalidad Distrital de La Punta al interponer una demanda contra dos instituciones estatales Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Procurador Público del Ministerio del Interior, para que se declare su mejor derecho de propiedad respecto de un inmueble inscrito a su favor. Además, solicita la anulación de la inscripción posterior de ese mismo bien a favor de uno de los codemandados que la obtuvo como resultado de un procedimiento administrativo.

La presente casación refiere que una municipalidad interpone una demanda contra dos instituciones estatales, con el fin que se le declare su mejor derecho de propiedad respecto de un inmueble inscrito a su favor. Así mismo, solicita la anulación de la inscripción

posterior de ese mismo bien a favor de uno de los codemandados, que la obtuvo como resultado de un procedimiento administrativo. Lo que se observa es que existe una dualidad de inscripción en los registros públicos del callao, respecto al inmueble en litigio, por un lado con la municipalidad; y por el otro con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Ante ello en primera instancia, el juez resuelve esa dualidad de inscripción registral a favor de la parte demandante, más no ampara la pretensión de anulación de la inscripción posterior. Y así en segunda instancia, se confirman la sentencia apelada, la sala civil superior correspondiente confirma la apelada. Inclusive, indican que si bien el artículo 1135 del Código Civil. No considera la concurrencia de acreedores respecto a un inmueble sin la preexistencia de un deudor, en el caso de los demandados han logrado su título al inscribirlo mediante un procedimiento administrativo; es así que los magistrados consideran que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario del derecho propiedad de ese predio, quien lo tiene inscrito con anterioridad a la inscripción del derecho del codemandado.

Por ello, declaran infundada la casación planteada por la parte demandada, debido a que se ha declarado su inoponibilidad, respecto de la titularidad de los títulos de la demandante. Lo que se pretende es hacer prevalecer el principio del “primer derecho es mejor derecho”, por lo que en aplicación del artículo VII del título preliminar del código civil, dispone que en caso de vacío se deberá recurrir a los

principios generales del derecho el que recoge el principio contenido en el artículo 1135 del código civil, para concluir que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario del derecho de propiedad del bien en litigio. En este caso, es la demandante Municipalidad Distrital de La Punta, quien tiene su derecho reconocido por inscripción de su título con anterioridad al de los demandados.

Por esta razón, se basan en el artículo 1135 del código civil en el cual señala que ante la concurrencia por determinar quién es el verdadero propietario de un bien inmueble, se prefiere a quien inscribió primero el bien inmueble. Así que en la casación en referencia, prevalece la inscripción ante los registros públicos.

b) Casación N° 2563-2008

Recurso de casación interpuesto por, Pablo Mestas Añari, en contra de la sentencia de fecha treinta y uno de enero del dos mil ocho, expedida por la Sala Civil Descentralizada de San Román de la Corte Superior de Justicia de Puno, que revoca la sentencia apelada de fecha veintisiete de agosto del dos mil siete, donde se declaró improcedente la demanda de nulidad de actos jurídicos sucesivos con lo demás que contiene. El demandante solicitaba la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha dos de diciembre de mil novecientos ochenta y dos celebrado entre, Marcelina Mercedes Añari viuda de Mestas y Cesar Cecilio Mestas Urrutia; y de la escritura pública que lo contiene

que data de la misma fecha. Además, de la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres celebrado entre, César Cecilio Mestas Urrutia y Juan Gozme Puma; y de la escritura pública que lo contiene de fecha seis de enero de mil novecientos noventa y cuatro. Los fundamentos fueron, que el recurrente adquirió el bien de su anterior propietario en fecha anterior a la celebración de los actos jurídicos materia de nulidad. Ante ello declararon infundado el recurso de casación interpuesto por, Pablo Mestas Añari, contra la sentencia de vista de fojas trescientos veinticinco su fecha treinta y uno de enero del dos mil ocho.

Esta casación abarca que el demandante, Pablo Mestas Añari, solicitaba que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre, Marcelina Mercedes Añari viuda de Mestas y Cesar Cecilio Mestas Urrutia. Así mismo la nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre, César Cecilio Mestas Urrutia y Juan Gozme Puma, debido a que el demandante considera que el bien inmueble es de su propiedad, puesto que señala que lo adquirió en fecha anterior a la celebración de las compraventas que indican los demandados. Sin embargo, los demandados tienen debidamente inscrito la compraventa ante los registros públicos. Al declarar infundado el recurso de casación interpuesto por, Pablo Mestas Añari, señalaron que los demandados tienen su derecho de propietarios

debidamente inscritos; por ende el demandante no podría pedir la nulidad de dichos actos.

En conclusión, al establecer que la existencia de títulos de propiedad adquiridos indistintamente por ambas partes se observa que los demandados tiene su título debidamente inscrito; es así que ellos tienen la referencia de reconocerles como los propietarios por el hecho de haber inscrito debidamente el inmueble, pese a que el demandante señala que tiene un documento de fecha anterior, pero no está inscrito. Por ello, se da preferencia a la inscripción que ante otro documento; es así que se originan problemas por el solo hecho de no llegar a inscribir el inmueble adquirido.

c) Casación N° 4148-2015

Recurso de casación interpuesto por la demandante, Rosa Tula Batallarlos Bocangel, contra el auto de vista de fecha diecisiete de julio de dos mil quince que confirma el auto de primera instancia del trece de abril de dos mil quince. Rosa Tula Batallanos Bocangel, en fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, solicito declaración de mejor derecho de propiedad a su favor sobre la fracción del predio denominado “Quinta Pedregal”. Así mismo, accesoriamente solicita la reivindicación del predio indicado, el título de propiedad del predio en litigio en mayor extensión, consiste en un contrato de compraventa por escritura pública del nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y cinco, celebrado a favor de Serapio Batallanos Hermoza, inscrito en

los registros públicos. Que el doce de junio de mil novecientos sesenta y nueve la heredera del causante, Serapio Batallanos Hermoza, inscribe el predio. Contestan la demanda, Benito Sotomayor Bautista y Julia Portillo de Sotomayor, señalando que la actora no tiene derecho material que sustente su pretensión, menos para debatir un mejor derecho de propiedad, ya que pide también la reivindicación.

