



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



**PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO FRENTE AL  
PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA Y PUBLICIDAD  
REGISTRAL EN EL PERÚ**

**Tesis para optar el Título Profesional de Abogado**

**Bach. JACOB RAFAEL PIMENTEL BAYONA**

**Asesor: Mag. LOLA AURORA SOLÓRZANO VIDAL**

Huaraz – Ancash – Perú

2017

## **ÍNDICE**

|                           | <b>Pág.</b> |
|---------------------------|-------------|
| <b>RESUMEN</b> .....      | 7           |
| <b>ABSTRACT</b> .....     | 8           |
| <b>INTRODUCCIÓN</b> ..... | 9           |

### **CAPÍTULO I**

#### **EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1.1. Descripción del problema ..... | 13 |
| 1.2. Formulación del problema ..... | 16 |
| 1.3. Importancia del problema ..... | 17 |
| 1.4. Justificación.....             | 17 |
| 1.5. Formulación de objetivos ..... | 18 |
| 1.6. Formulación de hipótesis ..... | 18 |
| 1.7. Variables .....                | 19 |
| 1.8. Metodología .....              | 19 |

### **CAPÍTULO II**

#### **MARCO TEÓRICO**

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 2.1. Antecedentes ..... | 24 |
|-------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 2.2. Bases teóricas .....                                | 24 |
| 2.2.1. Los sistemas de transferencia de propiedad .....  | 24 |
| 2.2.2. El sistema registral .....                        | 36 |
| 2.2.3. Los principios registrales .....                  | 41 |
| 2.2.4. La primera inscripción de dominio registral ..... | 60 |
| 2.3. Definición de términos .....                        | 63 |

### **CAPÍTULO III**

#### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

|  |    |
|--|----|
| 3.1. Evolución del sistema registral en el Perú .....  | 64 |
| 3.2. Análisis del artículo 2010 del Código Civil .....   | 66 |
| 3.3. Análisis del artículo 2018 del Código Civil .....   | 69 |
| 3.4. La seguridad jurídica desde las sentencias del tribunal constitucional y la doctrina..... | 72 |

### **CAPITULO IV**

#### **VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS**

|   |     |
|---|-----|
| 4.1. Validación de hipótesis general .....    | 90  |
| 4.2. Validación de hipótesis específicas..... | 117 |
| <b>CONCLUSIONES</b> .....                     | 124 |
| <b>RECOMENDACIONES</b> .....                  | 126 |
| <b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....       | 127 |

## **DEDICATORIA:**

*Investigación dedicada a mi madre Beatriz BAYONA DE PIMENTEL, por su inmenso apoyo incondicional, gracias por creer en mí y esta formación profesional se la debo a ella.*

*Así mismo, a mi padre Leoncio PIMENTEL VERAMENDI y a mis seis hermanos por ser el soporte en mi vida diaria, tanto en lo moral como en lo económico.*

*Gracias viejito y muchas gracias hermanos, cada quien dio mucho por mí.*

## **AGRADECIMIENTO:**

*A mi círculo de amigos de la universidad, Fabel B. ROBLES ESPINOZA, Anna C. ROBLES RODRIGUEZ, Adler W. BENITES VIDAL y Sandra K. ESCOBAR LOLI; con quienes compartí las locuras del estudio universitario y los que siempre acuñaron sus sapiencias dentro de la formación. Pero en especial, agradecer y reconocer el sacrificio que ha puesto FABEL, para poder concluir con éxito el presente trabajo.*

*A mi jefe de trabajo Víctor H. ESTACIO CHAN, quien con su comprensión y buen liderazgo de grupo, adaptó mi hora de trabajo para poder cumplir con el presente proyecto.*

*A mi asesor Magister, Lola Aurora Solórzano Vidal por el tiempo y la dedicación, apoyándome en este trabajo con sus conocimientos.*

*A Edith por el nuevo inicio.*

*A la universidad Santiago Antúnez de Mayolo y a mis maestros, que me han acompañado en la carrera, brindándome todos los buenos conocimientos, guiándome para ser un buen profesional.*

*A mi humilde pueblo de Paucas – Huari – Ancash y a su gente por ser el empuje de superación.*

*Llapeiquita allapa agradecidumi kalla.*

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como finalidad principal establecer la relación que existe entre la primera inscripción de dominio, establecido en el artículo 2018 del código civil peruano; y, el principio de seguridad jurídica y publicidad registral. Para el cual, se realizó una investigación jurídica de tipo dogmática teórica-normativa, y por su naturaleza fue cualitativa; empleándose la técnica documental y análisis de contenido para la elaboración del marco teórico y discusión, la técnica del análisis cualitativo para el análisis de datos (información) y la argumentación jurídica, como método del diseño metodológico para validar la hipótesis y logro de los objetivos de la investigación.

En el desarrollo de la investigación, se determina cómo el Artículo 2018 del C.C. referido a la primera inscripción de dominio afecta principios registrales como el de la seguridad jurídica y publicidad, por solicitar la exhibición de título(s) por un periodo ininterrumpido de cinco años antes de su ingreso al sistema registral y de cómo dicho artículo normativo no evalúa que el dominio a inscribir no es otra que el derecho de propiedad que recae sobre un predio. En consecuencia se propone modificar el Art. 2018 del Código Civil: dice: “Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”; debe decir: “Para la primera inscripción de predio, regirá lo previsto en el Art. 2010; más los requisitos establecidos por la ley especial en la materia”.

**PALABRAS CLAVES:** Primera inscripción, principio de seguridad jurídica, principio de publicidad registral, código civil, predio.

## ABSTRACT

The main purpose of this research was to establish the relationship between the first domain registration established in article 2018 of the Peruvian civil code and the principles of legal security and registry advertising; And of how such normative article does not evaluate that the domain to register is none other than the right of property that falls on a property. For this purpose, a legal research of a theoretical-normative dogmatic type was carried out, and by its nature was qualitative; Using the documentary technique and content analysis for the development of the theoretical framework and discussion, the technique of qualitative analysis for data analysis (information) and legal argumentation, as a methodological design method to validate the hypothesis and achievement of the objectives the investigation.

In the course of research, it is determined how Article 2018 of C.C. Referred to the first domain registration affects registration principles such as legal certainty and publicity, for requesting the display of titles for an uninterrupted period of five years prior to entry to the registry system and of how such normative article does not evaluate that the domain to register is none other than the right of property that falls on a property. Accordingly, it is proposed to modify Art. 2018 of the Civil Code: it says: “For the first registration of domain, titles must be exhibited for an uninterrupted period of five years or, failing that, additional titles”; Must say: “For the first registration of property, the provisions of Art. Plus the requirements established by the special law in the matter”.

**KEYWORDS:** First registration, principle of legal security, principle of registry advertising, civil code, property.



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se titula “primera inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica y publicidad registral en el Perú”, el cual está orientado en determinar la relación que existe entre la primera inscripción de dominio establecido en el art. 2018 del Código Civil Peruano y el principio de seguridad jurídica y publicidad registral.

El derecho de propiedad que recae sobre un predio (el dominio que manifiesta el Art. 2018 del C.C.P), es uno de los actos importantes, imprescindibles e inscribibles dentro del Registro de Predios, debido a que su ingreso (inmatriculación del predio) origina el inicio de un historia sobre el predio registral, el cual crea y genera la oponibilidad frente a terceros y deja de ser un derecho opaco o desconocido, por lo que es importante ese acto con el que se apertura una partida registral.

En el primer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, se tiene una definición de inmatriculación, el texto reglamentario nos indica que la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Entonces bajo esta definición diremos que la inmatriculación engloba a dos conceptos, cual es: la inmatriculación y la primera inscripción; el concepto de inmatriculación se refiere a la forma de ingreso de un predio en el Registro y la primera inscripción se refiere al derecho que sobre el predio recae, teóricamente

ambos conceptos serían diferentes, sin embargo la doctrina y el mismo reglamento unifica dichos conceptos, refiriéndose ambos a la figura jurídica de la “inmatriculación”.

Respecto al plazo exigido por el artículo 2018 del Código Civil, la exposición de motivos oficial expresa que el mismo es bastante menor al señalado en el artículo 1046 del Código Civil de 1936 y que dicha reducción obedece a la disminución del plazo practicado en el artículo 950 del Código civil, que establece en cinco años el plazo de la prescripción adquisitiva con justo título y de buena fe. Ello implica que la exigencia de que el título acreditativo de dominio tenga una antigüedad de por lo menos cinco años, tiene por finalidad que el derecho invocado esté plenamente consolidado y firme, olvidando que lo que se va ingresar es el derecho de propiedad que recae sobre el predio.

Debe tenerse en cuenta que el artículo 2018 del código Civil señala como requisitos para la primera inscripción de dominio a la exhibición de títulos por un período ininterrumpido de cinco años o títulos supletorios. Es decir, para la primera inscripción de dominio sustentada en títulos supletorios no se le exige la antigüedad de cinco años; debido a que el mismo proviene de un proceso judicial o notarial.

La figura jurídica del título supletorio es el título de propiedad que puede obtener el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho.

Dicho título podrá obtenerse a través de un proceso judicial conforme a las reglas contenidas en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil o

mediante un procedimiento notarial como asunto no contencioso, según el trámite previsto por la Ley N° 27333.

Al título supletorio no se le exige tener la antigüedad de cinco años en razón a que, en el proceso se demuestra la propiedad sobre el bien. Así, quedando demostrada en el proceso la propiedad por prescripción adquisitiva. Por lo tanto, como manifiestan ciertos tratadistas jurídicos, este plazo se exige ante la duda respecto a si el derecho de propiedad se adquirió de quien ostentaba la calidad de propietario, por tanto justifican que si no se adquirió el derecho de propiedad de quien era propietario, el transcurrir del plazo de cinco años desde la adquisición, le hace propietario formal. Desde mi teoría, dicha justificación a los orígenes de la norma habrán surtido sus efectos ante la falta de ciertos operadores jurídicos que apliquen el debido control de legalidad al otorgamiento del derecho de propiedad.

En consecuencia, hoy en día dentro del sistema jurídico peruano existen determinados operadores jurídicos reconocidos, con conocimiento legal que emiten títulos que dará mérito para la inscripción, en cumplimiento del artículo 2010 del código Civil los que estarán en un instrumento público; por tanto no debe de requerirse tener una antigüedad de cinco años.

La tesis que se postula es que la primera inscripción de dominio establecido en el art. 2018 del Código Civil Peruano, desprotege el derecho constitucional de propiedad, debido a que no se le brindar la seguridad jurídica y no se le permitir la debida publicidad registral, al exigir que cierto título (conformado en instrumento público) cumpla con el periodo de cinco años de antigüedad.

En ese sentido, el presente trabajo busca ser explicado en ese contexto, para lo cual se ha estructurado en cuatro capítulos: el Capítulo I, está referido al Problema y la metodología de la investigación, en la cual siguiendo el diseño de la investigación científica se elaboró el planteamiento del problema, la formulación del problema, los objetivos, hipótesis y la metodología. En el Capítulo II, está referido al marco Teórico de la Investigación, en el cual en base a la técnica del Fichaje y análisis de contenido se elaboró el sustento teórico-doctrinario de la investigación, para lo cual se tomó las principales teorías jurídicas para explicar el problema planteado. El Capítulo III, está referido a los resultados y discusión de la investigación, en la cual se procedió al recojo de información vinculante a nuestro tema y en base a las variables de investigación, los mismos que fueron luego analizados en base a la técnica del análisis cualitativo. El capítulo IV, referido a la validación de Hipótesis, el cual en base a los resultados y la discusión se procedió en determinar la validez de las hipótesis planteadas. Así como las respectivas conclusiones y recomendaciones.

*El titulado.*

## CAPÍTULO I

### EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1. Descripción del problema

La regla general para la inmatriculación (incorporación de un predio por primera vez al Registro a través de la primera inscripción de dominio) de un predio ya sea con vocación urbana o rural es la que el Art. 2018° del Código Civil establece en el Libro IX, Artículo 2018°, primera parte: “(...) Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o (...)”, sin embargo cabe la excepción y ésta se encuentra en la segunda parte de la misma norma: “(...) en su defecto títulos supletorios (...)”.

Por esta excepción en nuestro sistema, es posible inmatricular predios con títulos que no requieren una antigüedad de cinco años, periodo que no es arbitrario, sino más bien está referido al plazo fijado para la prescripción adquisitiva de dominio corta con justo título y buena fe establecido en la legislación Civil, así la parte final de esta norma establece la posibilidad de acogida registral de un bien por primera vez con títulos que no necesariamente reúnan este presupuesto temporal.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN del 28 de agosto de 2008, establece en el artículo 18° de manera expresa los supuestos en los que no se requieren títulos con antigüedad de cinco años y son:

- a) Sentencia o, en el caso de la Ley 27157 y Ley 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- b) Sentencia o, en el caso de la Ley 27157 y Ley 27333, escritura pública o formulario registral de prescripción adquisitiva de dominio;
- c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;
- e) Resolución Judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;
- f) Otros que la Ley determine.

Es importante señalar que en este Reglamento, se ha establecido el título que da mérito a la inmatriculación sin requerir la antigüedad de cinco años, que nace de la resolución judicial que tiene su fundamento en que el derecho de propiedad ya se ha acreditado en sede judicial no existiendo la necesidad de acudir a sustentarlo cuando esta se ingresa por vez primera dentro del dominio del sistema registral.

Con esta forma de títulos preestablecidos en la norma especial, existe una variada gama de Títulos que sirven para inmatricular un bien, siendo el panorama alentador y confuso en la búsqueda de la inscripción, aun cuando en nuestro Sistema jurídico legal, el acto inscriptorio no tiene obligatoriedad; es así, que para inmatricular el dominio que se tiene sobre un predio, no basta el título de propiedad que tenga la antigüedad de cinco años. Ya que si se va a la norma especial del registros públicos exigen otros requisitos para que aquel predio pueda cumplir con

la rogatoria; como por ejemplo, como acto principal se requiere el levantamiento de planos y la elaboración de la memoria descriptiva con autorización del ente competente, los que serán evaluadas necesariamente por los responsables del Área de Catastro, siendo esta opinión vinculante en el proceso de la Calificación Registral a los fines de la inscripción.

Retomando, a lo dicho líneas arriba, hoy en día, dentro de nuestro entorno, presentar el tema del derecho de propiedad sobre predios como acto de seguridad, no solo queda y basta con el acto consensual de transmisión que nos describe el Artículo 949° C.C.P, que *la “sola obligación de enajenar un bien inmueble...”*; debido a que no garantiza a quien adquiere el derecho, seguridad jurídica y la oponibilidad de su derecho frente a terceros; y tal acto legal, es adquirido si el derecho de dominio es inscrito ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP); ya que, la inscripción ante este ente genera el nacimiento del principio de publicidad registral, el cual crea conocimiento público del acto ingresado, dando así certidumbre sobre la titularidad del derecho de propiedad.

Es así que, por lo manifiesto, la persona o personas que tienen el derecho de propiedad adquirido (que consta en instrumento público), tienen la necesidad y una obligatoriedad subjetiva de inscribir su título, ante el ente competente que es la SUNARP. Es importante poner de manifiesto, que en nuestro país el ente registral ha sido poco utilizada, ya que no se ha tenido una cultura registral adecuada; es por esta razón que a la actualidad se observa un gran número de predios sin la debida inscripción registral, existiendo en poder de cada persona una conglomeración de documentos de modo concatenado o distorsionado de los actos jurídicos de

tradictio, que conciernen a la adquisición del derecho de propiedad. A esta problemática de la cantidad de títulos de dominio que no han sido inscritos ante la SUNARP, se genera la idea antes mencionada, del deseo y la necesidad que tiene la persona de ingresar su título ante la SUNARP, es decir, hacer nacer su dominio de propiedad dentro del sistema registral, para hallar seguridad jurídica por mediante la publicidad registral y como tal, que ese derecho de propiedad sobre el predio no se vea dudosa e inexistente.