La Sala Suprema mediante resolución declara procedente el recurso de casación interpuesto por, Rosa Tula Batallanos Bocangel, por la infracción normativa de los artículos 923, 927 y 2001, inciso 1, del Código Civil al haber sido expuestas las referidas infracciones con claridad y precisión señalándose; además, que habría incidencia de ellas en la decisión impugnada. La casación refiere que la demandante solicita que se le declare el mejor derecho de propiedad, solicita la restitución del bien inmueble. El título de propiedad del predio en litigio en mayor extensión, consiste en un contrato de compraventa por escritura pública que está debidamente inscrito con el título que cuenta la demandante.

Por ello, con ese medio de prueba plantea la demandante que se le reconozca como la propietaria del inmueble en litigio. Ante lo planteado por los demandados, la Sala Superior al confirmar dicha resolución expresa, que la excepción de mejor derecho de propiedad se viabiliza para la prevalencia de un título de propiedad; en cambio en la acción reivindicatoria el propietario no poseedor solicita la

restitución del inmueble, contra aquel que ocupa un bien sin tener derecho o un título para poseerlo.

En ese sentido, dicha pretensión tiene doble efecto, porque declarara que el accionante es propietario del bien, y a su vez condena al demandado a su restitución; es decir, son dos acciones totalmente diferentes. Es así que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que; también, alega este mismo derecho sobre el bien. Por lo tanto, es que consideran fundado el recurso de casación de la demandante, Rosa Tula Batallanos Bocangel, es la propietaria del inmueble en cuestión, debido a tener su título debidamente inscrito. Además, en dicha casación prevalece lo que señala el artículo 1135 del código civil que se prefiere a quien inscribió el inmueble, ahí se ve la importancia de un sistema constitutivo en el Perú.

3.2.2. Expedientes

a) Expediente N° 1656-2006

Sentencia emitida en un proceso de reivindicación, desarrolla el tema del mejor derecho de propiedad y los denominados signos de oponibilidad, el registro y la posesión. Proceso civil sobre reivindicación seguido por, Walter Alcalá Merino contra Claudia Elizabeth Bueno Vega, Victoria Asunción Bueno Ochoa y José Vega Centeno Villena. Se solicita la reivindicación de dicho bien inmueble

y consiguiente restitución, cobro de frutos e indemnización de daños y perjuicios, intereses y costas y costos, debido a que su poderdante y esposa son propietarios del inmueble ubicado en mariscal gamarra provincia y departamento del cusco, como acredita el título de propiedad consistente en escritura pública de fecha veinticuatro de julio de dos mil tres e inscrita, adquirido de su anterior propietaria señora Rosa María Bueno Hermoza de Zuñiga. En consecuencia, resuelven declarar fundada la demanda interpuesta por Walter Alcalá Merino, representado por Reynaldo Azpilcueta Carbonell, contra José Vega Centeno, Claudia Elizabeth Bueno de Vega y Victoria Asunción Bueno Ochoa, sobre reivindicación.

El expediente en mención, sobre un proceso de reivindicación y; también, sobre mejor derecho de propiedad. El demandante acredita el título de propiedad, a través de la escritura pública y de la inscripción ante registros públicos. En la contestación por parte de los demandados, señalan que dicho título que posee la parte demandante es falso. Sin embargo, el juez al resolver el pedido de la parte demandante, le da la razón, puesto que con todo lo expuesto se advierte que el derecho de propiedad del demandante, se encuentra debidamente probado e inscrito en los registros públicos.

En conclusión, el derecho de propiedad se debe entender no solo como la capacidad de sentirnos con derecho a algo; sino de encontrarnos protegidos con un manto jurídico. Por ello, se puede observar que prevalece aquel que cuenta con su título debidamente

inscrito, de modo que su titularidad es oponible a cualquiera, lo que no sucede en el caso de los demandados, pues el testamento al que se refieren no se encuentra registrado.

De las casaciones y expedientes mencionados se observa que en casos de mejor derecho de propiedad se prefiere a quien inscribió el inmueble adquirido. Por lo cual, se ve la necesidad de inscribir el inmueble adquirido para que el derecho sea oponible ante terceros, pues en el Perú debe instaurar el sistema constitutivo, como se ve en la realidad se prefiere al que inscribió su bien. No obstante, con el actual sistema de transferencia a la larga se originan problemas judiciales, llevando a gastos y pérdida de tiempo que a las finales darán la razón a quien tiene su derecho inscrito. Y es así que los legisladores deben en tomar en cuenta los fallos de los magistrados con respecto al mejor derecho de propiedad; y por ende se dé la obligación de registrar el inmueble adquirido.

3.3. Resultados normativos

a) Constitución política de 1993

La constitución política en su artículo 2, inciso 16, estipula el derecho a la propiedad y a la herencia. El derecho de propiedad confiere a su titular atributos respecto del bien como de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Asimismo, la doctrina civil analiza los caracteres de la propiedad, en tanto que es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. En consecuencia, el derecho de propiedad es un derecho real, debido a que establece una

relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien, como usar, disfrutar y disponer. El Estado tiene el deber de garantizar la propiedad privada y; también, la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública.

Además el artículo 70 de la constitución, establece que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza. No sólo se limita a la protección de la propiedad de los particulares; también, de la propiedad pública. Por ello, no es suficiente saberse titular, sino que es necesario poder oponer la titularidad frente a terceros y generar a partir de la seguridad jurídica, la oponibilidad.

b) Código civil peruano

El artículo 949 del código civil, estipula “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Este artículo considera que la sola celebración del contrato de compraventa ya te hace propietario; sin la exigencia de ir a los registros públicos. Por ello, este artículo requiere una reforma, debido a que se debe tomar en consideración la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos. La norma mencionada debe ser de acorde con la realidad del país, puesto que una persona al adquirir un inmueble busca que sea seguro y nadie pueda arrebatarse lo adquirido; así que toda transferencia inmobiliaria debe brindar certeza jurídica acerca de

lo que se adquiere. En cuanto a la seguridad jurídica, el artículo 949 no vela por ello, sino solo por regular una forma consensual para la transferencia de propiedad inmobiliaria.