Entonces a lo manifiesto, cuando la persona solicita la formalización de su dominio ante la Sunarp, este ente autónomo, en cumplimiento del código civil peruano – en especial para el presente caso de primera inscripción de dominio, manifiesta en el Art. 2018 y su reglamento de inscripción de predios, exige como requisito fundamental la exhibición de títulos por periodo ininterrumpido de cinco años, para la primera inscripción de dominio. El cual desvanece por completo la noción de que su dominio sobre la propiedad tenga vida registral y una adecuada protección de su titularidad jurídica, sobreviviendo así con una incertidumbre, una inseguridad jurídica y sin la plena oponibilidad de su derecho frente a terceros ya que no se puede utilizar la publicidad registral.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema general**

¿Cuál es la relación que existe entre la primera inscripción de dominio, establecido en el artículo 2018 del código civil peruano y el principio de seguridad jurídica y publicidad registral?



### **1.2.2. Problemas específicos**

- a) Cuál es el tratamiento normativo y jurisprudencial de la primera inscripción de dominio y los principios registrales en el ordenamiento jurídico peruano?
- b) ¿Cuáles son los argumentos jurídicos para justificar la modificación del artículo 2018° del Código Civil peruano?

### **1.3. Importancia del problema**

A lo largo de la presente investigación se sostiene que el Artículo 2018 del código civil peruano, referente a la primera inscripción de dominio y la exigencia de exhibir títulos por periodo ininterrumpido de cinco años no guarda una relación existente con el principio de seguridad jurídica y el de publicidad registral.

### **1.4. Justificación**

La presente investigación se justifica en relación al artículo 2018 del código civil peruano, referido a la primera inscripción de dominio y su obligatoriedad de exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años. Por lo que con la presente investigación la sociedad que posee títulos de propiedad se hallará beneficiado, ya que se pretende de que el derecho de propiedad sobre predio que cuente con título formal deba inscribirse sin importar la antigüedad que exige la norma, para que así quien ostente de tal derecho, halle plena seguridad jurídica con el ingreso al sistema registral y así tenga la publicidad registral el cual generará la debida oponibilidad frente a terceros y existirá la certidumbre jurídica sobre el mismo.

## **1.5. Formulación de objetivos**

### **1.5.1. Objetivo general**

Establecer la relación que existe entre la primera inscripción de dominio, establecido en el artículo 2018 del código civil peruano y el principio de seguridad jurídica y publicidad registral.

### **1.5.2. Objetivos específicos**

- a) Describir cual es el tratamiento normativo y jurisprudencial de la primera inscripción de dominio y los principios registrales en el ordenamiento jurídico peruano.
- b) Proponer cuáles son los argumentos jurídicos para justificar la modificación del artículo 2018° del Código Civil peruano.

## **1.6. Formulación de hipótesis**

### **1.6.1. Hipótesis general**

Existe una relación adversa entre la primera inscripción de dominio conforme está regulado en el artículo 2018 del código civil peruano y el principio de seguridad jurídica y publicidad registral.

### **1.6.2. Hipótesis específicos**

- a) Existe tratamiento normativo y jurisprudencial deficiente en la primera inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica y publicidad registral; debido a que el origen de un título

formal de dominio inscribible, ya ha tenido el debido control de legalidad a su instrumentalización y la exigencia de exhibir títulos por periodo ininterrumpido de cinco años cae en un absurdo jurídico.

- b) La constitucionalización del derecho civil, la teoría de los derechos fundamentales, el principio de seguridad jurídica y publicidad registral son los argumentos jurídicos que justifican la modificatoria del artículo 2018° del Código Civil peruano, respecto a la primera inscripción de dominio.

## **1.7. Variables**

### **1.7.1. Variable Independiente:**

Primera inscripción de dominio

### **1.7.2. Variable Dependiente:**

Principio de seguridad jurídica y publicidad registral

## **1.8. Metodología**

### **1.8.1. Tipo y diseño de investigación**

El tipo de investigación corresponde a una investigación **Dogmática – Normativa**<sup>1</sup>, que posibilitara comprender, ampliar y profundizar conocimientos sobre el tema de investigación planteado.

---

<sup>1</sup> RAMÍREZ ERAZO, Ramón. *Proyecto de investigación-Cómo se hace una tesis*. Lima: Fondo editorial AMADP, 2010.

El Diseño de investigación es la **No Experimental**<sup>2</sup>, 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 como las causas, factores y consecuencias después de su ocurrencia.

Referente al Diseño General corresponde a la **Transeccional** o **Transversal**<sup>3</sup>, toda vez que se realizó el estudio del hecho jurídico en un momento determinado de tiempo. Su finalidad fue describir las variables y analizar su interrelación en un momento dado; la presente investigación está delimitada temporalmente para el periodo 2017.

En cuanto al diseño específico corresponde al diseño **Descriptivo – Explicativo**<sup>4</sup>, toda vez que se estudió los factores que generan situaciones problemáticas sobre el tema planteado.

### 1.8.2. Métodos de la Investigación

Los métodos utilizados en el desarrollo de la presente investigación serán:

- Generales:**
- Descriptivo
  - Inductivo-Deductivo
  - Analítico-sintético
  - Histórico

---

<sup>2</sup> SOLÍS ESPINOZA, Alejandro. *Metodología de la Investigación Jurídico Social*. Lima: Fecat, 2001.

<sup>3</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto. *Metodología de la Investigación*. 5ª edición. México: Mc Graw Hill, 2010.

<sup>4</sup> ROBLES TREJO, Luis. *Fundamentos de la investigación científica y jurídica*. Lima: Fecat, 2012.

- Específicos:**
- Dogmático
  - Hermenéutico
  - Argumentación Jurídica
  - Exegético
  - Comparativo

### 1.8.3. Técnicas e instrumentos de la Investigación

| Técnica               | Instrumentos            |   |
|-----------------------|-------------------------|---|
| - Bibliográfica       | - Fichas                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Registro</li> <li>• Textual</li> <li>• Resumen</li> <li>• Comentario</li> <li>• Mixta</li> </ul> |
| - Análisis documental | - Análisis de documento |   |

### 1.8.4. Plan de Recolección de la Información

#### 1.8.4.1. Población

- **Universo Físico:** Estuvo constituida por el ámbito internacional y nacional.
- **Universo Social:** La población materia de estudio se circunscribe a la normatividad, a la dogmática constitucional y civil.

- **Universo temporal:** El periodo de estudio correspondió al año 2017.

#### **1.8.4.2. Muestra**

- **Tipo:** No Probabilística
- **Técnica Muestral:** Intencional
- **Marco Muestral:** Normatividad, Doctrina, jurisprudencia constitucional y civil.
- **Unidad de Análisis:** Documentos (Normatividad, Doctrina y Jurisprudencia)

#### **1.8.5. Forma de análisis de las informaciones**

- a. El recojo de información del trabajo de campo se realizó a través de la técnica del análisis de contenido, a fin de identificar los planteamientos, posiciones y argumentos de los diversos autores sobre la primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica y publicidad registral en el Perú.
- b. También se aplicó la ficha de análisis de contenido para poder realizar el análisis de la doctrina y jurisprudencia sobre el problema de estudio y poder determinar los planteamientos y puntos de vista.
- c. Para el estudio de la normatividad se realizó a través de los métodos exegético y hermenéutico, para tener una visión sistemática del problema de estudio.

- d. Los datos que se obtuvieron con los instrumentos fueron evaluados en base a la teoría de la argumentación jurídica.
- e. Finalmente para la validación de las hipótesis, se realizó en base al logro de los objetivos de investigación, que implicó trabajar con la información recogida y argumentada coherentemente en base a la argumentación jurídica.

#### **1.8.6. Validación de la hipótesis**

Tratándose de un estudio cualitativo, el método para la validación de la hipótesis y logro de objetivos fue mediante la argumentación jurídica<sup>5</sup>. La argumentación jurídica 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 esa tesis dependerá de la eficacia o ineficacia de la argumentación que le sirve de apoyo.

---

<sup>5</sup> Cfr. GASCÓN ABELLÁN, Marina y GARCÍA FIGUEROA, Alfonso. *La argumentación en el Derecho*. Lima: Palestra Editores, 2005.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes

Revisado las tesis sustentadas en la FDCCPP-UNASAM, la Escuela de Postgrado de la UNASAM, así como de otras universidades de nuestra región; no se ha podido encontrar algún trabajo de investigación similar o parecida a la presente por lo que podemos manifestar que la presente investigación será un aporte al entendimiento de la problemática planteada.

#### 2.2. Bases teóricas

##### 2.2.1. Los sistemas de transferencia de propiedad

###### 2.2.1.1. Los sistemas clásicos<sup>6</sup>

###### a) El sistema romano

Max Arias-Schreiber Pezet, haciendo referencia a Roma nos enseña que primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para las *res Mancipi* y la (iii) *traditio* para las *res nec Mancipi*.

Según Cayo, eran *res Mancipi* las cosas más preciosas: “los fundos y cosas situadas en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o

---

<sup>6</sup> BELTRÁN PACHECO, Jorge. “Exorcizando el espiritualismo: registro vs. Consenso en la transferencia de propiedad inmobiliaria”. En: *Dialogo con la Jurisprudencia*, N° 38. Lima: Gaceta jurídica, 2001, pp. 81-85.



por el lomo, por ejemplo , los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos; también las servidumbres rusticas<sup>7</sup>. Mientras que el *res nec mancipi*, eran las otras cosas: sumas de dinero, animales salvajes, la mancipatio, que se empleaba para la enajenación de las *res mancipi*, era un acto formal celebrado en presencia de cuando menos cinco testigos “en una balanza, las librepens, que deberían llevar los contratantes, se pesaba un objeto representativo del objeto del contrato y del otro plato se colocaba un pedazo de cobre, por ejemplo, que simbolizaba el pago, además debían pronunciarse formas sacramentales a fin de que se entendiese materializada la adquisición.

La *in jure cessio* utilizada también para la transferencia de las *res mancipi*, era igualmente un acto formal, pero se celebraba delante del Pretor. Este modo implica una reivindicación simulada. En efecto, el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenante se allanada a ello. *La traditio* (tradicción) era empleada para alinear las *res nec mancipi*. Suponía la entrega física del bien, de común acuerdo entre el *trasdens* (el que entrega la cosa) y el *accipiens* (el que la recibe)<sup>8</sup>.

En Roma la voluntad ni la obligación<sup>9</sup> podían transmitir por si sola la propiedad, para que esto ocurriera, era necesaria la presencia de un acto exterior, sea formal (como la *mancipatio* o la *iure cessio*) o material (como la *traditio*) con

---

<sup>7</sup> ARIAS-SCHEREIBER PESET, Max. *Exégesis al Código Civil*. T. IV. Lima: Gaceta Jurídica, 1998, pp. 307.

<sup>8</sup> *Ibíd.*, pp. 308.

<sup>9</sup> OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones - Biblioteca para leer el Código Civil*. Vol. I XVI. T. I. Lima: Fondo editorial PUCP, 1994, pp. 371-372.

el transcurso del tiempo, los actos formales entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad únicamente opero a través de la *traditio*<sup>10</sup>.

Asimismo en Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real.

Para el primero, bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. La tradición obedecía a una razón de publicidad; se partía del concepto de que interesando los derechos reales a toda la comunidad, la transmisión de ellos debía manifestarse por caracteres visibles y públicos, ya que no es posible pedir el respeto de derechos que no se conocen. En suma, el derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa<sup>11</sup>.

Entonces podemos afirmar que en Roma los contratos no transferían nunca la propiedad y era necesario un acto material como en la *mancipatio*, en la *cessio in jure*, en la *traditio* usucapión, la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo. La separación del contrato en dos momentos en Roma<sup>12</sup>, no fue por un simple capricho, la razón se justificaba de establecer un mecanismo objetivo de publicidad sobre la transmisión del derecho.

---

<sup>10</sup> CUENA CASAS, Matilde. *Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales*. Barcelona: Bosch, 1996, pp.42-43.

<sup>11</sup> BORDA ANTONIO, Guillermo. *Manual de Derechos Reales*. 4ta. Ed. Buenos Aires: Editorial Perrot, 2005, p. 192.

<sup>12</sup> FORNO FLORES, Hugo. Ob. Cit. p. 80.

Una publicidad que permite conocer a la comunidad de las transferencias de propiedad realizadas.

### **b) El sistema francés**

Según el código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (*consensus*); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien.

La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento.

El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan<sup>13</sup>. Así podemos mencionar que para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (*convención*), sin necesidad de la tradición (*entrega*); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento.

El consentimiento viene a reemplazar la tradición, pues las partes entienden que se realiza la tradición cuando así se obligaron. De esta manera, el sistema francés considera que vender es enajenar, y Marcel Planiol, dice que ambas

---

<sup>13</sup> PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*. T. III. Madrid: Civitas, 1988, p. 111.

nociones eran muy distintas en la antigüedad, y que hoy se confunden<sup>14</sup>, el comprador pasa a ser propietario y acreedor al mismo tiempo, acreedor dentro de la relación obligatoria y propietario por la misma razón, sin más, no es necesario otro requisito más que la voluntad de las partes contratantes.

Los hermanos Maseaud, sostienen diversas disposiciones del Código Civil afirman el principio de la transmisión “*solo consensus*” (por el simple consentimiento), la voluntad, toda poderosa para crear obligaciones, es todo poderosa igualmente para producir, sin ninguna formalidad ni tradición, transmisión de derechos reales, *el contrato además de su efecto obligatorio, posee un efecto real*; la compraventa, por ejemplo, no solo crea obligaciones entre las partes, sino que el transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida<sup>15</sup>.

La entrega es importante, pero esta entrega no transmite el derecho real, la entrega se justifica no para adquirir o transmitir el derecho, sino porque este ha sido ya transmitido o adquirido, es tradicional la opinión de Manuel Albaladejo, *al sustentar que la entrega es un simple traspaso posesorio y no una tradición*<sup>16</sup> (entrega de la posesión con ánimo de transferir el derecho de la cosa), con ello demuestra que en el sistema francés, uno es propietario con el solo consentimiento, y que la entrega de la propiedad es un simple traspaso posesorio del bien, con el fin de que el propietario pueda ejercer sus potestades de propiedad sobre el bien.

---

<sup>14</sup> *Ibíd.*, p. 534.

<sup>15</sup> MASEAUD, Henri y León y MASEAUD, Jean. *Lecciones de Derecho Civil-Derechos Reales Principales - El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones*. Vol. IV. Buenos Aires: Jurídica Europa-América, 1960, pp. 323-324

<sup>16</sup> ALBALADEJO Manuel. *Ob. Cit.* pp. 234.

El Código Civil Francés tomando como base el principio de la voluntad, considera que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad<sup>17</sup>. La voluntad del individuo es considerada como instrumento todo poderoso al punto que en ella se hace reposar la justificación y razón de ser el contrato. El código de Napoleón marco el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato.

Según el código francés, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación, conforme a este sistema la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada. La tradición que viene después del pacto, es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa, *“la obligación nace y muere sin solución de continuidad”*<sup>18</sup>.

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: **i)** la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, **ii)** el registro seria personal, **iii)** los actos celebrados intervivos necesariamente deberían ser inscritos, **iv)** la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias, **v)** los registros serian accesibles a todos los interesados en el inmuebles, **vi)** de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones.

---

<sup>17</sup> VAZQUES RIOS, Alberto. *Los Derechos Reales: La propiedad*. Lima: San Marcos, 1996, p. 100.

<sup>18</sup> OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. Ob. Cit. pp. 412.

En síntesis el derecho francés desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (título y modo) por lo cual solo se basa en el “*solo consensus*” es suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, una vez transmitido el derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

### **c) El sistema alemán**

La transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “*Ausflassung*” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de “*auflassung*” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido.

El “*Auflassung*” también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la “*in iure cessio*” era un juicio simulado; el adquirente demandada al enajenante la entrega de la cosa, este de allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con

el nombre del registro<sup>19</sup>. El que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella. La transmisión de la propiedad está regulada en el derecho de cosas.

Esta transmisión, cuando se refiere a cosas muebles, exige la entrega y el acuerdo de ambas partes de “transmitir la propiedad” no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato “real” diferente, cuyo único contenido es que la “*propiedad sea transmitida*”, este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le sirve de base, es decir, es un contrato “abstracto”<sup>20</sup>.

En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles. En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales<sup>21</sup>.