El Artículo 1135, estipula que “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”. Las normas de concurrencia de acreedores no solo determinan a quién se debe preferir en la entrega, sino que buscan establecer a quién se debe preferir para asignarle el goce exclusivo del derecho reclamado sobre el bien objeto de la concurrencia. Inclusive, la eficacia se manifiesta como oponibilidad del contrato de enajenación en relación con los terceros que ostentan posiciones jurídicas en conflicto con aquellas del adquirente. Además, la oponibilidad del contrato expresa la tutela del adquirente y responde a la general exigencia de seguridad de la circulación jurídica; y es así que en este artículo se ve la importancia de registrar el inmueble adquirido, las ventajas que lleva consigo, como la seguridad jurídica, el ser oponible a terceros.

c) Decreto legislativo del notariado N° 1049

Este decreto en su artículo 5°, refiere que: “La función fedante y formalizadora de instrumentos protocolares y extra protocolares que realiza el notario implica una la labor de orientación imparcial a los usuarios.

Así mismo, la calificación de la legalidad, el otorgamiento del acto o contrato que se solicita; correspondiéndole la facultad de solicitar la presentación de requisitos, instrumentos previos o comprobantes que acrediten el cumplimiento de obligaciones tributarias que sean necesarios para la formalización del acto o contrato. En ningún caso, en su condición de notario está facultado a emitir resoluciones. La función cautelar y preventiva que cumple el notario, implica que en la función de los instrumentos públicos notariales cumpla con las regulaciones que rigen para cada uno de los casos”.

El artículo mencionado indica que la función del notario, es que la transferencia de propiedad a través de un contrato de compraventa, se realiza ante él, debido a que es el encargado de dicho contrato, el cual se da de acuerdo a la voluntad de las partes contratantes. Por lo cual, el notario es aquel que da fe de los actos que ante su presencia se celebran. Sin embargo, pese a toda la función que desempeñan, uno de los problemas que se da en la función notarial es la inscripción de los instrumentos públicos protocolares o escrituras públicas en el registro de la propiedad inmueble, la cual es facultativa para los usuarios. No obstante, es indudable que la inscripción en el registro de propiedad le da una mayor seguridad jurídica.

d) Decreto legislativo N° 1232

El artículo 3, refiere que: “El notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. El ejercicio personal de la función notarial, y no excluye la colaboración de dependientes del despacho

notarial para realizar actos complementarios que ayuden a su desarrollo, manteniéndose la responsabilidad exclusiva del notario". Por lo tanto, la función notarial es una función pública de ejercicio privado, controlada y reglamentada por tratarse de una función social; y es a través de la función notarial que el notario da seguridad, valor y permanencia a los hechos y actos jurídicos. El notario a través del uso de los medios idóneos logra que el documento sea indubitable, juntamente con los procedimientos de conservación previstos por la ley.

3.3.1. Derecho comparado

a) Sistema Alemán

El sistema alemán organiza un registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, como regla general, por la inscripción produce plena eficacia formal y sustantiva. Por esto, adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento por medio de la orden de inscripción. Además, que es un registro de *numerus clausus*, en el que los derechos inscribibles no sólo están limitados, sino que son derechos tipificados y la voluntad no puede alterarlos. En cuanto a los bienes y derechos inscribibles, la regla general es que son inscribibles la transmisión del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. La inscripción coincide siempre con la realidad, esto se debe al modo de adquirir los derechos

reales mediante acuerdo abstracto e inscripción. En conclusión, se observa que el sistema alemán, prioriza un sistema constitutivo en las transferencias inmobiliarias donde señala que deben ser debidamente inscritas antes los registros; consideran que todas las transmisiones sobre bienes inmuebles deben ser debidamente registrados, el sistema alemán es uno de los que más toma en cuenta la inscripción registral; sería bueno adoptar este tipo de sistema en nuestro país para lograr una verdadera seguridad jurídica, basarnos en este tipo de sistema para evitar los problemas que se generan en las transferencias inmobiliarias.

b) Sistema Chileno

La inscripción conservatoria cumple los siguientes fines; dar publicidad a la propiedad, forma de efectuar la tradición del derecho de dominio y demás derechos reales de inmuebles. Además, sirve de requisito, garantía y prueba de la posesión de inmuebles y en algunos casos constituye una solemnidad de determinados actos o contratos. El sistema registral de las propiedades en Chile, recae en este funcionario público llamado conservador, el cual realiza las anotaciones, inscripciones.

Por lo tanto, son los llamados conservadores quienes llevan el registro de quien es el propietario de un determinado inmueble. No existiría un título o dominio como tal, si la propiedad no fuese registrada por él en el registro competente, con requisitos respectivos

que le señale el reglamento. Así mismo, se debe tener en consideración, que si la inscripción se exige como prueba de la posesión inscrita, pues la falta de inscripción imposibilitara la prueba al poseedor no inscrito.

En conclusión, el sistema chileno señala que todo bien inmueble adquirido debe inscribirse ante el registro competente, debido a que se considera como requisito de garantía y prueba en la posesión de inmuebles. Además, en Chile adoptan el sistema constitutivo, puesto que consideran que la inscripción es el único medio de prueba para que una persona sea considerada propietario de un inmueble.

c) Sistema del Salvador

Toda la información está bajo un solo sistema que es el de formación registro y catastro denominado SIRYC, el cual es un sistema que involucra tanto la información jurídica y catastral. El registro trata de implementar la confiabilidad, rapidez, seguridad y especialmente la legalidad y seguridad de la información. Así que todos los documentos presentados al registro para su inscripción deberán conservar su contenido, guardándose la inscripción en carpetas, en donde se podrá encontrar toda la información de los movimientos del inmueble. Por tal razón, es un sistema registral que proporciona información de cada uno de los títulos que se pretenden inscribir, conteniendo identificación del titular, indicando el tipo de transacción, acto o contrato celebrado, ya sean ventas, donaciones, embargos, hipotecas, usufructos, etc.