### **2.2.1.2. Los sistemas contemporáneos**

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad, a saber: el *sistema de la unidad del contrato* y el *sistema*

---

<sup>19</sup> LA PUENTE LAVALLE, Manuel. “Perfeccionamiento de la Transferencia de la Propiedad”. En: *Folio Real*, Año III, N° 7, Lima, 2002, p. 104.

<sup>20</sup> *Ibidem*

<sup>21</sup> ARIAS SCHEREIBER-PEZET, Max. Ob. Cit., p. 25.

*de la separación del contrato.* El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

El segundo sistema, en cambio, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad<sup>22</sup>.

#### **a) Sistema de Unidad del Contrato**

**a.1) Sistema Transmisivo de la causa única.-** Que establece que el contrato es la fuente directa del efecto traslativo de la propiedad por lo cual no requiere del modo que haga pública la adquisición de la propiedad; es decir el solo consentimiento (simple acuerdos de voluntades) es la causa del nacimiento del derecho del nuevo propietario; en efecto en los denominados sistemas de causa única, al reputarse a la voluntad suficiente para -producir la mutación jurídico-real, puede afirmarse que el contrato adicionalmente a que pueda producir efectos obligatorios - esta en la capacidad de producir efectos reales. *Dentro de este sistema encontramos el siguiente sub Sistema.*

**a.2) Sistema consensual o espiritualista.-** Virtud del cual solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en su más lato grado la autonomía de la voluntad (*hoy autonomía privada*) es aquella

---

<sup>22</sup> ESCOBAR ROZAS, Freddy. "El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el código civil peruano". En: *Ius et veritas*, Número 25, Lima, 2002, pp. 264-265.



posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o autorreglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico. Inspirados en este sistema ubicamos: al sistema italiano (artículo 1376 de su Código Civil), el sistema francés (artículo 1138 de su C.C.), el sistema portugués (artículo 408 de su C.C.), el sistema mexicano (artículo 2014 de su C.C.), el sistema venezolano (artículo 1161 de su C.C.).

**b) Sistema Transmisivo de doble causa.-** Nos indica que el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente requiere un signo o modo de reconocibilidad social cuya finalidad consista en publicitar a la colectividad de la adquisición del derecho de propiedad. Los denominados sistemas transmisivos de doble causa, consideran a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, estos solo pueden producirse a través de “actos de disposición”.

En la teoría de la doble causa, el acto que crea la relación obligatoria se denomina “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. El contrato de compraventa). El acto que produce el efecto real es el “acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente (ej. La tradición, la inscripción, etc.<sup>23</sup>). Dentro del presente sistema tenemos los siguientes subsistemas.

---

<sup>23</sup> FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú”. En: *Themis-Revista de Derecho*, N° 30, Lima, 1994, pp. 160.

**b.1) Sistema Real o de Tradición o Sistema de la unión del título y el modo.-** Reconocido en nuestro sistema jurídico para la transferencia de bienes muebles; los países que se acogen a este sistema son: el sistema español (Arts. 609 y 1095 del su C.C.), el sistema argentino (Arts. 577, 2524, 2601 y 2609 de su C.C.), el sistema cubano (art. 178 de su C. C.) y solo para la transmisión de que bienes recoden este sistema, el sistema chileno Arts. 670 y 684 de su C.C.), el sistema ecuatoriano (Arts. 740 y 754 de su C.C.) y el sistema peruano (Art. 947 de nuestro código civil valido para muebles).

**b.2) Sistema Registral Constitutivo no Convalidante.-** En este sistema el registro no es convalidante puesto que de operar un defecto en la validez del acto o contrato (causal) el acto del registro también resultaría ineficaz estructural o invalido. Este sistema es adoptado solo para inmuebles por el sistema brasileño (art. 676 de su C.C.).

**c) El Sistema de Separación del Contrato.-** El sistema de separación tuvo su origen en la revisión crítica a la que fue sometida en *Alemania del siglo XIX*<sup>24</sup> la teoría del título y el modo, este sistema postula de la separación de los contratos, es decir existen dos contratos o actos jurídicos, uno que produce los efectos obligatorios y otro que genera la transferencia de la propiedad.

De acuerdo al sistema recogido en el BGB, los negocios obligacionales quedan absolutamente separados de los negocios de disposición. Los primeros crean los vínculos de obligación que sirven de fundamento o base para la

---

<sup>24</sup> ESCOBRA ROZAS, Freddy. Ob. Cit. p. 49.

transferencia de propiedad. Los segundos por su parte, acompañados de la inscripción registral (cuando se trata de inmuebles) o de la entrega (cuando se trata de muebles), son los que producen la referida transferencia, el sistema de separación del contrato supone, entonces, la concurrencia de dos negocios jurídicos y de un acto ejecutivo real<sup>25</sup>.

Así, a pesar que el acto jurídico generador de efectos personales fuese invalido el acto del registro resultaría plenamente eficaz estructural. Este sistema es conocido como el sistema de transferencia de propiedad registral convalidante, dado que se produce una suerte de convalidación del vicio causal al continuar el adquirente del bien con el derecho de propiedad.

### **2.2.1.3. El sistema peruano**

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba *“la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”* norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados.

---

<sup>25</sup> LARENZ, Kart. Citado por ESCOBAR ROZAS, Freddy. Ob. Cit. pp. 50.

### **2.2.2. El sistema registral**

Es entendido como aquel conjunto de normas, reglas o principios fundadamente mezclados entre sí que regulan una organización registral determinada. Tal cual, lo establece Soria Alarcón, los países han adoptado la denominación de su propio Estado, de modo que se habla del Sistema Registral Alemán, del Sistema Registral Australiano, del Sistema Registral Español, Francés, entre otros, los que en mayor o menor medida han influenciado en los demás países<sup>26</sup>.

De dichos sistemas, el sistema registral peruano esboza como fin fundamental la publicidad de los actos inscritos y de una seguridad jurídica, por más que con el pasar de los tiempos se han advertido defectos, deficiencias, así como virtudes, para con la concurrencia inmobiliaria; hallando por tanto una permanente discusión y análisis en cuanto al sistema registral a adoptarse y en particular sobre el tema del Registro de Propiedad Inmueble.

#### **a) El sistema Alemán**

Se explica muy claramente que “la organización del Registro Inmobiliario Alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, que regula el derecho inmobiliario, del que Pardo Márquez sostiene que “la formalidad de la inscripción es requisito sine quanon para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho

---

<sup>26</sup> SORIA ALARCON, Manuel Felipe. *Registros públicos los contratos con publicidad*. Lima: jurista, 2012.

real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción”<sup>27</sup>.

Es así que dentro de este sistema es de suma importancia el acto formal de inscripción para asegurar ese derecho contra terceros, prevaleciendo por tanto la seguridad plena a las operaciones comerciales de un inmueble. Dentro del referido sistema, existe principios que amparan al derecho inscrito, como el principio de la fe pública que concede a la inscripción como fuerza probatoria absoluta e inatacable; estableciendo así, que con esta se acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario, o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que puede oponerlo.

Determinando por ello, que el Sistema Registral Alemán se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo, en el cual los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales y mucho menos que el registro de una propiedad inmueble tenga que esperar cierto periodo determinado.

#### **b) sistema Australiano o Torrens**

Este sistema nace con la idea de que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro<sup>28</sup>. La característica fundamental del sistema es la separación total del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico de transmisión de inmuebles. El proceso de inmatriculación, se traduce en un título

---

<sup>27</sup> Cfr. PARDO MÁRQUEZ, Bernardo. *Derecho Registral Inmobiliario del Perú*. Lima: Editorial Alfa, 1966.

<sup>28</sup> Cfr. VIVAR MORALES, Elena. *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 1998.

real inatacable, que es la misma inscripción, la cual, se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse. No solo es la prueba o documento justificativo del derecho con adquisición originaria porque cada título que suscribe el Registrador va liberada de todo posible vicio que tuviera la adquisición, el instrumento y las partes contratantes.

Caicedo Escobar, fundamenta como caracteres principales del sistema que<sup>29</sup>:

- Tiene por fin la constitución o transmisión del dominio y los derechos reales, los medios jurídicos establecidos tienen carácter constitutivo y por su propia naturaleza cumple un fin de publicidad.
- Estas formas constitutivas de dominio se conceden con las publicaciones.
- La seguridad jurídica es absoluta en cuanto el adquirente originario no puede ser afectado por vicios de otro propietario anterior, la fe pública es innecesaria; pues supone una adquisición.
- La protección del registro es absoluta y se extiende al título de propiedad que expide el registro, que tiene el valor y los caracteres de un título real.
- La transmisión y gravamen es sencilla y facilita la movilización de la propiedad.

Como tal, dentro del presente sistema se halla formalidad de un título real siempre y cuando se haya constituido tal acto dentro del registro y sin ella existe la inseguridad y la incertidumbre plena.

---

<sup>29</sup> Cfr. CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Temis, 2001.

### c) Sistema Francés

El sistema Francés fue estructurado principalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, en el que se organizaba un Registro de neto carácter personal, el cual subsanó los problemas generados por el consensualismo establecido en el **Code** de 1804 (criterio clásico de transmisión consensual), o sea que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción, advirtiendo que el sistema francés tenía ese carácter individual, absoluto, consensual y falta de publicidad, el cual lo enmarcaba como informal y clandestino.

A la actualidad este sistema “deja de lado el término de transcripción, para sustituirlo por el de publicación de los actos y el registro ya no es facultativo sino obligatorio, por lo que la falta de inscripción implica la inoponibilidad del acto, además de la imposición de sanciones como el pago de una multa administrativa, la obligación de reparar el perjuicio causado por la falta de publicidad y la inadmisibilidad de las demandas judiciales sometidas a publicación”<sup>30</sup>.

Esta obligatoriedad es tan exigida que bienes inmuebles que no cuentan con matrícula registral, se hacen partes del sistema, dando de este modo a conocer el derecho de su propiedad y evaluando en gran magnitud los intereses de la colectividad, así dando origen el nacimiento del dominio dentro de una armonía con interés social.

---

<sup>30</sup> GONZALES Y MARTINEZ; citado por TRUJILLO BLAS, Yoel Edmundo. *Necropsia del sistema de transferencia inmobiliario peruano*. Lima: Ffecaat, 2012, p. 139.

#### **d) Sistema Español**

El registro como institución autónoma que hoy existe en el Perú, nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio-económicos, así como por la integración del país a la comunidad europea. El efecto de la inscripción en dicho sistema es que el asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

#### **e) Sistema registral en el Perú**

Para determinar cuál es la naturaleza del sistema registral peruano, no resulta suficiente con aludir que el derecho sobre la propiedad nace con o sin la inscripción; por lo que es siempre necesario entablar el antecedente de su origen.

El sistema registral peruano, en relación al Registro de Propiedad, como esboza Gonzales Barrón, se creó en el Perú por mediante Ley del 2 de enero de 1888, donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba en el Perú los Oficios de Hipotecas que provenían de España, que se crearon para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el Derecho antiguo a través de la publicidad registral<sup>31</sup>.

Es así, que para resguardar los documentos, la institución encargada de la custodia de dichos actos, realizaba el control como acto de inscripción en tomos,

---

<sup>31</sup>GONZALES BARRON, Gunther. *La primera inscripción o matriculación de predios*. Lima: Juristas Editores, 2014, p. 83.



grandes libros que tenían de 500 a 600 fojas y de ellas, cada seis o siete páginas conformaban lo que era la Partida Registral; es decir, “en virtud del principio de especialidad debía corresponder en forma exclusiva y excluyente a un solo inmueble, el cual correspondía a un propietario determinado”<sup>32</sup>.

Ahora, al pasar de los avances tecnológicos existe dentro del sistema de registro de la SUNARP la partida electrónica registral. Cada partida se identifica a través de una codificación que se origina al momento que se ingresa, y en relación a las inscripciones posteriores referentes a la partida bajo un mismo número. Por ello, Soria Alarcón, establece que “en esta forma la propiedad predial queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, así como se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción, resultando en una rica y liberal fuente de crédito, fomentando su desarrollo”<sup>33</sup>.

Por tanto, la inscripción registral dentro del sistema peruano tiene de acuerdo a su naturaleza jurídica una dualidad, que puede ser declarativa o constitutiva; lo que con el primero se reconoce un estado jurídico constituido previamente y el segundo es un acto obligatorio para que se constituya o aparezca el derecho.

### **2.2.3. Los principios registrales**

Los principios registrales son la base del sistema registral, por cuanto constituyen reglas de orientación fundamental del derecho registral, es un

---

<sup>32</sup>AMADO RÁMIREZ, Elizabeth. *El Derecho Registral en el siglo XXI*. Lima: Moreno, 2012, p. 56.

<sup>33</sup> SORIA ALARCON, Manuel Felipe. Ob. cit.

fundamento inmediato, unido a aquel sistema o institución llamado registro, el cual, debe cumplir con la existencia de su parámetro formal como algo básico e ineludible. Tanto que García García, define “que los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o debe tener un determinado sistema registral”<sup>34</sup>.

Así mismo, en el Congreso Internacional de Derecho Registral, llevado a cabo en la república de Argentina en el año de 1972, se afirmaba que los principios registrales “son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas para la solución de problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo”.

Tomando así ciertas similitudes de definición que a la actualidad no ha variado, por lo que el principio registral no es más que la base, la fuente, el origen, y la razón fundamental que tiene el sistema registral, para así poder brindar a los bienes inscribibles, una mayor certeza jurídica en su entorno y al momento de su control, evaluación- tener esa base guiada y establecer las pautas a seguir para lograr la protección y la seguridad jurídica en toda su amplitud; por tanto, estos principios registrales sirven de límites y parámetros para la aplicación de la normativa registral vigente. Como expresa Vivar Morales, “Los principios registrales, entonces, no son más que reglas de carácter general que se aplican en los diferentes sistemas registrales y que por cierto no todas las legislaciones aplican todos los principios”<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *derecho inmobiliario registral o hipotecario*. T. I. Madrid: Civitas, 1998, p. 65.

<sup>35</sup> VIVAR MORALES, Elena. Ob. Cit., p. 56.

A la actualidad el sistema registral peruano, se encuentra conformado por 10 principios registrales, los mismos que se hallan normados dentro del Código Civil y en el T.U.O del Reglamento general de los Registros Públicos de fecha 21 de marzo del 2005, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP-SN.

Dichos principios se clasifican o entienden en función a dos orientaciones que cumple el operador dentro del sistema registral:

- El primero, en orientarse a regular el procedimiento registral, momento en el cual, el operador registral (el registrador), busca el control y la selección (principio de legalidad) de las situaciones jurídicas inscribibles, como también controla los antecedentes (principio de tracto sucesivo) o lo precisa (principio de especialidad) al momento de realizar la inscripción.
- Lo segundo, está orientado en definir los diversos efectos que acarrearán la inscripción y, consecuentemente, la publicación de determinadas situaciones; en este caso se encuentran encaminados hacia la legitimación del titular registral y su protección en tanto al tercero registral.

Dando nacimiento que en el Derecho Registral, los principios que lo sustentan tienen expresión normativa, “convirtiéndose en herramientas eminentemente prácticas y, todos ellos, procurando ponerse al servicio del valor primordial para el área registral, que es, la seguridad jurídica”<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> MORALES GODÓ, Juan. *Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad*. T. I. Lima: Sunarp, 1999, p. 89.

### **2.2.3.1. Principio de rogación y de titulación auténtica**

Este principio se evoca al momento de la solicitud, acto mediante el cual se da origen de una incorporación hacia el sistema registral un derecho inscribible llenándole de autenticidad plena.

El Art. III del título preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos recoge expresamente que: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario (...). La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta (...)”, determinando así, que las inscripciones no se realizan de oficio, si no por pedido escrito y formal y teniendo en cuenta la solicitud de inscripción.

Por otra parte, el término de titulación auténtica proviene de la legislación hipotecaria española. Pudo habersele llamado, como en otras legislaciones, Instrumentación Pública.

Al cual, Gonzales Loli determina que “Este principio se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad jurídica no puede conseguirse, únicamente, mediante un perfeccionamiento del Sistema Registral, sino que requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos, de la existencia de

documentación autentica, por lo que de nada serviría una correcta calificación registral si los documentos son fraudulentos o que no corresponden a actos realmente celebrados”<sup>37</sup>.

### **2.2.3.2. Principio de legalidad**

Cierto principio, no es exclusivo a la materia registral sino que rige en todo el campo administrativo, pero se halla dentro del procedimiento, debido a que el organismo que posee la potestad registral es la SUNARP – un ente Público Descentralizado y como tal esta se engloba dentro de la administración pública, sector donde el principio de legalidad es pilar rector para el buen desempeño de las instituciones que lo conforman.

La Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ha recogido el denominado “principio de legalidad”, en el cual se señala que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

También es necesario citar a Santamaría Pastor, para dicho autor, “Este principio tiene vinculación con la situación jurídica denominada potestad, la cual se entiende como aquella situación de poder que habilita a su titular para imponer conductas a terceros mediante la constitución, modificación o extinción de

---

<sup>37</sup> GONZALES LOLI, Jorge Luis. *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica, 2002, p. 155.

relaciones jurídicas o mediante la modificación del estado material de cosas existentes”<sup>38</sup>.

Por tal razón, de conformidad al presente principio de legalidad, implica la necesidad de que los títulos inscribibles cumplan los requisitos legales necesarios para ser dotados de publicidad. Por tanto, sólo deben inscribirse los títulos válidos y legalmente perfectos. Quedando establecido por tanto, que sólo es inscribible lo que es jurídicamente válido y eficaz.

Afirmando por consiguiente, que el principio de legalidad impone al Registrador la obligación de contrastar el título presentado al Registro con todo el sistema jurídico, con la finalidad de establecer su concordancia o no con el mismo. Es así que es importante evaluar desde un punto de vista formal, como lo determinan García De Enterría y Fernández que “esas potestades administrativas donde se expresa una inequívoca supremacía política no son diferentes técnicamente de las potestades que el ordenamiento atribuye a los particulares, aunque, naturalmente, varíen en su contenido material concreto”<sup>39</sup>.

### **2.2.3.3. Principio de tracto sucesivo**

El principio de tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada bien inmueble figure en el registro. Es decir, que aparezca toda titularidad sobre el inmueble concatenada con la anterior sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que quien transmite un derecho inscribible haya sido el adquirente a justo

---

<sup>38</sup> SANTAMARÍA PASTOR, Juan Alfonso. *Principios de Derecho Administrativo General I*. Madrid: Iustel, 2004, p. 67.

<sup>39</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás. *Curso de Derecho Administrativo I*. Madrid: Civitas, 2005, p. 145.

derecho anteriormente, y tal adquirente sea el transmitente del justo derecho con posterioridad.

El principio de tracto sucesivo es, propiamente, una técnica registral referida a la forma cómo debe llevarse el Registro de la Propiedad. Impone la obligación de mantener un orden en la inscripción de las titularidades, de modo que entre ellos exista un encadenamiento causal rígido o conexión lineal firme, inspirado en la necesidad que el derecho que se adquiere, y cuya inscripción se solicita, se encuentre previamente inscrito a favor del transmitente. No obstante, el tracto sucesivo tiene importante incidencia en la producción de los efectos propios del sistema registral.

Por el cual, el Acápito VI en el Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos dicta que “Las inscripciones de inmuebles en el Registro de Predios, se efectúan dentro de una secuencia de adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad”. En otras palabras solo se puede transmitir o gravar registralmente lo que se encuentra inscrito.

Todo derecho que pretende ser transferido o gravado sin que conste inscrito no podrá ser trasferido o gravado. En aplicación de este principio el registrador pedirá que se encuentre inscrito previamente el derecho donde emana, entendiéndose que lo manifiesto opera para los actos ya inscritos que ya tienen reconocimiento registral y en relación a los que se inscribirán por vez primera se debe aplicar este principio sin que dicho acto se inscriba como un acto de control para la plenitud de la seguridad jurídica.

#### **2.2.3.4. Principio de especialidad**

El principio tiene como finalidad determinar con exactitud los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos que lo afectan; tal cual lo tipifica el Título Preliminar artículo IV del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, “que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”; determinando como tal, la necesidad de dar claridad al registro y así acceder dentro de su sistema situaciones jurídicas que esté perfectamente determinadas.

#### **2.2.3.5. Principio de legitimación**

Para el presente principio, Carral y de Teresa afirman que: “Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídico”<sup>40</sup>.

De lo que se manifiesta que la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder de realizar un acto jurídico con eficacia y determinando que este principio es muy importante en el Derecho Registral; ya que dota de fuerza y presunción de exactitud a toda la información que consta en el registro (sin ella solo sería un simple registro administrativo), a cual el sistema por ejemplo empuña

---

<sup>40</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. 17ma. Ed. México: Editorial Porrúa, 2005, p. 56.



su apoyo como acto preparatorio de control, a la labor ejercida en la instrumentalización de los actos por parte del notario.

#### **2.2.3.6. Principio de prioridad**

El principio de prioridad es de tipo formal, debido a que se privilegiará al que ingrese primero al registro su rogatoria, a pesar que el derecho contenido en la solicitud presentada sea de forma posterior, determinando el nacimiento facultativo de la constitutividad de tal derecho inscrito y reconocido por ante el sistema registral.

Lo que en doctrina se denomina prioridad preferente. Como puede suceder el caso de que en esta concurren al registro dos titulares de derechos de naturaleza real, en cuyo caso tendrá preferencia quien haya inscrito o ingresado primero al sistema registral. “Esta preferencia en los derechos que otorga el registro no determina una exclusión de derechos inscritos, sino una jerarquización entre ellos, en función a la antigüedad de sus inscripciones”<sup>41</sup>.

#### **2.2.3.7. Principio de fe pública**

Para Nery Muñoz “La fe pública es la presunción de veracidad en los actos autorizados por personas investidas de ésta, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad”<sup>42</sup>; como para el ordenamiento jurídico civil peruano, dicha fe pública es el que otorga la protección registral a todo tercero que de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho, tal y cual, se

---

<sup>41</sup> CAS. N° 1297-2005 La Libertad, *El Peruano*, 31 de agosto de 2006

<sup>42</sup> MUÑOZ, Nery Roberto. *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*. 9na. Ed. Guatemala: Infoconsult Editores, 2003, p. 59.

determina en el Artículo 2014 del Código civil, “el tercero que de buena fe adquiere a Título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. En ambas definiciones permanece a la luz la salvedad de prueba en contrario para poder dar rompimiento legal de cierta fe pública.

#### **2.2.3.8. Principio de inscripción**

El principio de inscripción es aquel que se ocupa del valor y de los efectos de la inscripción en relación con la existencia y configuración del propio derecho real; determina el valor de la inscripción respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario. Su objeto es determinar el alcance de la inscripción respecto a la formación o conformación del derecho real. Estableciendo de este modo la gran importancia de que los actos para que surtan los efectos jurídicos, se encuentren inscritos ante el sistema de registro.

Por tanto, La inscripción constituye la culminación de un procedimiento que comprende una serie de actos vinculados entre sí; la presentación del documento a los fines de su inscripción, el examen por el Registrador y en su caso, la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al sistema registral lo que determina, de inmediato la inscripción.

### **2.2.3.9. Principio de oponibilidad de lo inscrito**

A este principio lo define Soria Alarcón<sup>43</sup> “como aquel en cuya virtud los títulos de dominio o de derecho reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro. O dicho más brevemente, es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”. Un acto netamente constitutivo y nace la oponibilidad frente al tercero, solo si inscribió su derecho en el Registro.

### **2.2.3.10. Principio de causalidad**

El principio de negocio causal es “el de la conexión entre la inscripción y el negocio obligacional y el de la necesidad de expresar la causa en los negocios o títulos inscribibles. Este principio se refleja en dos sentidos: por un lado, que debe existir un negocio obligacional, cuyos vicios repercuten en el título y, por otro, que en el título debe constar cuál es la causa jurídica del cambio real”. Como ejemplo, la compraventa inmobiliaria constituye el negocio jurídico obligacional, toda vez que, por el mismo, el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien, y el deudor, a pagar el precio en dinero, acto jurídico determinado en la norma civil peruana.

A las dos cosas propuestas por Cabrera, por un lado, que la compraventa causa jurídica de la transmisión del derecho de propiedad del inmueble, debe constar en el título inscribible (escritura pública – título formal); y, por otro, que las eventuales causales de invalidez que afecten a dicha compraventa, también provocarán la

---

<sup>43</sup> SORIA ALARCON, Manuel Felipe. Ob. Cit., p. 67.

invalidez de la transmisión inmobiliaria. Provocará la invalidez del título inscribible (escritura pública – título formal) y del asiento de inscripción respectivo.

#### **2.2.3.11. Principio de publicidad registral**

El siguiente principio registral al ser una de las variables de la presente tesis enmarca sus orígenes tal cual Gonzales Barrón describe, en que “La publicidad registral, tal como la conocemos hoy, nace en respuesta a los intereses de los acreedores hipotecarios que se podían ver defraudados en la satisfacción de su crédito mediante la realización del valor del bien, por la concurrencia sobre el mismo de otras cargas e hipotecas que desconocían, y podía disminuir notablemente su valor, si no sustraían el predio al poder de tales acreedores: el conflicto se planteaba entre el titular de la hipoteca y los que traían causa de su derecho del deudor hipotecario o sus antecesores en la propiedad<sup>44</sup>.

Entonces, dicha publicidad concebida no tendía tanto a crear una apariencia de la que se pudieran derivar determinados efectos, sino a solucionar el conflicto de intereses descrito mediante el control del acto de constitución, exigiendo para ello su toma de razón o inscripción en los libros de los predios.

Ahora bien, al correr de los tiempos se aprecia que la seguridad de los acreedores hipotecarios no se podía alcanzar únicamente controlando el acto de constitución de las hipotecas, sino que requería que se dotara de fijeza a la titularidad de la propiedad y demás derechos reales, pues bien pudiera ser que

---

<sup>44</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2ª Ed. Lima: Jurista Editores, 2004, p. 58.

realmente no fuera propietario aquél que garantizaba un crédito con una hipoteca sobre un inmueble.

Por su parte, expresa Gordillo Cañas “que había otros intereses que se debían preservar, el de los adquirentes de derechos dominiales, que se podían ver sorprendidos, al igual que los acreedores hipotecarios, determinando, de quien le transmitía el derecho no era dueño del bien por haber ya dispuesto de ella, o que sobre la misma pesaban cargas que desconocían; aparece, entonces, para la publicidad registral la patología de la doble disposición de un inmueble por su titular, o de derechos reales sucesivos, aquella que se revela en el conflicto que surge entre dos adquirentes de un bien o de un derecho real que traen causa de un mismo dueño; había que decidir a quién debía pertenecer el inmueble o derecho”<sup>45</sup>.

Naciendo de cierto modo, lo imprescindible, que la publicidad recayera también sobre todos los derechos reales inmobiliarios, proyectándose sobre ellos con las mismas características que para la hipoteca, a la que como antecedente se tendrá que manifestar que en un primer plano el derecho de propiedad fue facilitado por el acto de hipoteca.

La publicidad registral responde entonces a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones (actos o derechos). Pau Pedrón citado por Gonzales Barrón, expone que “para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos: si se va a comprar, que el vendedor sea dueño (...)”, y a continuación agrega que el “Estado, para satisfacer esa necesidad de

---

<sup>45</sup> GORDILLO CAÑAS, Antonio. *Derecho inmobiliario registral hipotecario*. T. II. Madrid: Bosch, 1993, p. 102.

certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas”<sup>46</sup>.

Así como afirma Gonzáles Barrón<sup>47</sup> “entonces considera a la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad legal es un servicio del Estado, una función pública ejercida por particulares”.

Por tanto, el origen de los registros se basó en la necesidad de dar a conocer las diversas situaciones jurídicas relacionadas, inicialmente, con los gravámenes de los predios, posteriormente, con la titularidad de los mismos; dicho ello, la publicidad es parte y pieza fundamental del registro público, por cuanto, sin la existencia de ella como necesidad de conocimiento, nunca hubiera existido el registro público.

Tanto es tal avance, que se puede apreciar que el fin de la publicidad es el de conseguir una titularidad y notoriedad en cuanto a los derechos reales, con el objeto de tener enterados a los terceros que tengan interés en ello.

Pero de punto de vista económico, como manifiesta Villegas Poma “el Registro de la Propiedad actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema, cual es, la definición, atribución y protección de los derechos de propiedad. Sin

---

<sup>46</sup> PAU PEDRÓN, Antonio *Curso de práctica registral*. Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas, 1999, citado por GONZALES BARRON, Gunther. Ob. Cit., p. 98.

<sup>47</sup> *Ibídem*.

derechos de propiedad no hay mercado, puesto que los agentes no podrían intercambiar los bienes si no existiese una vinculación entre los propietarios y esos bienes; sin derechos de propiedad eficientes no hay mercados eficientes y sin estos últimos no hay crecimiento económico.

Sin la publicidad del Registro, el hipotético comprador de un bien inmueble tendría muchas dificultades para conocer si el vendedor es realmente el propietario; correría el riesgo de que en cualquier momento se presenten otras personas con posibilidad de reivindicar el bien o con cargas ocultas por el vendedor. En tal situación, cada persona habría de consagrar mucho tiempo y esfuerzos en informarse sobre el estado jurídico de los bienes por adquirir, e investigar las posibles cargas que el vendedor trataría de ocultar<sup>48</sup>.

Se esclarece así, que la primacía de la publicidad tiene por función facilitar la circulación de inmuebles, reducir las asimetrías informativas, proteger los derechos de propiedad, clarificar quienes son los titulares de cada derecho y posibilitar la contratación más fácil y segura.

Dicho ello, se puede definir a la publicidad registral, siguiendo lo que plantea Gonzales Barrón, como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico<sup>49</sup>, fundamentando de este modo, que la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la

---

<sup>48</sup> VILLEGAS POMA, Edwin julio. "Folio Real". En: *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, Lima, 2001.

<sup>49</sup> Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores, 2004, p. 87.

vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información y por ende hacer valer su derecho con la oposición si ve vulnerado ciertos derechos sobre el acto publicitado (acto incorporado al sistema registral).

De otra parte, también está lo que expresa Ossorio, en un sentido corto y preciso, “la Publicidad como la cualidad de lo público o conocido”. Es decir, que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos; u otra definición más amplia que engloba la presente, es de García García, para él, “(...) Publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general ‘erga omnes’ y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”<sup>50</sup> y así existen diversidades de definiciones los cuales llegan a concordar que lo público es conocido y que sobre lo conocido uno puede entablar opinión.

En el ordenamiento jurídico registral peruano, tal principio se ubica en el Código Civil en su artículo 2012 que contempla a la publicidad registral desde un punto de vista material, al regular que: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. “Es así que, el ordenamiento sustantivo regula de manera restringida este concepto de publicidad material, limitándose a expresar que se trata de un registro de carácter público, es decir, al cual tienen acceso todas las personas.

---

<sup>50</sup> GARCIA GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. T. I. Madrid: Editorial Civitas, 1988, p. 67.



Todo ello interconectado, para que este principio sea completo con la publicidad Formal, que no es otra cosa, lo que efectivamente realiza el registro para ofrecer la información solicitada. En otras palabras es la publicidad concretizada en un documento emitido por una oficina registral previo trámite solicitado de dicha información. Y todo este campo con el fin de una cognoscibilidad legal plena.

Por tanto, Sólo es posible garantizar el cumplimiento de una eficaz y eficiente función del registro a través de la publicidad de las inscripciones, toda vez que la inscripción y la publicidad se encuentran íntimamente vinculadas como dos caras de una misma moneda, siendo el carácter de “público” inherente a la naturaleza de la institución registral. Es así que en la medida que las inscripciones estén protegidas por mecanismos que garanticen su inalterabilidad y su autenticidad, su publicidad será más confiable.

#### **2.2.3.12. Principio de seguridad jurídica**

Este principio, es un ente rectoren la vida humana, ya que todo ser humano vive el día adía en búsqueda de tal principio, es así que para garantizar la seguridad jurídica, se tiene que empezar por la certeza sobre la información que se halla dentro del acto u hecho formal, pues es necesario que quienes adquieran derechos, lo hagan sobre la base de la certidumbre.