En conclusión, el sistema del salvador, prioriza el registro de la propiedad e incluso a lo largo de los años va mejorando e implementando en modernizar su sistema de registro. Además, cada vez brinda mayor seguridad jurídica a las personas que adquieren un determinado inmueble, pues toda transferencia inmobiliaria es registrada; incluyendo las donaciones e hipotecas que se realizan. Es interesante y de suma importancia como el sistema del salvador se va modernizando en cuanto al tema de los registros públicos, algo que debe imitar el Perú; para que la seguridad jurídica sea aún mejor y genere más certeza en los adquirentes.

d) Sistema Suizo

El sistema suizo sigue la técnica de inscripción y encasillado, pues adopta la fórmula de *numerus clausus* de derechos reales inscribibles; y establece la presunción de exactitud del contenido del registro. Además, que la inscripción es constitutiva, en cuanto a las adquisiciones derivadas del negocio jurídico. Todo derecho se encuentra legalmente subordinado a una inscripción en el registro.

La diferencia con el sistema alemán es que este sigue la teoría del título y el modo de adquirir; pues el modo, en los bienes muebles es la tradición, para los inmuebles es la inscripción; tratándose de adquisiciones derivadas de negocio jurídico. Los efectos sustantivos del sistema se centran en la adopción de los dos principios básicos de legitimación y fe pública registral. Por lo cual, la adquisición de la

propiedad inmueble tiene que inscribirse en los libros públicos determinados a este efecto.

En conclusión, el sistema suizo adopta un sistema constitutivo, donde prioriza la inscripción. Además, que se deberán de inscribir los inmuebles derivados de un negocio jurídico, pues este sistema se encuentra subordinado a la inscripción ante los registros. En este sistema es necesaria inscribir el inmueble para tener la certeza jurídica de ser propietario, así que también al adoptar un sistema constitutivo va de acorde a lo que se plantea en la presente investigación.

De los países mencionados, se ve la prevalencia de la inscripción de los bienes, donde es la mejor forma de dar seguridad jurídica a los bienes que adquieren las personas es un claro ejemplo que toman en cuenta la realidad y; por ello, adoptan un sistema donde para que sean considerados propietarios es exigible la debida inscripción ante los registros. Además, que cada vez se están modernizando más en cuanto al tema registral, pues su prioridad es brindar mayor seguridad jurídica para los bienes que adquieren las personas. Considero que nuestro país debe tomar como ejemplo a estos países, para brindar seguridad y publicidad jurídica en las transferencias inmobiliarias a través de la inscripción, con ello la instauración de un sistema constitutivo.

CAPÍTULO IV

VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

4.1. Validación de la hipótesis general

La hipótesis general formulada fue la siguiente: “Las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en cuanto a la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú; son brindar una mayor seguridad jurídica en las contrataciones y adquisiciones de derechos”. Hipótesis que ha quedado **validada**; existiendo argumentos razonables y fundados que justifican que al darse una verdadera regulación de las transferencias inmobiliarias en el Perú, con la instauración de un sistema constitutivo, donde la inscripción constituya un requisito indispensable para que las transferencias queden perfeccionadas, puesto que la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Por ello, que el registro viene a ser el modo más perfecto de darle a conocer a toda la comunidad la existencia de un negocio traslativo de propiedad.

El sistema constitutivo es el más adecuado de acorde a la realidad peruana, siendo este de mayor beneficio publicitario, pues al momento de adquirir un bien lo que se desea es que exista seguridad respecto al bien y que más adelante no se

presenten problemas; así que se desea una tranquilidad y no estar atormentado por procesos judiciales más adelante. Por lo cual, el comprador que si inscribe su inmueble, se convierte en propietario. Inclusive, si existiese un comprador anterior a él, pero que no ha inscrito su bien, entonces dicha enajenación será anulada o resuelta por el hecho de no estar inscrito.

Por ende, el sistema de inscripción constitutivo garantiza ventajas, como de una eficiente seguridad registral a todos los sujetos de derechos que realicen actos jurídicos relacionados con la transferencia de bienes inmuebles; y brinda la certidumbre jurídica en las contrataciones, reduce significativamente los riesgos de pérdida de la adquisición del derecho, permite no verse afectado, pues conforme al principio de legitimación se desprende que el registro es el instrumento de publicidad más perfecto al permitir obtener certeza completa sobre la situación del titular respecto al bien. Los legisladores deben conseguir que en el Perú, se dé un sistema registral, donde el perfeccionamiento de las transferencias inmobiliarias sea con la inscripción. Sustentándose en dos principios fundamentales; el catastro y el registro territorial, para dar mayor seguridad jurídica a todos los sujetos de derecho que requieran del sistema registral. Es así que solo con la inscripción ante los registros públicos se lograría toda su eficacia plena y absoluta del derecho de propiedad, se encontraría la vinculación entre el sistema general de transferencia de derechos, la inscripción a través del registro.

Siendo el registro aquella institución creada para dar certidumbre en la titularidad de los derechos y estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que es una figura de seguridad justa. Así mismo, el registro es un instrumento de

Publicidad, puesto que para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza respecto a sus presupuestos; es así que si se va a comprar se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor. La publicidad registral es otra ventaja que brinda un sistema constitutivo, debido a que es un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos; por ello las ventajas de la publicidad son: la certeza, la seguridad jurídica de los derechos, transparencia en las transacciones que conlleva a la limitación de los conflictos.