Dicho ello, como lo manifiesta Morales Godo, “todo sistema jurídico implica un marco de seguridad jurídica, aun cuando la justicia sea sólo una aspiración. Por ello es que la lucha sigue siendo la justicia, a pesar de que el sistema nos está

ofreciendo, ya, mínimo de seguridad”<sup>51</sup>. A lo que se entabla, que el ser humano, es individuo y es sociedad, es egoísta, pero también solidario; cuando celebra el contrato social, quizás está pensando más en la seguridad que en la justicia, porque se toma conciencia de que es necesario un mínimo de orden.

Por ello, Villegas Poma, determina que “la seguridad jurídica protege a quien exterioriza su adquisición, a comparación de quien la mantiene oculta entre las partes. Si el Derecho optara por preferir al primer adquirente, independientemente del hecho de la inscripción, carecería de sentido todo el sistema registral, ya que éste basa su procedimiento en el Principio de Publicidad de los Registros Públicos, que faculta al titular registral para contratar respecto del bien que aparece inscrito a su nombre”<sup>52</sup>; he aquí un reconocimiento pleno para con este principio, como diría Nuñez Molina, “la seguridad jurídica es uno de los grandes principales principios informadores del Derecho, el cual precisamente requiere de certidumbre y estabilidad, a fin de que los sujetos tengan confianza en los actos de los demás”<sup>53</sup>, y si esto se interrelaciona al sistema registral, o a lo que determina Villegas Poma, “que la búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral”<sup>54</sup>.

Por tanto, se puede definir según Manuel Osorio, que “la Seguridad Jurídica es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran”. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos

---

<sup>51</sup> MORALES GODOL, Juan. *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores, 2000, p. 149.

<sup>52</sup> VILLEGAS POMA, Edwin Julio. Ob. Cit., p. 65.

<sup>53</sup> NÚÑEZ MOLINA, W. F. *Acto Jurídico Negocio Jurídico*. Lima: Legales, 2007, p. 193.

<sup>54</sup> VILLEGAS POMA, Edwin Julio. Ob. Cit., p. 71.

y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio.

Es decir, hay que estar seguros de tal acto, hecho o circunstancia como acto de certeza para con el acto jurídico legal que se presente o se nos presente; tal como lo puede definir Gonzales Vicen “seguridad jurídica es un valor inmanente al derecho, y lo es, porque establece la certeza en las relaciones sociales y verifica unos de los fines esenciales del derecho, que es el aseguramiento de las relaciones humanas de convivencia”<sup>55</sup>.

Al que se concluye que en la legislación peruana tal principio es constitucional y lo protege el Estado con el fin de que la colectividad viva en armonía, confianza y plena tranquilidad, determinando por consiguiente que tal principio es parte del Estado constitucional de derecho. La seguridad jurídica, que forma parte inherente del Estado de Derecho y es transversal a todo el ordenamiento jurídico, consiste en la necesidad de que éste se desenvuelva dentro de márgenes razonables y previsibles, para evitar la arbitrariedad; lo cual faculta al Estado a intervenir frente a ilegales perturbaciones de, las situaciones jurídicas, para garantizar la permanencia del statu quo o para dar lugar a las debidas modificaciones.

Según el Decreto supremo N° 006-2013-JUS, “la seguridad jurídica también se relaciona directamente con la protección del derecho de propiedad, el cual se encuentra incorporado en múltiples trámites que se realizan ante los oficios

---

<sup>55</sup> GONZALES VICEN, Felipe. *La obediencia al derecho, estudios de filosofía del derecho*. España: Universidad de la Laguna, 1979, p. 365.

notariales, por lo que se debe garantizar que los documentos involucrados en las transferencias de los bienes, sean otorgados con total legitimidad por parte de quienes tienen el derecho de disposición de los mismos, permitiendo crear certidumbre institucional, dotando a los individuos de la posibilidad de oponer la titularidad de los bienes frente a terceros y generar las consecuencias económicas pertinentes”.

#### **2.2.4. La primera inscripción de dominio registral**

Para entablar tal figura jurídico legal, es de suma importancia mirar de manera práctica y simple que si la propiedad inmueble ya tiene una matrícula registral; es decir si tal propiedad materia de ingreso tiene o carece de antecedente - en un sentido amplio, frente al sistema registral. Lo que hoy en día, es de fácil determinación, ya que el sistema registral cuenta con un sistema integrado y un apoyo del catastro.

Es así que, la primera inscripción de dominio no es otra cosa que ingresar como acto primigenio una propiedad al registro; o como lo define Gonzales Barrón “la matriculación, en el derecho registral, significa el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata del inicio de la vida o historia registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio”<sup>56</sup>.

Entonces, es el acto de obtención de la creación de una partida registral para un predio dentro de la SUNARP, a lo que Álvarez Caperochipi, establece “que la inmatriculación en sentido formal es la realidad material o jurídica que abre un folio

---

<sup>56</sup> GONZALES BARRON, Günther. Ob. Cit., p. 85.

en el registro. La inmatriculación en sentido material es el acceso de la finca o bien inmueble al registro, lo que supone una declaración sumaria de propiedad<sup>57</sup>”. Es así que el reglamento de inscripción del registro predios en su artículo 16 prescribe que “la inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

#### **2.2.4.1. Evolución histórica de la primera inscripción de dominio en el Perú**

Lo que en el Perú se vio envuelto tales orígenes con la Ley del 02 de enero de 1888, a lo que transcribe Gonzales Barron, “el reglamento de 1888 fue modificado sucesivamente hasta que el supremo gobierno aprobó una segunda edición de dicho reglamento, publicado en 1895, en el cual se estableció que la primera inscripción se sustenta en títulos suficientes que debían tener en cuenta las leyes comunes sobre prescripción (...), luego se expidió la ley de 10 de enero de 1899 para conciliar dudas (...), tal régimen subsistió hasta la nueva reforma del reglamento orgánico que dio lugar a la norma aprobada por resolución suprema de 11 de marzo de 1905 expedida por el ministerio de justicia.

Aquí se estableció por vez primera la necesidad de presentar títulos con antigüedad de 20 años para la matriculación (...), pero en 1911 se reguló el proceso de título supletorio como mecanismo de matriculación cuando el propietario careciese de títulos documentales (...), por su parte el código civil de 1936 dejó sin efecto las normas registrales anteriores – en su remplazo adoptó dos mecanismos

---

<sup>57</sup> ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Derecho inmobiliario registral*. 3ra. Ed. Lima: Juristas editores, 2010, p. 351.

de matriculación: la presentación de títulos ininterrumpidos, pero con veinte años de antigüedad, sea con título supletorio – de lado la presentación de un plano siempre que el título consigne los datos de área o cabida (...), el código de 1984 reprodujo sustancialmente los mecanismos de matriculación del código civil de 1936: la antigüedad de los títulos, pero reducido de veinte a cinco años”<sup>58</sup>.

#### **2.2.4.2. El derecho de propiedad como base para la primera inscripción**

Como se ha establecido anteriormente, la primera inscripción de bien inmueble es el ingreso de un predio al Registro, supone una etapa procedimental administrativa, destinado a asegurar, de un lado, la descripción y ubicación del bien, y de otro, que el derecho de propiedad del titular esté acreditado. Es decir, para inmatricular una propiedad hay que identificar el bien y el titular debe probar su derecho de propiedad. Como lo explica Gonzales Barrón, “Se inmatricula un predio cuando sobre este existe un derecho (...), la inmatriculación no se produce con la sola existencia del predio, sino en conjunción con el derecho y el titular que lo ostenta”<sup>59</sup>.

Aunque a esta aclaración existió hasta antes del 2003 la figura de la inscripción de posesión el mismo que confundió por completo el ser del derecho de propiedad, aunque aún existen ciertos operadores jurídicos que se prevalecen de ciertas postrimerías para hacer nacer el derecho de propiedad ceñidos a lo equívoco de la primera de dominio con antigüedad de esos cinco años.

---

<sup>58</sup> GONZALES BARRON, Günther Hernán. Ob. Cit., pp. 92 al 96.

<sup>59</sup> GONZALES BARRON, Günther Hernán. *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta jurídica, 2013, p. 417.

Por tanto, la primera inscripción es un acto definitivo e firme, para el cual se tendrá que ingresar un derecho firme y eso es el derecho de propiedad propiamente dicha. En la actualidad, los conceptos de propiedad y dominio dejaron de ser sinónimos y queda claro que entre ellos existe una relación de género y especie: la propiedad es el género; y el dominio, una de sus especies. De este modo, la palabra propiedad es tomada para referirse a todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria, en tanto el dominio es el derecho de propiedad sobre las cosas.

### 2.3. Definición de términos<sup>60</sup>

- **La inmatriculación:** Es el acto por el cual se incorpora un predio al registro.
- **Principio:** Base, fundamento, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurriendo en cualquier materia.
- **Publicidad registral:** Es la posibilidad de ser conocido por el público el contenido del Registro de la propiedad y con referencia a los derechos sobre inmuebles inscritos en aquél.
- **Seguridad jurídica:** Cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que, previsiblemente lo será en el futuro. La seguridad jurídica «establece ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los Estados de Derecho.

---

<sup>60</sup> Cfr. CABANELLAS DE TORRE, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. 30ª. Edición. Buenos Aires: Heliasta, 2007; FLORES POLO, Pedro. *Diccionario Jurídico Fundamental*. Lima, Editorial Grijley, 2002.

## CAPÍTULO III

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 3.1. Evolución del sistema registral en el Perú

El sistema registral se creó en el Perú mediante la Ley del 2 de enero de 1888, donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba en el Perú los Oficios de Hipotecas que provenían de España, que se crearon para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el Derecho antiguo a través de la publicidad registral, como tal se estableció que nace en el Perú los Registros Públicos, a través de la promulgación de la Ley del 2 de enero de 1888, como Registro de la Propiedad Inmueble para prestar seguridad y certidumbre a la propiedad inmueble y al tráfico jurídico; el cual operó aproximadamente unos cien años o a más, acto en el que correspondía un aglomerar de libros divididos sobre tomos y el control pues era un poco pesado.

Es así que, recién en el año de 1997, el 15 de agosto por mediante Res. SUNARP 124-97, se aprueba la sustitución del archivo registral existente en las Oficinas Registrales de Lima y Callao, por un sistema de micro archivos y la implementación de una nueva técnica de Inscripción basada en la generación de asientos electrónicos, que quedan almacenados en el sistema y que aseguran su inalterabilidad y su integridad, este cambio pues pudo ser efectivizado ya que el Perú contaba para ese entonces con el ligamiento de la tecnología, computadoras con las que se almacenaban sobre discos cada asiento; es así que ya por el 2002, por Ley N° 27755, expedido el 14 de junio del 2002, se crea el Registro de Predios



a cargo de la SUNARP, que comprende el Registro de la Propiedad Inmueble: Registro Predial Urbano y Sección Especial de Predios Rurales.

A esto cambios conforme se ha venido dando la situación de la revolución informática en el Perú, influenció en el sistema registral y en estos últimos 20 años el sistema informático registral ha tenido un avance considerable por que presenta cambios en las facilidades de información y comunicación el mismo que acarrea un mayor control en la certeza de los actos inscrito y se halla mayor certidumbre con el ingreso del catastro como acto vinculante para el sistema registral, mediante el cual se determina la identificación exacta del bien inmueble materia de ingreso; y como se expresa, el nacimiento y la difusión de la informática, facilitan la labor del jurista al suministrarle una serie de herramientas que agilizan el desarrollo del Derecho, permitiendo la automatización de la información legal y de los procesos de administración de justicia.

La informática jurídica como tal no es una ciencia jurídica, su estudio corresponde al campo de la Informática, se trata de una técnica que facilita la aplicación del Derecho que nada tiene que ver con problemas de tipo legal. La informática jurídica, al ser considerada una ciencia en auxilio de legisladores, jueces y abogados es objeto de distintas clasificaciones, encontrando principalmente las siguientes categorías:

*Informática Jurídica Documental.*- Esta área permite la utilización de la informática en los procesos de almacenamiento y recuperación de la información en archivos de los usuarios. Se refiere a la automatización en los procesos de redacción de documentos y administración de bases de datos que facilitan el

almacenamiento de información jurídica (leyes, decisiones, resoluciones, reglamentos y sentencias).

*Informática Jurídica de Gestión.*- Se refiere a las posibilidades que la informática ofrece en la agilización de procedimientos, organización y administración de la información. En esta categoría se incluyen la informática registral, la informática notarial y la informática de administración de los despachos jurídicos.

*Informática Jurídica Decisoria.*- Llamada también informática jurídica meta documental, se concibe como una herramienta de auxilio en la toma de decisiones. Mediante el empleo de sistemas de inteligencia artificial, la informática jurídica permite asistir a los jueces en la toma de decisiones.

Por lo que es necesario tener en cuenta a esta diversidad de cambios en la sociedad, que los actos jurídicos referidos al derecho de propiedad al ser ingresado al sistema registral adquieren un derecho blindado y brindan una certidumbre sobre el acto jurídico legal inscrito, es así por ejemplo, la publicidad con estos avances tecnológicos relacionados al derecho de propiedad son de conocimiento público a nivel mundial, por cuanto, la era de la tecnología facilita enormemente la publicidad del derecho que se inscribe.

### **3.2. Análisis del artículo 2010 del Código Civil**

Para analizar el presente artículo se tiene que recordar que el mismo se encuentra ligado al principio de rogación y titulación auténtica; en tal sentido, el Art. 2010 del Código Civil Peruano, se encuentra manifiesto de la siguiente manera:

**Título para inscripción.** “*La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.*” (Artículo vigente conforme a la sustitución establecida por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 26741, publicada el 11 de enero de 1997) y jurisprudencia del Tribunal Registral.

Según la exposición de motivos del artículo 2010 del Código Civil ¿qué viene a ser los instrumentos públicos? estos son, los extendidos por funcionarios o personas debidamente autorizadas, quienes poseen o conservan en su poder la matriz de tal instrumento y que por el sólo hecho de ser extendidos por ellos merecen fe, pero tal documento se tiene por ciertos mientras no se pruebe lo contrario. Es decir permanece y existe la presunción legal relativa.

Dicho esto, en la legislación peruana, Los instrumentos públicos son de tres tipos, en relación a la naturaleza de la función de quien los expida: Instrumento público notarial (notario), Instrumento público judicial (juez) e Instrumento público administrativo, como las resoluciones administrativas con carácter de cosa decidida, las copias certificadas de las partidas de los registros del estado civil.

Tal cual se señala en el artículo 235 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil peruano “Documento público. Es documento público: 1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.; y 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda”.

Entonces, instrumento público igual a documento público y quienes lo expiden son personas autorizadas por el sistema legal, como tal, dichas personas ahora pues no son personas elegidas por que sí, sino que han tenido que pasar los debidos filtros de control por tanto son concedores del instrumento público que emiten, es decir, tienen la preparación suficiente y el conocimiento de la legalidad para dar origen de tal acto público, ya que se ciñen a las formalidades normativas positivizadas del derecho, y hoy en día suponen un importante filtro con el fin de evitar que muchos de aquellos abusos y fraudes puedan llevarse a cabo.

Dicho ello, en relación a la primera de dominio y su exigencia injustificada de la exhibición de títulos por periodo ininterrumpido de cinco años, hay que centrarse a qué tipo de instrumento público afecta en sí tal arbitrariedad. El instrumento público emitido por juez ya pasó por un debido filtro de control legal judicial, como tal, el documento que envíe a registro públicos para su inscripción, tiene la situación de cosa juzgada y por tanto este tipo de instrumento no es la que se ve perjudicada y no es para el cual se ha originado el art. 2018 del C.C; instrumento público administrativo, en concordancia con el artículo materia de evaluación, se establece que para la existencia de la primera de dominio vía esta modalidad ya tenido que existir un acuerdo por parte del estado, por tanto que, lo que se va a inscribir o ingresar es una propiedad del cual es titular el estado, dado que por esta razón años atrás pues se originó el tan famoso y recordado PETA y ahora los vigentes órganos como son el COFOPRI y el ministerio de Agricultura, entes directos quienes solicitan el ingreso de títulos ante el sistema registral y tales títulos pues no necesitan de la antigüedad de cinco años, por tanto, la restricción normativa del Art. 2018 no afecta este tipo de instrumento público; lo que sí tiene

que ver de exclusividad con el instrumento público otorgado por Notario, con la escritura pública propiamente dicha.

En conclusión el Art. 2010 materia de análisis, al requerir de la formalidad de dicha instrumentación pública, plasma que la seguridad jurídica no puede conseguirse únicamente mediante un perfeccionamiento del sistema registral, sino que requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos, de la existencia de documentación auténtica.

### **3.3. Análisis del artículo 2018 del Código Civil**

Para el análisis de Art. 2018, hay que ceñirse en la figura de que inmatricular un inmueble es hallarle vida registral; lo que consiste en generar una partida registral en el que se describe e identifique tal predio y el derecho de propiedad que le asiste sobre él.

Entonces, lo que prescribe tal articulando es lo siguiente: *“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios”*. Lo de título supletorio no es materia del presente trabajo ya que por sí misma, al ser un título proveniente de un proceso judicial o notarial tiene que ser inscrita, por tal cortamos esa última premisa, por tanto corresponde enfocarse en: “primera de dominio”, “exhibir título(s)” y “período ininterrumpido de cinco años”.

De lo que se viene hablando de modo repetido de la incorporación de un inmueble (propiedad inmueble) que no se encuentra inscrito en el sistema registral peruano, es nada más que la **primera de dominio**; esta se genera con la finalidad

de activar la protección y brindar seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad y así como mejorar el tráfico económico inmobiliario en el país.

Por otra parte, como expresa Gonzales Barrón “La inscripción siempre cumplirá la función publicitaria de un negocio o título transmisivo (...) y la publicidad no existe por sí misma, sin que previamente exista un objeto real al cual referirse”<sup>61</sup>.

Es así mientras no se inscriba el objeto real (inmueble), no se podrá hablar del fin fundamental del registros públicos, tal cual lo describe el I foro internacional de derecho registral llevado a cabo en la ciudad de Cordova – Argentina el año del 2006, que entre sus acuerdos se establece “que, en el estado actual de la ciencia y técnicas jurídicas, los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que lo afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones”<sup>62</sup>.

A modo de conclusión, lo que se exige es que todo acto de derecho real referido a inmuebles se centren en el tema de publicidad, y como tal sean inscritos en el registro respectivo de inmuebles; es así que en el mismo foro determinan, “que cualquiera que sea el sistema registral aplicable, la seguridad en materia inmobiliaria presuponen el ingreso el ingreso de documentos públicos y un registro con organización eficiente – que es necesario que toda situación jurídica inscribible

---

<sup>61</sup> GONZALES BARRON, Günther Hernán. Ob. Cit., p. 327.

<sup>62</sup> *Ibidem*.

se formalice en documento público, que garantiza autenticidad, legitimidad, legalidad y certeza”<sup>63</sup>.

El **exhibir título(s)**, en un sentido formal (títulos materiales), más no en un sentido sustancial (actos o contratos que sustenten un derecho); es decir que se deben exhibir títulos que tengan la condición de documentos públicos tal cual se ha determinado en el acápite anterior cuando se analizó el art. 2010 del C.C.P.

El plazo de término para exhibir títulos para una primera inscripción de dominio es el **periodo ininterrumpido de cinco años**, a lo que ciertos juristas determinan que tal exigencia, se debe a que ese es el plazo de la prescripción adquisitiva corta y es a través de la prescripción como se prueba o acredita la propiedad en el Perú; el cual pues en los años de 1888 el operador jurídico justifico los actos que activaron el comercio inmobiliario con establecer que se pueden ingresar al sistema registral solo los títulos que tengan una antigüedad de 40 años y el mismo que se redujo a 20 años y estuvo positivizado en el código civil de 1936, pero en el código civil de 1984 redujo a 5 años concordando a una prescripción corta con el fin de que quien tenía el título demostrara su derecho de propiedad por el plazo de la fecha cierta de adquisición, ya que en esos tiempos la realidad se encuadraba a que los títulos de propiedad se originaban sin mediar las formalidades de adquisición del derecho de propiedad, lo que a la actualidad esto ha cambiado en gran medida no solo por la evolución de la informática, sino que quienes otorgan los títulos formales son operadores jurídicos que ostentan el conocimiento legal, tanto que en el 2011 el Estado privó a los jueces de paz de emitir documentos de

---

<sup>63</sup> *Ibíd.*

transferencia de propiedad y se le pasó como acto de exclusividad al notario para que dicho ente efectúe en relación a la ley del notariado D.L. 1049 los debidos actos de control antes de su escrituración.

### **3.4. La seguridad jurídica desde las sentencias del tribunal constitucional y la doctrina**

El Tribunal Constitucional ha determinado que “...la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución...”<sup>64</sup> El tema es bastante claro, la Seguridad Jurídica no ha sido normada, porque creo (opinión personal) no necesita encuadrarse en un dispositivo, la Seguridad Jurídica está inmersa en el ordenamiento, su presencia es indispensable, es el mayor de los intangibles del ordenamiento jurídico. La Seguridad Jurídica se encuentra desde la Constitución hasta la última de las normas.

El Tribunal Constitucional no ha permitido que la inexistencia normativa de la Seguridad Jurídica genere un vacío y por ello, ha determinado que “... es menester que este Tribunal determine si el principio aludido es uno de rango constitucional y, por ende, si es susceptible de alegarse como afectado a efectos de determinarse la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley o parte de esta”<sup>65</sup>. El Tribunal Constitucional Español ha establecido que “... la seguridad jurídica supone una expectativa razonable fundada del ciudadano en cual ha de ser

---

<sup>64</sup> Fundamento número 4 de la sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, p. 244144 del diario oficial El Peruano.

<sup>65</sup> Fundamento número 2 de la sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, p. 244144 del diario oficial El Peruano.



la actuación del poder en aplicación del Derecho”<sup>66</sup>. Una vez más la famosa Predictibilidad, que para efectos de graficarla, la vamos a mirar desde el Derecho Administrativo. Por ello, es importante tener en cuenta que la Predictibilidad supone una correcta actuación del Estado en función del usuario, quien tiene todo el derecho de saber las condiciones en las que diversas dependencias estatales vienen tratando y trataran un tema específico.

El usuario tiene el derecho de saber por anticipado a que se somete, y el Estado tiene la obligación de informarle como se encuentra regulado el tema consultado por el usuario. Desde el Derecho Administrativo, esto es Seguridad Jurídica. El Tribunal Constitucional ha buscado y expuesto la relación existente entre la Seguridad Jurídica y el Derecho de Propiedad, llegando a determinar que “...para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad<sup>67</sup> otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales.

Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho<sup>68</sup>. Cuando la sentencia se refiere a la obligación que tiene el Estado de crear las garantías que permitan institucionalizar el derecho, cabe

---

<sup>66</sup> Fundamento número 3 de la sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, p. 244144 del diario oficial El Peruano.

<sup>67</sup> GONZALES BARRON, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores, 2004, p. 900.

<sup>68</sup> Fundamento número 5 de la sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, p. 244145 y 244146 del diario oficial El Peruano.

preguntarse: ¿El Formulario Registral reúne las condiciones que permitan crear las garantías para institucionalizar el derecho? Más adelante, cuando pasemos analizar y comentar la sentencia del 04 de Julio de 2003 podremos encontrar respuesta a la presente interrogante.

Desde la doctrina, citaremos a dos autores que en forma clara y precisa han descrito lo que significa la Seguridad Jurídica. Marcial Rubio Correa, expresa que la seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho.

Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta<sup>69</sup> Vallet de Goytisolo citado por José María Chico y Ortiz<sup>70</sup>, describe a la seguridad jurídica desde el derecho y la justicia, expresando que, al decir que si el Derecho es el arte de lo justo y la Justicia es un valor superior que debe ser logrado por todo el Estado de Derecho, la seguridad jurídica supone la cristalización del principio, haciendo justo todo lo que tienda a ser seguro, a ofrecer seguridad.

---

<sup>69</sup> RUBIO CORREO, Marcial. *El Estado Peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Lima: Fondo Editorial PUCP, 2006, p. 79.

<sup>70</sup> CHICO ORTIZ, José. *Seguridad Jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*. Madrid: Marcial Pons, 1994, p. 30.

### **3.4.1. La seguridad jurídica y el formulario registral desde las sentencias del tribunal constitucional**

El Tribunal Constitucional en la sentencia del 30 de abril de 2003 trato coherentemente el tema de la Seguridad Jurídica, pero con respecto al Formulario Registral se limitó a usar las disposiciones existentes en la Ley del Notariado. Dicha sentencia establece que el Notario debe certificar las firmas en el Formulario Registral y que si bien es cierto, no se trata de la celebración de una Escritura Pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie<sup>71</sup>.

Luego agrega, que al tratarse de una certificación, la misma constituye un instrumento público extraprotocolar, el cual puede ser protocolizado a pedido de parte<sup>72</sup>, para concluir que al tratarse de un Instrumento Público Notarial, la legalización del Formulario Registral dará fe del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta<sup>73</sup>.

No estableció nada nuevo. Resulta inentendible que el Tribunal Constitucional haya expresado que: "... es pertinente señalar que el Tribunal Constitucional comparte la posición del demandante, en cuanto sostiene que la Escritura Pública es un documento público notarial que, en principio, proporciona

---

<sup>71</sup> Ley del Notariado 26002, artículo 26. Son instrumentos públicos extraprotocolares las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias que presencia o le conste al notario por razón de su función.

<sup>72</sup> Ley del Notariado 26002, artículo 96. Las actas y certificaciones a que se contraen los artículos que preceden, son susceptibles de incorporarse al protocolo notarial, a solicitud de parte interesada, cumpliéndose las regulaciones que sobre el particular rigen.

<sup>73</sup> Lo que hizo el Tribunal Constitucional fue seguir al pie de la letra lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley del Notariado.

mayor seguridad jurídica que el formulario registral...”<sup>74</sup>. No se entiende como un documento público notarial como la Escritura Pública, puede encontrar vacilante su cualidad de brindar seguridad jurídica al mencionarse en la sentencia la palabra “en principio”.

El tema es muy sencillo: ¿La Escritura Pública es o no es más segura que el Formulario Registral? La presente interrogante, también encontrará respuesta más adelante. Asimismo, el Tribunal busca que “justificar” la presencia y existencia del Formulario Registral “desde la teoría económica del pobrecito”, la misma que solamente ha generado dádivas. Veamos el siguiente texto de la sentencia: “...y considerando que parte importante de las razones por las que se suscitan tales distancias se debe a que no todos tienen el poder adquisitivo para acceder al registro, entonces es deber del Estado instaurar las condiciones para despejar los obstáculos que generen tal desigualdad de oportunidades”<sup>75</sup>.

Cabe preguntarse: ¿El único costo de acceso al registro lo constituye la Escritura Pública? La respuesta es NO. Y seguramente nos encontraremos una vez más en la famosa disyuntiva denominada: El Estado vs El Estado. El costo más alto de acceso al Registro, se encuentra representado por los derechos que el mismo Estado cobra, llámense: derechos registrales y como no derechos municipales. Dichos cobros, son fijados por el Estado y el usuario no tiene ninguna posibilidad de escoger, por tanto son impuestos, ello significa que no hay oferta y demanda como tal no existe la competencia.

---

<sup>74</sup> EXP. N.º 2050-2002-AA/TC.

<sup>75</sup> EXP. N.º 2050-2002-AA/TC.

Contrariamente a lo expresado, los costos notariales si están fijados por la oferta y la demanda, lo que genera un mercado, donde las mismas concurren y fijan los precios “libremente”. Consecuencia de lo expresado es que en el ámbito notarial si hay competencia y mejor aún libertad de elección por el usuario de los servicios notariales.

El INDECOPI se ha pronunciado en un documento de la Gerencia de Estudios Económicos, sobre la importancia de la función notarial en la reducción de los costos de transacción, llegando a conclusiones como las siguientes<sup>76</sup>: 1.- “...el ejercicio privado de la función notarial significa para el Estado ahorro en recursos públicos...” 2.- “Esta seguridad jurídica (se refiere a la intervención del notario) por su parte, tiene como objetivo reducir lo que se conoce como costos de transacción. 3.- “Como puede verse, cuando el notario da fe pública sobre un acto, hecho o suceso, genera seguridad jurídica y esta seguridad reduce los costos de transacción; así también cuando tramita un proceso no contencioso, elimina una incertidumbre jurídica y esta eliminación reduce los costos de transacción...”.

Posteriormente, el Tribunal Constitucional pronuncia la sentencia del 04 de Julio de 2003, en la cual si aborda el tema del Formulario Registral en relación con la intervención notarial en el mismo y puntualmente en el Fallo, exhorta al Poder Ejecutivo para que elabore el Reglamento del artículo 7 de la Ley 27755, fijando los lineamientos de la intervención notarial. A razón de la sentencia de 04 de julio de 2003, el Poder Ejecutivo emite el Decreto Reglamentario<sup>77</sup>, el cual determina

---

<sup>76</sup> Informe 030-2003-GEE (Gerencia de Estudios Económicos) p. s 8, 9 y 10.

<sup>77</sup> Decreto Supremo 023-2003-JUS, publicado en el diario oficial El Peruano con fecha 08 de Noviembre de 2003.

que el Notario cuando participe certificando firmas en un Formulario Registral deberá:

- a. Dar fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie.
- b. Constatar la identidad de los contratantes, cotejando con el DNI con los archivos de la RENIEC.
- c. Verificar la validez de las firmas.
- d. Verificar los datos del inmueble.

La mencionada certificación de firmas confiere fecha cierta al Formulario Registral. Asimismo, el Notario deberá incorporar a su Protocolo Notarial el Formulario Registral, con lo cual el argumento del Tribunal Constitucional con respecto a que el Formulario Registral “podía”<sup>78</sup> ser incorporado en el Protocolo Notarial, ahora deja ser una opción y pasa a ser una obligación del Notario.

A la fecha el sistema de Formularios Registrales no ha caminado, simplemente porque los grandes beneficiarios (los sectores de bajos recursos) a decir del Tribunal Constitucional<sup>79</sup>: “... el Tribunal ha concluido que la medida de permitir el acceso de los sectores de bajos recursos al registro de propiedad, mediante la reducción de los costos de transacción que supone la utilización del formulario registral legalizado por notario, en lugar de la escritura pública, es proporcional y razonable...” ; no han querido que ello suceda, y la razón es muy sencilla: no creen en los Formularios Registrales. La suposición del Tribunal Constitucional de que los sectores de bajos recursos iban a optar por el Formulario

---

<sup>78</sup> Ver Fundamento 9 de la sentencia en el Exp. N.º 2050-2002-AA/TC.

<sup>79</sup> Fundamento 4 de la sentencia de fecha 04 de Julio de 2003, p. s 250623 y 250624 del diario oficial El Peruano.

Registral en lugar de la Escritura Pública ha quedado descartada o mejor dicho se develo el mito.