Por lo cual, la prioridad de la publicidad tiene por función facilitar el tráfico sobre inmuebles, proteger los derechos de propiedad, clarificar quiénes son los titulares de cada derecho y en general, posibilitar una contratación más fácil y segura. Además, a través de la publicidad registral se obtiene información sobre los bienes muebles o inmuebles, puesto que es el acceso a la información registral; ello permite que el adquirente conozca la situación jurídica en que se encuentran los bienes que se le transmiten y para su oponibilidad ante terceros. En esencia, la finalidad misma de la publicidad es que los interesados tomen conocimiento de los actos; conozcan la situación de los inmuebles, razón por la que los registros encuentra su justificación en la necesidad de dar publicidad a las relaciones jurídicas existentes y brindar protección efectiva a todas las personas interesadas, lo cual a su vez, constituye uno de los principios rectores de toda ley registral.

En conclusión, se debería reconocer a nivel normativo que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, debido a que si el título no se inscribe, el propietario llegaría a carecer de la

garantía de la inscripción, por lo que si un tercero se le adelanta éste será preferido en el conflicto de derechos. Inclusive, tomando en referencia lo establecido en el contrato de donación para su celebración, se imponga como requisito de validez en el contrato de compraventa que este se celebre observando la formalidad de la escritura pública cuando se trate de bienes inmuebles; y así el registro constituirá el modo de perfeccionar el contrato. Una inscripción obligatoria y constitutiva asegura la seguridad jurídica y esta se logrará con la participación de un catastro adecuado, pues en el Perú tanto el registro y catastro cada uno maneja sus datos de manera responsable manteniendo una coordinación entre ellos. Por esta razón, el éxito de un sistema de registro depende de la exactitud y rapidez con que se inscriban las modificaciones, que se van generando o realizando en los predios registrados o por registrarse, los cuales deberán ponerse en conocimiento del funcionario del registro.

Además, en la presente investigación se ve que hay autores que están a favor de que se instaure un sistema constitutivo en el Perú, porque consideran que el consensualismo no lleva a una verdadera seguridad jurídica, debido a que no protege realmente a la propiedad que se tiene. Por lo cual, el derecho de propiedad es considerado como un derecho pleno, que confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones para ejercer de forma autónoma dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico; ante ese derecho la única manera de protegerlo es que sea inscrito y que no llegue a ser vulnerado dicho derecho. Así mismo, la constitución política del Perú y el código civil, en sus normas priorizan el derecho de propiedad, pero la realidad y lo mejor que debe ser para toda persona que desee adquirir un inmueble; debería darse a través de las normas de la

protección debida al derecho de propiedad, ya que los legisladores están para crear normas a favor de la población. Ante ello, la inscripción ante registros lleva a una certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano con una mayor seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral.

4.2. Validación de la hipótesis específicas

La hipótesis específica **a)** formulada fue la siguiente: “No existe seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad en el Perú, debido a que no tiene el carácter publicitario del registro y no le permitirá la oponibilidad ante terceros”. Hipótesis que ha quedado **validada**; existiendo argumentos razonables y fundados que justifican que en el actual sistema de transferencia de propiedad que existe en el Perú, no brinda una verdadera seguridad jurídica, puesto que se debería dar la debida protección a los adquirentes de un determinado inmueble ante las enajenaciones fraudulentas.

Al momento de realizar una transferencia de un bien inmueble, al efectuarse el contrato de compraventa, solo basta que entre el vendedor y comprador exista un acuerdo para que el adquirente de un inmueble se convierta en el propietario, no requiriendo de formalidad alguna; tal como lo estipula el mismo código civil peruano en el cual señala que la sola obligación de enajenar el inmueble determinado, el acreedor es propietario. Por lo cual, las transmisiones operan con el solo consentimiento, debido a que esta forma de transferencia de propiedad, la consensual, sea considera más rápida y menos costosa. Las personas prefieren evitar engorrosos trámites que tendrían que realizar antes los registros públicos y

es así que solo se quedan con el contrato de compraventa celebrado ante el notario. Inclusive, el actual sistema de transferencia descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias; y así no se llega a conocer el estado jurídico de los inmuebles, pues ello genera desventajas al momento de adquirir un bien inmueble, como el no poder determinar con seguridad quien es el propietario del bien, ni las cargas que le afectan.

Al ver que la legislación peruana ha optado por un sistema mixto, que es donde aquel que adquiere un determinado bien tiene a su elección si lo decide inscribir dicho bien o no; tal vez lo más común que se observa es que las personas una vez realizado la compraventa ya se consideran propietarios y no ven la necesidad de registrarlo. Sin embargo, en la realidad es diferente, porque genera problemas entre aquellos que adquieren inmuebles llegando a procesos judiciales; es así que se debería inculcar en la población la costumbre de inscribir el bien inmueble adquirido, debido a las ventajas que trae consigo. La seguridad jurídica es uno de los grandes fines del derecho; seguridad que exige certidumbre y ella lo otorga los registros públicos, es así que protege el derecho adquirido frente a terceros que pretendan entrometerse ante ello; también, con ello se minimizan las duplicidades y demás problemas.

El establecimiento de un sistema de registros jurídicos brinda seguridad jurídica, porque se publicitan derechos y situaciones jurídicas incorporados en los títulos inscritos. La publicidad tiene por función facilitar el tráfico sobre inmuebles, proteger los derechos de propiedad, ya que ese derecho pueda ser conocido por todos a través de la inscripción, clarificar quiénes son los titulares de cada derecho, así ayudar a prevenir la afectación de un interés legítimo ajeno a la

relación principal; y con ello posibilitar una contratación más fácil y segura. También, la publicidad registral se justifica por ser un eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes.

En conclusión, la publicidad registral constituye la finalidad última y esencial de los registros públicos, debido a que la mayor seguridad del tráfico inmobiliario está en función de la publicidad. La dinámica de los derechos y la seguridad del tráfico exigen que los adquirentes de los derechos sean protegidos por el hecho de llevar a cabo una adquisición aparentemente eficaz; y así conocer con exactitud si están realizando una adquisición efectiva. La publicidad tiene por objeto difundir y hacer notorio algo, es decir, aquello que a través de los medios de divulgación empleados es puesto a disposición de todos. Los registros públicos son los organismos mediante los cuales se producen la seguridad jurídica teniendo a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través de efecto erga omnes, que es la oponibilidad de las situaciones jurídica que publicita y que actúa como un mecanismo que logra seguridad jurídica en las transacciones.