### **3.4.2. Jurisprudencia civil: La transferencia de la propiedad inmueble y la publicidad del registro**

#### **3.4.2.1. Jurisprudencia**

CAS. 4094-2001 LA LIBERTAD

Lima, catorce de mayo del dos mil dos.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA, vista la causa Número cuatro mil noventicuatro – dos mil uno; en Audiencia Pública de la fecha, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por don Custodio Juárez Rubio contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y tres expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad el veintisiete de setiembre del dos mil uno, que Confirmó la apelada de fojas ciento dos su fecha nueve de mayo de ese mismo año que declara infundada la demanda de Tercería de Propiedad interpuesta por el recurrente; con lo demás que contiene;

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Por resolución del catorce de enero del año en curso esta Sala Suprema estimó procedente el recurso por las causales contenidas en los incisos Primero y Segundo del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, esto es por: a) La aplicación indebida de una norma de

derecho material, como sería el artículo dos mil dieciséis del Código Civil, que trata la prioridad registral en el tiempo sólo para derechos de la misma naturaleza; y b) la inaplicación de una norma de derecho material, que vendría a ser el artículo dos mil veintidós del Código Civil en su segunda parte, que trata del principio de oponibilidad mediante el cual la preferencia se determina sólo por la certeza y la fecha en que se constituyeron los derechos sin referencia a la fecha de inscripción, lo que quiere decir que si se tratan de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común; habiendo referido el recurrente para el cargo a), que la tercería se apoya en una Escritura Pública de Compra-Venta del doce de octubre de mil novecientos noventa y tres, la que recién fue inscrita en Registros Públicos el siete de octubre de mil novecientos noventa y nueve, mientras que la medida cautelar se habría inscrito el diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y ocho; que la aplicación debida del artículo dos mil dieciséis se da cuando se tratan de derechos de la misma naturaleza, o sea cuando se tratan de derechos no incompatibles entre si que resultan inscribibles en el registro pero con la característica de existir una jerarquía o rango según el orden de ingreso en registro; precisa que en el caso los derechos son de distinta naturaleza, al ser la compra-venta un derecho de naturaleza real y el derecho del demandado uno personal; y en cuanto al cargo

b), propone como la norma de derecho material aplicable al caso, el segundo párrafo del artículo dos mil veintidós del Código Civil, según el cual “si se tratan de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”, resultando que su compra venta es consensual de acuerdo al artículo mil quinientos veintinueve del Código acotado y que, de conformidad con el artículo



novecientos cuarenta y nueve de ese mismo texto legal, la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario de él, razón por la que si bien la compra-venta se inscribió luego de seis años, tal omisión no invalida o quita la eficacia del acto, ni su condición de propietario, al no ser la inscripción constitutiva; agrega que la Sala ha hecho mal en calificar a la Escritura Pública de Compra-Venta como un documento público no fehaciente, al sostener que el mismo no reúne los requisitos de un documento de fecha cierta, cuando el artículo doscientos treinta y cinco del Código Adjetivo en su inciso segundo expresamente señala que la Escritura Pública constituye un documento público y por consiguiente acredita en forma fehaciente su contenido, y al ser un documento público no puede ser calificado como de fecha cierta, ya que ésta sólo rige para documentos privados de acuerdo a lo dispuesto por el artículo doscientos cuarenta y cinco del Código Procesal acotado;

**CONSIDERANDO:**

**Primero.-** Que, de la demanda de fojas treinta y cuatro se advierte que don Custodio Juárez Rubio solicita que se levante la medida de embargo en forma de inscripción sobre el inmueble signado con los Números ciento veintiséis, ciento veintiocho y ciento treinta de la Calle Guzmán Barrón, Urbanización Palermo, de la ciudad de La Libertad, al ser dicho bien propiedad suya y de su esposa Celia Martínez Caballero, por haberlo adquirido por Minuta de Compra-Venta del dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y tres que fue perfeccionada por Escritura Pública el doce de octubre de mil novecientos noventa y tres, es decir, con anterioridad al embargo referido que fue materializado el quince de agosto de mil novecientos noventa y ocho e inscrito el dieciocho de agosto del mismo mes y año;

**Segundo.-** Que, el Juez en la sentencia apelada, cuyos argumentos han sido recogidos por la Sala Superior, estableció que la compra-venta en favor del tercerista fue presentada a los Registros Públicos el siete de octubre de mil novecientos noventa y nueve mientras que la medida cautelar sobre el bien sub litis en favor de Orión Corporación de Crédito Banco se presentó el dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y ocho, y en base a ello indicó que la preferencia en los derechos que otorga el registro favorecen en este caso a la empresa demandada en aplicación del artículo dos mil dieciséis del Código Civil, no habiendo acreditado el actor tener derecho de propiedad oponible y suficiente al derecho inscrito en favor de la parte demandada;

**Tercero.-** Que, el derecho de propiedad que corresponde al tercerista es un derecho real de acuerdo con el artículo ochocientos ochenta y uno del Código Civil y el derecho de la empresa embargante es uno de carácter personal por tratarse del cobro de una suma dineraria, esto es, del cumplimiento de una obligación;

**Cuarto.-** Que, el artículo dos mil veintidós del Código Civil establece que: “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”;

**Quinto.-** Que, como en el caso que nos ocupa nos encontramos frente a derechos de diferente naturaleza, por un lado uno real y por otro uno personal, resulta de aplicación el segundo párrafo del citado artículo dos mil veintidós, que nos remite al derecho común para la solución de la presente litis;

**Sexto.-** Que, por tal situación no resulta pertinente para dilucidar la presente controversia, lo dispuesto por el artículo dos mil dieciséis citado toda vez que éste se aplica para el primer supuesto de la mencionada norma por estar vinculados los actos, respecto de un mismo inmueble, a derechos de igual naturaleza (derechos reales), en cuyo caso la prioridad en el tiempo de la inscripción sí determina la preferencia de los derechos que otorga el registro;

**Sétimo.-** Que, siendo aplicables las disposiciones del derecho común, debe estarse a lo normado por los artículos mil quinientos veintinueve y novecientos cuarenta y nueve del acotado Código Civil, según los cuales el tercerista es propietario desde que nació la obligación de enajenar el inmueble sub materia, bastando para efectos de tercería conocer la fecha de transferencia en favor del actor - la que ha sido acreditada por documento público consistente en la copia certificada de la Escritura Pública de Compra-Venta de fojas tres, atendiendo a lo exigido por los artículos quinientos treinta y cinco y doscientos treinta y cinco del Código Adjetivo - y esclarecer si dicha fecha es anterior o no a la inscripción de la medida cautelar, no requiriéndose por tanto que el acto de compraventa haya sido inscrito en Registros Públicos con anterioridad a la inscripción de la medida cautelar, pues conforme a lo ya anotado, es con el consentimiento de las partes con que se perfecciona la transferencia y no con la inscripción registral, la que solo declara derechos mas no los constituye;

**Octavo.-** Que, en consecuencia, habiéndose materializado la medida cautelar de embargo en forma de inscripción con posterioridad a la compra-venta del bien sub materia en favor del tercerista, resulta amparable la pretensión de éste último;

**Noveno.-** Por tales consideraciones y en aplicación del artículo trescientos noventa y seis inciso primero del Código Procesal Civil; declararon: FUNDADO el recurso; en consecuencia NULA la resolución de vista de fojas ciento ochenta y tres, su fecha veintisiete del dos mil uno; Actuando en Sede de Instancia REVOCARON la apelada de fojas ciento dos, fechada el nueve de mayo de ese mismo año, que declaró infundada la demanda de Tercería de Propiedad; y REFORMÁNDOLA declararon FUNDADA dicha demanda; ORDENARON se publique la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos por don Custodio Juárez Rubio con Orión Corporación de Crédito Banco y otros; sobre Tercería de Propiedad; y los devolvieron.

#### **3.4.2.2. Análisis de la Jurisprudencia civil: La transferencia de la propiedad inmueble y la publicidad del registro**

En la casación en comento, hay dos temas a plantear, los mismos que han sido materia del argumento de la Sala Suprema: Un primer tema es respecto al derecho de propiedad, el cual tiene como uno de sus caracteres el ser un derecho exclusivo, esto es erga omnes, y junto a ella viene el tema referido a la transferencia del derecho de propiedad. Asimismo, un segundo tema que está relacionado con el anterior es la publicidad que otorga el registro, a fin que un propietario pueda oponer su derecho contra terceros.

La transferencia de propiedad inmueble El derecho de propiedad tiene cuatro caracteres que complementan los atributos del propietario<sup>80</sup>, según el Maestro

---

<sup>80</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Para leer el Código Civil*. Lima: Fondo Editorial PUCP, 1984, p. 103.

Avendaño estos son: derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. Sin embargo, en el presente trabajo, no comentaremos sobre estos cuatro caracteres, sino que nos centraremos en uno de ellos, esto es el derecho de propiedad como un derecho exclusivo.

La exclusividad del derecho de propiedad según Novoa Monreal<sup>81</sup>, le da al propietario la facultad de excluir a terceros del uso, goce o disposición de la cosa; en ese sentido el propietario podría rechazar cualquier intervención de terceros en cualquiera de los atributos de la propiedad. En concordancia con lo anteriormente comentado, el maestro Jorge Avendaño<sup>82</sup> también refiere que la propiedad es erga omnes, es decir, el titular lo puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular. Ahora bien, tenemos definido en qué consiste el derecho de propiedad como derecho exclusivo, pero ¿cómo se trasluce en la realidad esa posibilidad de oponer a terceros mi derecho?

Al respecto, vamos a tocar otro punto que está relacionado con el anterior, y es sobre la transferencia de la propiedad inmueble. De acuerdo a lo anteriormente comentado, el artículo 949<sup>83</sup> del Código Civil refiere que la propiedad de un bien inmueble se transmite por la voluntad de las partes, esto es que basta la sola voluntad de las partes para transferir el derecho de propiedad.

---

<sup>81</sup> NOVOA MONREAL, Eduardo. *El derecho de propiedad privada. Concepto, evolución crítica*. Caracas: Centro de estudios políticos latinoamericanos, 1989, pp. 27-28.

<sup>82</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Ob. Cit., p. 103.

<sup>83</sup> Artículo 949° del Código consigna: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Sobre el particular, debemos señalar que nos encontraríamos con lo que la doctrina llama el modo consensual de transferir propiedad, al decir de Albaladejo<sup>84</sup>, significa que el derecho real de propiedad se adquiere por el mero consentimiento de las partes, no necesitando la tradición para ello ni tampoco la inscripción en un registro. Cabe señalar que en nuestro ordenamiento lo anterior no rige para bienes muebles<sup>85</sup>, puesto que para transferir el derecho de un bien mueble se necesita, además del contrato (título), la tradición (entrega) del bien.

De esta forma, como refiere Cárdenas Quiroz<sup>86</sup>, del artículo 949 del Código Civil se deriva la creación de la relación obligatoria, en el caso de los bienes inmuebles basta para transmitir el dominio. En consecuencia, creada la relación obligatoria, como resultado del acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor, no solo habrá surgido un derecho al bien para el acreedor (ius ad rem), sino simultáneamente éste adquirirá la propiedad (ius in re), con lo cual diríamos que el contrato no sólo produce efectos obligatorios, sino también efectos reales. Desde esta perspectiva, en el caso en comentario, el recurrente habría adquirido la propiedad del inmueble mediante el contrato de Compraventa, el cual fue elevado a Escritura Pública el 12 de octubre de 1993, con lo cual para la Sala sería irrelevante el hecho que haya sido inscrito en el registro después de la inscripción de la medida cautelar.

---

<sup>84</sup> ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil: III Derecho de Bienes*. Vol. I. Barcelona: Bosch, pp. 139-140.

<sup>85</sup> El artículo 947° del Código Civil dice: La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

<sup>86</sup> CÁRDENAS QUIROZ, Carlos. "La Transferencia de la propiedad inmobiliaria y los Registros Públicos". En: *Derecho Registral Peruano*. Lima: Instituto Riva Agüero, 1997, p. 151.

Sin embargo, en términos prácticos, como refiere Bullard<sup>87</sup>, el efecto antes mencionado sería completamente incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar, puesto que el contrato es un acto que permanece oculto al conocimiento de terceros, es decir carece de la cualidad de ser un signo de cognoscibilidad, lo cual hace surgir problemas como la materia del recurso, puesto que terceros no tendrían la capacidad de saber quién es propietario del inmueble, al ser, justamente, el registro quien otorga esa tan ansiada publicidad.

La Publicidad del Registro En este punto de nuestro comentario vamos a unir las ideas anteriormente comentadas. Si como consecuencia del consenso entre las partes, se adquiere ese derecho llamado propiedad, entonces cabe la pregunta, ¿cómo se puede excluir a los demás sobre el bien adquirido? Es decir, sobre la cuestión planteada, Bullard nos responde<sup>88</sup> que en este ámbito nos encontraríamos con una propiedad relativa, puesto que no sería posible oponer o excluir a todos este derecho.

Ahora bien, de acuerdo con Castillo Freyre<sup>89</sup>, dado que la exclusividad es reconocida en nuestro ordenamiento en distintas normas del Código Civil<sup>90</sup>, el mismo designa al registro como signo de cognoscibilidad, concediéndole, también, el mérito que el derecho inscrito otorgue a su titular exclusión absoluta frente a terceros. De esta forma, de acuerdo con el mismo autor<sup>91</sup> la publicidad registral que

---

<sup>87</sup> BULLARD GONZALEZ, Alfredo. "Un mundo sin propiedad". En: *Revista de Derecho*, N° 45, Lima, 1991, p. 147.

<sup>88</sup> BULLARD GONZALEZ, Alfredo. Ob. Cit., p. 148.

<sup>89</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra, 2007, p. 15.

<sup>90</sup> *Ibíd.*

<sup>91</sup> *Ibíd.*

otorga el registro convierte la propiedad en absoluta al darle seguridad jurídica, puesto que dicha protección no solo tiene como destinatario al titular registral que es la persona que tiene derecho inscrito, sino que además, ampara a los terceros, es decir aquellos que adquieren un derecho amparados en la publicidad que brinda el registro<sup>92</sup>.

La seguridad jurídica, en este contexto, según Morales Godo<sup>93</sup> va a implicar que el registro hace cognoscibles las situaciones jurídicas que se inscriben, lo que confiere mayor certeza a las partes que intervienen en la relación jurídica, asimismo, el otro instituto que refuerza la seguridad es la publicidad. El valor que atañe la seguridad jurídica constituye un elemento que reduce los costos de la transferencia o intercambio de bienes, porque, al decir de Bullard<sup>94</sup>, esta seguridad jurídica se diseña para darle protección al primero que inscribe el bien.

Así, la publicidad que otorga el registro, además de reducir los costos de información, según Castillo Freyre<sup>95</sup>, sirve como un instrumento eficaz de la seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. Como consecuencia de ello, la publicidad registral cumpliría con la finalidad para lo cual fue concebida, gozando de la transparencia dada la naturaleza de la información pública que contiene. Finalmente, las notas principales que caracterizan a la seguridad jurídica, y en especial a la seguridad jurídica inmobiliaria, son según cita Amado Ramírez los siguientes<sup>96</sup>:

---

<sup>92</sup> En nuestro Ordenamiento lo tenemos consagrado en el artículo 2014 del Código Civil.

<sup>93</sup> MORALES GODO, Juan. *Temas de Derecho registral*. T. III. Lima: Palestra, p. 429.

<sup>94</sup> BULLARD GONZALEZ, Alfredo. Ob. Cit., p. 149.

<sup>95</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. Ob. Cit., p. 37.

<sup>96</sup> AMADO RÁMIREZ, Elizabeth. Ob. Cit., p. 202.



- a. La certeza o certidumbre o ausencia de duda, que permita una predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes.
- b. Certeza sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad penal. Aplicada esta certeza a la seguridad jurídica inmobiliaria, es necesario que quienes adquieran derechos lo hagan sobre bases de certidumbre y esto se manifiesta en los diferentes principios fundamentalmente los que señalan requisitos de la inscripción, y entre ellos los siguientes: b.1) Tracto sucesivo, pues da la certeza que supone el apoyo en un titular anterior que ofrece preexistencia del derecho; b.2) En la especialidad, que da claridad sobre el historial de la finca y de los derechos; En el de calificación o legalidad, que da certeza sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la adquisición; b.3) En el principio del negocio causal, pues, con la expresión de la causa, se manifiesta la función controladora, para la validez de los negocios.
- c. La confianza o ausencia de temor, que aplicada al Derecho inmobiliario, se manifiesta en la ausencia de temor y en la confianza en los asientos registrales.

## **CAPITULO IV**

### **VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS**

#### **4.1. Validación de hipótesis general**

##### **4.1.1. La primera inscripción de dominio frente al principio de publicidad registral**

###### **4.1.1.1. Generalidades**

La publicidad registral, en un comienzo fue considerada como aquel medio o instrumento mediante el cual se hace viable la exteriorización de hechos o relaciones jurídicas. Sin embargo, actualmente, debemos de observar que la publicidad registral abarca un concepto mucho más detallado y conciso, sobre el cual recae un importante peso, que no es otro que la protección de los derechos y la seguridad del tráfico de los mismos. En ese sentido, en la actualidad, existen varias aproximaciones a lo que refiere el concepto de la publicidad registral, las mismas que dilucidan los caracteres que la conforman y el fin que se busca conseguir con la misma.