Por esta razón, los registros públicos cumplen un papel importante en la organización y desarrollo económico de la sociedad, con trascendencia en la seguridad jurídica que brindan a los agentes económicos, a las transacciones jurídicas de bienes muebles e inmuebles los cuales se incorporan a un sistema de registro seguro y eficiente. La oponibilidad erga omnes de los derechos reales está sustentada en la información interna con la que cuenta el sujeto respecto de los bienes que son suyos y de los bienes que son ajenos, es decir, el tercero debe aceptar dicha realidad de tal forma que al momento de ejercitar sus derechos tenga

en cuenta el respeto a los bienes inmuebles del otro. Esta oponibilidad es útil y suficiente cuando lo único que le interesa al sujeto es saber si el bien frente al que se encuentra es ajeno y, por consiguiente, tiene el deber de respetarlo, por ello se puede hablar de terceros en general.

Así mismo, a través de la oponibilidad se establece una seguridad jurídica de las personas frente a ciertas situaciones o actuaciones de los demás, considerando que las sociedades actuales se caracterizan, porque existe el movimiento de bienes. En consecuencia, la oponibilidad erga omnes es la protección de las facultades que goza el titular de cada derecho real frente a los terceros en general, que les corresponde respetar lo ajeno. Así que, es recomendable siempre acudir al registro antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble, pues sólo el registro de la propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica.

A lo largo de la investigación se observó la existencia de jurisprudencias, donde los magistrados han optado por dar prioridad a quien primero inscribió el inmueble frente a otros que no llegaron a inscribirlo. No obstante, hay otras jurisprudencias que señalan lo contrario, pues no toman en cuenta el derecho inscrito, sino aquel que tenga solo su contrato. Sin embargo, en la realidad no se tiene una verdadera seguridad jurídica al adquirir un inmueble hasta que sea registrado debidamente. Además, que el ordenamiento jurídico peruano no genera confianza, puesto que a la larga por no inscribir el inmueble se tendría que ir a un proceso de mejor derecho de propiedad, lo cual originaría gastos y pérdida de tiempo. Todo ello se evitaría por el solo hecho de inscribir y con ello tener la tranquilidad, que no vendrá un tercero a perturbar lo que por ley se ha adquirido.

En conclusión, al instaurarse un sistema constitutivo en el Perú, la constitución del derecho se dará hasta que se logre su inscripción, lo cual permitirá informarse acerca de la verdadera situación jurídica del bien inmueble. Así mismo, lograr a través de la publicidad una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales; quedando garantizados frente a cualquier alteración oculta y que a través del efecto erga omnes, los terceros respeten el derecho de propiedad adquirido. No obstante, se llegaría a generar mayores costos que el actual sistema de transferencia existe; pero el mayor beneficio es la seguridad jurídica.

La hipótesis específica **b)** planteada fue: “Si existe contradicción entre los artículos 949 y 1135 del código civil, porque permite que con la sola enajenación del bien y que; también, recién al registrarlo, se convierta en verdadero propietario.” Hipótesis que ha quedado **validada**; existiendo argumentos razonables y fundados que justifican que el ordenamiento civil peruano en su artículo 949, opta claramente por el principio consensualístico, pues dicho artículo no establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, operando este efecto de manera automática. Además, el artículo mencionado refiere que para transferir la propiedad se produce con la sola celebración del contrato y el solo intercambio de consentimientos; sin la obligación de la inscripción en los registros.

Así mismo, el artículo 949 del código civil recoge la teoría francesa, según la cual con el solo consentimiento se transmite la propiedad al adquirente, de acorde a la norma señalada, el solo intercambio de voluntades perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria, pero dicho artículo no funciona de acorde

con la realidad. La compraventa no es por sí misma un contrato traslativo, ya que por la compraventa el vendedor no transfiere el bien sino solo se obliga a transmitirlo al comprador, pues se crean obligaciones de dar la propiedad del bien a cargo del vendedor y una suma de dinero por parte del comprador, pero no surge necesariamente un derecho real a favor del comprador, puesto que esos efectos obligacionales solo tienen eficacia inter partes; y así no se considera título suficiente, ni para oponerlo erga omnes y al ser evidente que se requiere su reconocimiento por la autoridad estatal. Pues el artículo 949 está limitado por otras disposiciones legales como sucede en el caso de concurrencia de acreedores, en esa eventualidad hay diversos compradores y se prefiere al comprador que inscribió la compraventa en el registro de propiedad inmueble; a pesar de que otra persona lo haya adquirido.

Por lo cual, el problema con el artículo 949 del código civil es que la obligación señalada carece de prestación siendo en realidad, que implica crear una obligación y no un efecto real inmediato, debido a que ni se necesita que sea entregado el inmueble, porque basta con el solo consentimiento, generando ello una inseguridad para los adquirentes. Esto significa que si el propietario no inscribe su inmueble y aparece un tercero interesado en adquirir dicho inmueble; y al haber actuado de buena fe, logra inscribir el bien; este tercero podrá consolidarse como el propietario definitivo. Inclusive, el ordenamiento jurídico peruano protege a los terceros de buena fe, quienes necesitan que se les brinde seguridad para efectuar sus transacciones.

En cambio, el artículo 1351 del Código civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación

jurídica patrimonial. Un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente, la certeza de poder excluir a cualquier otro que pretenda ser el adquirente. Por lo tanto, el registro cumple un rol determinante, debido a que el acreedor que efectuó el registro de su derecho tiene preferencia ante cualquier otro que se oponga.

La contradicción aparece al analizar el artículo 1135 del código civil, pues indica que en caso de concurrir diversos acreedores sobre un inmueble, 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 su defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Aparte de ello a través de la oponibilidad registral, se hace valer el derecho frente al tercero, protege al titular que ha logrado su emplazamiento registral, ahí se ve que es útil en cuanto brinda información y confianza. En consecuencia, el artículo 1135 del código civil da preferencia a una inscripción constitutiva, puesto que el primer comprador que no inscribió no llegara a ser propietario por falta del requisito legal de la inscripción, este comprador se quedó solo en el consensualismo; y así no puede llegar a ser el propietario. En cambio, el comprador que si inscribió su inmueble cumple con los todos los requisitos y se convierte en propietario. Y es así que la inscripción de acorde al artículo 1135 otorga la garantía y seguridad jurídica que no brinda el artículo 949.

En conclusión, los artículos 949 y 1135 del código civil Peruano apuntan a dos modos distintos de adquirir la propiedad; el contrato o modo ordinario y la inscripción o modo excepcional de adquirir la propiedad inmobiliaria. Por un lado, el artículo 949 del código civil estipula que la sola obligación de enajenar el

inmueble ya eres propietario, sin la necesidad ni la obligación de inscribir el inmueble ante los registros públicos. Por otro lado, en el artículo 1135 del código civil indica que se prefiere a aquella persona que inscribió ante los registros públicos el bien adquirido; ahí se ve la contradicción generada por los ambos artículos.

Por esto, los magistrados al resolver un conflicto de mejor derecho de propiedad optan por dar preferencia a quien inscribió debidamente ante los registros públicos el bien inmueble. Mientras tanto, el más perjudicado es aquella persona que no llegó a inscribir el inmueble adquirido, por considerar que la sola enajenación ya lo hacía propietario, o con el fin de evitar más gastos que a larga le resultara más costoso y tedioso por los problemas que se generan. Así que en el Perú el sistema registral es facultativo y no obligatorio; y ello debería cambiar por un sistema constitutivo, el cual será beneficioso y brindara una seguridad jurídica del inmueble que se adquirió.

CONCLUSIONES

1. 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.
2. El ordenamiento jurídico peruano debe ir de acorde a la realidad y ayudar a evitar más problemas a los adquirentes 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.
3. En las transferencias de inmuebles no se da un verdadero sistema que regule de acorde con la realidad del Perú, debido a que las normas que presenta el ordenamiento jurídico, por lo general no brindan la solución a los conflictos que se generan al no inscribir el inmueble.
4. Un sistema constitutivo en cuanto a las transferencias inmobiliarias en el Perú, genera una seguridad jurídica, puesto que es el mejor sistema de publicidad que permite la oponibilidad frente a terceros.
5. El sistema constitutivo a través de la inscripción registral, constituye el momento decisivo de la transferencia de propiedad es el requisito, para que queda perfeccionada la transferencia inmobiliaria.

6. La seguridad jurídica se logra con la inscripción del inmueble ante los registros públicos, la cual brinda la certeza de haber adquirido legítimamente un inmueble.

7. El inscribir el inmueble ante el registro público, genera protección de las facultades que goza el titular de cada derecho real y garantiza la oponibilidad del derecho adquirido ante terceros, a los cuales corresponde respetar el inmueble ajeno.

RECOMENDACIONES

1. La Modificación del Art. 949 del código civil., el cual señala que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Ello modificado por lo siguiente: “La transferencia de un inmueble se realizara a través de la inscripción ante registros públicos, lo cual hará realmente propietario al acreedor, bajo sanción de nulidad”.
2. Los legisladores deberían tomar en cuenta la realidad de la población y los problemas que tiene para que las normas sean un solución y no una traba, no genere más confusión; por ende las normas o leyes dictadas por los legisladores deben ser lo mejor para que al adquirir un inmueble, se tenga la plena certeza de que su derecho cuenta con una debida seguridad jurídica.
3. Brindar a la población una adecuada información sobre la adquisición de un inmueble, ya que no solo basta con la compraventa, sino que ello debe estar debidamente inscrito ante los registros públicos para que este derecho de propiedad sea oponible a terceros; y así evitar problemas por el solo hecho de no registrar.
4. Los legisladores no deben olvidar que el derecho tiene como finalidad, reglamentar los sucesos que se presentan en la realidad de una determinada sociedad, utilizando para ello normas acordes con lo que se necesita y buscar la simplicidad, claridad y eficacia de estas.

5. El registro constitutivo de la propiedad siempre debe ir sobre la base de un adecuado plano catastral, ya que es un beneficio tener los predios catastrados y registrados; por ser la mejor forma de publicitar el derecho de propiedad.

6. La instauración de un sistema constitutivo, el cual se da a través de la inscripción ante los registros públicos, generando ventajas como la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, las cuales se publicitan por los registros y son oponibles ante terceros.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ✓ ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 - Derechos Reales* .Tomo IV. Lima, Gaceta Jurídica Editores, 1998.
- ✓ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad. ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?* Lima, Fondo Editorial UPC, 2001.
- ✓ BARRETO MUGA, Augusto. *Derecho notarial y competencia notarial en asuntos no contenciosos*. Lima, Editorial Fecat, 1998.
- ✓ BORDA, Antonio Guillermo. *Manual de Derecho Civil - Parte general*. Buenos Aires, Editorial Abelardo Perrot, 1996.
- ✓ BULLARD GONZALEZ, Alfredo. *Derecho y Economía – El análisis económico de las instituciones legales*. Lima, Palestra Editores, 2003.
- ✓ CASTILLO FREYRE, Mario. *Estudios sobre el contrato de compra-venta*. Lima, Ediciones Legales, 2003.
- ✓ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general*. Tomo I. Lima, Palestra Editores, 2001.
- ✓ DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Tomo II. Madrid, Editorial Civitas, 1996.

- ✓ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derechos Reales*. Lima, Jurista Editores, 2005.

- ✓ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Introducción al Derecho registral y notarial*. Lima, Jurista Editores, 2008.

- ✓ MARTÍNEZ COCO, Elvira. *Ensayos de Derecho Civil I*. Lima, Editorial San Marcos, 1997.

- ✓ PAU PEDRON, Antonio. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Madrid, Editorial Universidad Pontificia Comillas, 2003.

- ✓ RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. *Tratado de los Derechos reales*. Tomo II. Lima, Editorial Rodhas, 2005.

- ✓ RAMOS NUÑEZ, Carlos. *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2011.

- ✓ ROBLES TREJO, Luis. *Guía metodológica para la elaboración del proyecto de investigación jurídica*. Lima, Editorial FFECAAT, 2014.

- ✓ SOLIS ESPINOZA, Alejandro. *Metodología de la investigación jurídico social*. Lima, Editorial Princliness, 1991.

- ✓ TAMBINI AVILA, Mónica. *Manual de Derecho notarial*. Lima, Editorial Nomos & Thesis, 2006.

- ✓ VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. *Derechos Reales – La propiedad*. Tomo III. Lima, Editorial San Marcos, 1996.
- ✓ VILLAVICENCIO CARDENAS, Miguel. *Manual de Derecho notarial. Doctrina-Modelos*. Lima, Jurista Editores, 2012.
- ✓ VIVAR MORALES, Elena. *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Tomo I. Lima, Fondo Editorial PUCP, 1998.
- ✓ ZELAYARAN DURAND, Mauro. *Metodología de la investigación jurídica*. 2da. Edición, Lima, Ediciones Jurídicas, 2002.

Revistas Jurídicas

- ✓ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “*Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad*”. Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 7 (3) 104, 2002.
- ✓ DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “*Aplicación de los principios registrales en la calificación registral*”. Revista Ius et veritas, 18 (9) 255, 1999.
- ✓ DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “*La publicidad jurídica registral en el Perú*”. Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 4 (2) 13, 2001.

Legislación

- ✓ Perú. Código Civil Peruano. 1984.
- ✓ Perú. Constitución Política del Perú. 1993.
- ✓ Perú. Decreto Legislativo 1049 de 26 de Junio del 2008.

Páginas electrónicas

- ✓ AGUILAR AYALA, Carlos. “*Argumentación jurídica*”
http://www.academia.edu/13816459/Argumentaci%C3%B3n_Jur%C3%ADdica . 20.12.2016.

- ✓ ALVA MATTEUCCI, Mario. “*¿Qué es lo que debe conocer del impuesto de alcabala?*”.
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2014/07/16/qu-es-lo-que-debe-conocer-del-impuesto-de-alcabala/> . 15.03.17.

- ✓ ÁLVAREZ SOLÍS, Carlos. “*¿Existe seguridad jurídica registral en el Perú?*”. <https://verbumsapiensblog.wordpress.com/2014/03/18/existe-seguridad-juridica-registral-en-el-peru/> . 10.09. 2016.

- ✓ ARDILEZ LOPEZ, Ana. “*Transición del registro declarativo al registro constitutivo*”.
<http://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/> . 25.02.2017.

- ✓ CARRIZALES DÁVILA, Alfonso. “*¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos*”.
<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html> . 15.12.2016.

- ✓ DONAIRES SÁNCHEZ, Pedro. “*El principio del consensualismo en el derecho de los contratos*”. file:///C:/Users/usuario/Downloads/Dialnet-ElPrincipioDelConsensualismoEnElDerechoDeLosContra-5492689%20(1).pdf. 10.02.2017.
- ✓ PAREDES CICCIA, Carla. “*La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*”. Revista IUS. N° 09. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf> .18.03.16.
- ✓ PEÑA PEÑA, Karen. “*Métodos, técnicas e instrumentos de investigación*”. http://www.academia.edu/6251321/M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci%C3%B3n . 12.01.2017.
- ✓ SUNARP. <https://www.sunarp.gob.pe/index.asp> . 05.03.17
- ✓ VIDAL RAMOS, Roger. “*El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho civil Peruano*”. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) . 24.10.2016.

ANEXO

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: INSTAURACIÓN DE UN SISTEMA CONSTITUTIVO EN LA INSCRIPCIÓN ANTE REGISTROS PÚBLICOS SOBRE LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>Problema General</p> <p>¿Cuáles son las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú.</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>Las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en cuanto a la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú; son brindar una mayor seguridad jurídica en las contrataciones y adquisiciones de derechos.</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>Sistema Constitutivo en la Inscripción ante Registros Públicos.</p> <p>Indicadores: Derecho de propiedad Sistema constitutivo Sistema declarativo</p>	<p>Tipo, Nivel y diseño de investigación</p> <p>Tipo de investigación: Investigación Dogmática – Normativa</p> <p>Tipo de diseño: No Experimental.</p> <p>Diseño General: Transversal</p>

<p>Problemas Específicos</p> <p>a) ¿Existe seguridad jurídica, de acuerdo al sistema de transferencia de propiedad en el Perú?</p> <p>b) ¿Existe contradicción entre el artículo 949 y el 1135 del código civil?</p>	<p>Objetivos Específicos</p> <p>a) Analizar la existencia de la seguridad jurídica de acuerdo al sistema de transferencia de propiedad en el Perú.</p> <p>b) Explicar la existencia de contradicción entre los artículos 949 y 1135 del Código Civil.</p>	<p>Hipótesis Específicas</p> <p>a) No existe seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad en el Perú, debido a que no tiene el carácter publicitario del registro y no le permitirá la oponibilidad ante terceros.</p> <p>b) Si existe contradicción entre los artículos 949 y 1135 del código civil, porque permite que con la sola enajenación del bien y que; también, recién al registrarlo, se convierta en verdadero propietario.</p>	<p>Oponibilidad Consensualidad Inscripción Registros públicos.</p> <hr/> <p>Variable dependiente Transferencias Inmobiliarias en el Perú.</p> <p>Indicadores: Sistema registral Seguridad jurídica Transferencias inmobiliarias Bienes inmuebles.</p>	<p>Diseño Específico: Descriptivo - Explicativo Métodos de Investigación Método Dogmático.- Método hermenéutico. Método de la Argumentación Jurídica Método Exegético. Técnicas e instrumentos Se aplicó la ficha de análisis de documentos o contenido para recoger información de la doctrina y jurisprudencia sobre el problema de estudio y así determinar cuáles son los criterios jurídicos.</p>
---	--	--	---	---