En el marco de estas aproximaciones, he de resaltar la opinión de Delgado Scheelje, puesto que define a la publicidad registral como aquella exteriorización continua e ininterrumpida de un acontecimiento jurídico que organiza e instrumenta el Estado mediante un órgano operativo, con el fin de generar la cognoscibilidad

general a los terceros, creando con ello, la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico de los mimos<sup>97</sup>.

Interesante definición, y por demás acertada, debido a que resalta claramente que la publicidad registral sirve para tutelar derechos y también a la seguridad del tráfico, lo cual se logra mediante el principal efecto que ésta genera, la cognoscibilidad de una determinada situación jurídica. Adicionalmente, Moisset De Espanés nos aclaró hace mucho tiempo que: “La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica”. Siendo, además, una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real con el fin de proteger el crédito y la seguridad del tráfico jurídico<sup>98</sup>.

Similar opinión tiene Hernández Gil, al propugnar que se debe de entender a la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas, destinado a la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico, añadiendo, además, que esta publicidad se otorga como un servicio ejercido en interés de los particulares<sup>99</sup>. Como se puede apreciar, la definición se enmarca en un mismo camino, la cual es la exteriorización o divulgación de un hecho o acto de relevancia jurídica que busca ser publicitado a efectos de que los terceros se encuentren informados y puedan tomar decisiones en base a hechos publicitados como reales.

---

<sup>97</sup> DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “La Publicidad Jurídica Registral (cuestiones generales y manifestaciones concretas)”. En: *Derecho Registral I*. Lima: Gaceta Jurídica, p. 16.

<sup>98</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis. “La Publicidad de los derechos reales en el Derecho Argentino antes y después de la Ley 17.801”. En: *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba*, N° 5, 1972, p. 10.

<sup>99</sup> HERNÁNDEZ GIL, Francisco. Ob. Cit., p. 2.

Igualmente, Carrascal Portilla, esclarece que la publicidad registral no es sino la exteriorización de un hecho, situación o relación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer<sup>100</sup>. Bajo esta concepción, hemos de notar que se resalta un aspecto más de la publicidad registral, el simple hecho de la posibilidad de conocer, característica de la cognoscibilidad, toda vez que la misma se orienta a tonar cognoscible un hecho, ya sea porque se llegó a tomar conocimiento efectivo del acto o derecho publicitado o porque simplemente se pudo conocer, precisamente por ser objeto de publicidad.

Pues bien, nos ha de quedar claro que la publicidad registral es aquella manifestación que, de forma constante en el tiempo nos brinda la posibilidad de conocer determinados hechos relevantes para el Derecho, mas no necesariamente implica tener conocimiento efectivo de los mismos, es decir, nos ubica en la posición habilitante de llegar a tener el conocimiento de un hecho o situación jurídica que se torne con la calidad de notorio una vez inscrito y publicitado mediante el órgano operativo encargado de ello. Ello, con el fin de generar el principal efecto de esta publicidad, la cognoscibilidad general, la misma que sirve de piedra angular para la seguridad de la tutela de los derechos y el tráfico de los mismos.

#### **4.1.1.2. Alcances de la Publicidad Registral**

En primer lugar, cabe indicar que el sistema de publicidad registral reposa sobre ciertos principios que constituyen manifestaciones de éste, a saber: Principio

---

<sup>100</sup> CARRASCAL PORTILLA, Justo. “La publicidad de los Derechos Reales”. En: *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 5, Gaceta Jurídica, 2010, p. 113.

de Rogación, principio de Legalidad, principio de Publicidad, principio de Legitimación, principio de Fe Pública Registral, principio de Tracto Sucesivo, principio de Prioridad, principio de Impenetrabilidad.

En el presente caso nos centraremos en el desarrollo del Principio de Publicidad. En ese sentido, hemos de situarnos en el marco normativo de dicho principio, es así que debemos de traer a colación el artículo 2012 del Código Civil, el cual es la base legal del mismo.

Artículo 2012.- “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”

Este artículo consagra una presunción juris et de jure, vale decir, no cabe prueba en contrario, la ley impone esta ficción legal, con la cual determina que todo sujeto tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, ello con el fin de otorgar seguridad jurídica a los particulares.

La publicidad registral propicia la cognoscibilidad, la cual refiere a la sola posibilidad de conocer una situación o hecho determinado que tiene relevancia jurídica que yace inscrito en los Registros Públicos. Sobre el particular, Delgado Scheelje señala: “La idea consiste en que los terceros, por tener la posibilidad de conocer las situaciones jurídicas, se verán afectados o perjudicados por ellas, aun cuando no las hubieran conocido efectivamente”<sup>101</sup>.

---

<sup>101</sup> DELGADO SCHEELJE, Álvaro. En: *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica, 2010, p. 307.

Por ello, la publicidad registral pone de manifiesto la sola posibilidad de conocer una situación jurídica, la misma que se encuentra inscrita en un asiento registral, el cual es un resumen o extracto formal del título archivado que fue inscrito en un primer término y que es la causa que da origen al asiento. Cabe señalar que nuestro sistema registral se configura bajo el sistema de “extracto”, mediante el cual se recoge o se sustrae del título jurídico una parte a fin de que sea publicitado en un plano diferente, mas no por ello autónomo de su causa.

Al respecto, he de acotar lo que señala Guevara Manrique cuando establece: “Nuestro sistema registral es el de inscripción porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se publica un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro”<sup>102</sup>. Asimismo, resaltar lo dicho por Gonzales Barrón, puesto que claramente resalta que: “el sistema registral peruano no reconoce la inscripción “sustantiva”, aun cuando los asientos registrales se practiquen a través de la figura del “extracto” meramente formal. Es decir, cuando el Registrador considera que un título es idóneo para acceder a la publicidad registral, procede a extender un resumen del acto o contrato en la hoja registral. Pero ese resumen se efectúa de manera exclusivamente formal, sin darle eficacia sustantiva o material al contenido del asiento, ya que no existe separación entre el “título” y el “asiento”<sup>103</sup>.

En ese sentido, el asiento registral debería de ser un reflejo del título archivado, siendo su utilidad la de simplificación formal del título, pero no por ello se le puede dotar de una eficacia sustantiva autónoma con respecto a su propia causa

---

<sup>102</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. T. I. Lima: Grijley, 1996, p. 87.

<sup>103</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Ob. Cit.*, pp. 751-752.

que la origina, son dos aspectos que se constituyen como indisolubles entre sí. El título archivado como el asiento registral son objeto de publicidad, en tanto tal, ambas cosas son susceptibles de ser cognoscibles por la colectividad, lo que se diferencia uno del otro es que se publicitan en niveles o planos distintos. La diligencia que significa recurrir al título que da origen al asiento es la mínima que se necesita a efectos de “blindar” mi adquisición, por ejemplo, la partida registral estipula “A”, lo mínimo que puedo hacer es corroborar que el acto que origina ese “A” establezca que efectivamente sea “A” y no “B” o “C”.

La cognoscibilidad genera la posibilidad de conocer, como ya se ha mencionado, por tanto, todos siempre están en aquella posición de poder llegar a tomar el conocimiento debido. Delgado Scheelje señala: “(...) los terceros no podrán alegar el desconocimiento o ignorancia porque siempre tuvieron la posibilidad de conocer y saber. Al revés, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo”<sup>104</sup>.

En relación a nuestra jurisprudencia, ésta ha sido recurrente en establecer un solo criterio, el cual señala que la publicidad registral abarca hasta el título archivado, y no es posible circunscribirse solo al asiento registral para alegar la protección de la buena fe registral, como muestra de ello existen las siguientes Casaciones donde se explicita dicho criterio: Casación N° 2580 – 01, Casación N°

---

<sup>104</sup> DELGADO SCHEELJE, Álvaro. Ob. Cit., p. 306.

1712- 02 – Santa, Casación N° 1104 – 02 – La Libertad, Casación N° 3682 – 02-  
Lima, Casación N° 3088 – 06- Lima y Casación N° 849 – 2008 – La Libertad.

El mencionado criterio jurisprudencial se ha mantenido por largos periodos, no obstante ello, existió una sentencia de Casación (2458-2005-Lima) que estipuló un criterio distinto, el mismo que se basaba solamente en recurrir al título archivado solo y en caso existan datos insuficientes. Sin embargo, posteriormente con la sentencia de la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema (Cas. N° 3088 – 06), se retomó el camino en el criterio jurisprudencial de llegar a tomar conocimiento del título archivado como acto diligente acorde a la ley.

En lo que respecta al Reglamento General de los Registros Públicos, la publicidad registral se encuentra matizada en los artículos I y II del Título Preliminar, en los cuales se consagra la Publicidad Material y la Publicidad Formal. Sobre este particular, vale decir que la primera de ellas refiere al aspecto sustantivo de la publicidad registral, es decir, el otorgamiento de cognoscibilidad a la situación jurídica relevante para el Derecho, la misma que puede tratarse de actos o derechos. En ese sentido, mediante la publicidad material tenemos el objeto mismo de la publicidad que genera el efecto material de proporcionar la posibilidad de conocer y dotar de oponibilidad al acto inscrito.

Ahora bien, de la regulación actual del artículo bajo comentario, en lo que respecta al segundo párrafo, cuyo tenor es como sigue: “el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”, debo de resaltar la pretendida y errónea intención de establecer que solo el contenido de las partidas registrales afecta a terceros, cuando en realidad



la cognoscibilidad o posibilidad de conocer – que es el fundamento de los Registros Públicos – abarca más que las partidas registrales conforme se ha expuesto con anterioridad. En ese sentido, no es posible que una norma reglamentaria desnaturalice la razón de ser de una norma sustantiva como lo es el Código Civil.

Por otro lado, la publicidad formal refiere al modo o forma mediante la cual se hace viable la ya mencionada posibilidad de conocer, en concordancia con la presunción absoluta que estipula el artículo 2012 del Código Civil, puesto que se establecen los medios o instrumentos necesarios para que la colectividad tenga el acceso efectivo a la información que se publicita en distintos niveles. De no existir los instrumentos idóneos para llegar al conocimiento efectivo de dicha información, la ficción legal estipulada por el Código Civil carecería de toda lógica, debido a que existiría una discordancia absoluta entre lo que declara la norma y lo que sucede en la realidad, lo cual llevaría a un contrasentido influyendo negativamente en el tráfico jurídico, toda vez que no existiría seguridad jurídica alguna.

#### **4.1.1.3. Críticas recurrentes**

##### **a) La opinión desde el análisis económico**

Una opinión frecuente, en doctrina, es aquella referida al hecho de observar solo el asiento registral, debido a que en este consta la información suficiente para poder optar por una decisión segura en relación a la adquisición de derechos. Es común escuchar, muchas voces alegando que llegar al título archivado significa elevar los costos de transacción o no ser eficiente. Atendiendo a ello, resulta ilustrativa la opinión de Cantuarias Salaverri citado por Gonzales Barrón cuando

bien señala que: (...) el funcionamiento de una economía de mercado supone que debe incentivarse los intercambios a efectos que naturalmente los bienes pasen a manos de quien los valora en mayor medida, y de esa manera se logra que la riqueza se use en la forma más eficiente, con el consiguiente aumento de utilidad general y del beneficio de la sociedad, entonces parece lógico deducir que debe facilitarse la realización de actos de intercambio voluntario, por lo cual se hace necesario “reducir los costos de transacción”<sup>105</sup>. Sobre el particular, suscribo la opinión antes acotada, puesto que lo que se ha de buscar es la forma más adecuada del empleo de la riqueza para generar la misma.

Nótese que los argumentos económicos siempre han de tener incidencia en todo tipo de transacciones, se manejan costos para todo ello, y lógicamente lo que se quiere es que los bienes se transfieran a quienes valoran aún más dichos bienes otorgándoles un valor agregado. Sin embargo, no es menos cierto que a la postre esas mismas consideraciones económicas se podrían ver afectadas en caso la adquisición que haya realizado se vea inmiscuida por serios cuestionamientos que conocí o tuve la posibilidad de conocer por el Registro.

Por ejemplo, Tizio compra a Cayo un inmueble, Tizio efectivamente constata, mediante el asiento registral, que Cayo es el titular registral y que no existen gravámenes o cargas sobre el bien. Posteriormente, Tizio es notificado con la demanda de nulidad de acto jurídico (Compra – Venta del Inmueble) que la esposa de Cayo ha iniciado. ¿Qué paso? ¿En qué momento la compra de Tizio se vio afectada? Lo que sucede es que el título archivado que dio origen al asiento registral

---

<sup>105</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. “Fundamentos que explican la primacía del título frente al asiento registral”. En: *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 116, Lima, 2008, p. 106.

constaba que la adquisición del inmueble era de ambos cónyuges, y por un error y/o negligencia registral solo figuraba la titularidad de Cayo, por lo que la esposa plantea hacer que se respete su derecho, puesto que ella no se encuentra conforme con la venta del Inmueble, el cual era su único patrimonio para subsistir. Indiscutiblemente, Tizio ahora se encuentra en una situación que le va a generar mayores costos, mayores gastos, afrontar la defensa judicial no es cosa sencilla, lo cual le va a requerir emplear tiempo, esfuerzo y dinero, pero todo ello se pudo evitar si simplemente se hubiera tomado conocimiento efectivo del título que dio origen al asiento y diligentemente hubiera conocido y procurado comprar a ambos titulares del bien.

No obstante, debemos de recalcar que el hecho de poder recurrir al título archivado no implica una elevación de los costos de transacción, toda vez que ello genera un costo mínimo, casi irrisorio, claro está refiriéndonos solo al costo de poder acceder al título que da origen al asiento. Ahora bien, una vez que hemos accedido, a un costo mínimo, a dicho título nos vemos en la necesidad de entender el contenido del mismo, dentro de este marco tenemos dos supuestos: (i) comprender perfectamente lo que allí se encuentra estipulado, o bien (ii) recurrir a un operador jurídico para que manifieste una opinión al respecto.

En el primer supuesto es claro que no necesitamos de incurrir en algún otro gasto, en el marco de la futura adquisición del derecho publicitado, con lo cual no existe una elevación de los costos de transacción; sin embargo, en el segundo supuesto sí implica el pago a ese operador del Derecho. Pues bien, este nuevo

desembolso económico que el tercero planea realizar lo debe de hacer de forma razonable y prudente, no tendría por qué soportar un pago sumamente elevado.

En este supuesto puede no representar una elevación, en menor cuantía, del costo que inicialmente se manejaba para la adquisición del derecho publicitado; no obstante ello, debo de recalcar que toda adquisición que se planea realizar implica gastos y costos de transacción que necesariamente se deben de asumir. Así pues, como en este caso, si bien nos puede representar un gasto adicional, ello no tiene porque repercutir sustancialmente en el manejo de mi futura adquisición.

Si bien es cierto, lo que siempre se ha de buscar es que dichos costos sean lo mínimos posibles, existen casos, como este, que se deben de soportar a efectos de generar la certeza absoluta de que mi adquisición no se encuentre en un futuro, inmersa en cuestionamiento alguno. En ese sentido, los costos que debo de asumir deben ser los que puedo y debo soportar, siendo éstos los más razonables y prudentes que existan dentro de la oferta del mercado. Por ello, este tipo de argumentos no deben ser considerados como un eximente de recurrir al título.

#### **b) Dos realidades distintas: El asiento que difiere del título archivado**

Como ya hemos mencionado en el acápite anterior (ejemplo de la Compra Venta), en muchas ocasiones se ha tomado conocimiento de las incoherencias o discrepancias que han existido en Registros Públicos, en relación a lo que consta en el asiento registral y el título archivado, siendo este último el documento jurídico mediante el cual se constatan todos los acuerdos o pactos al cual arribaron las partes,

ya sean las restricciones u obligaciones, legales o convencionales que se hagan presente en el pacto.

Al respecto, se debe de señalar que no es posible emitir una opinión en relación a dos realidades jurídicas publicitadas por los Registros Públicos, no cabe la posibilidad de admitir que en nuestro sistema de transferencias patrimoniales pueda existir autonomía del asiento respecto del negocio jurídico que le sirve de fundamento para la inscripción. Sobre el particular, es demás ilustrativa la opinión de Vallet, puesto que claramente nos rotula que no es lo mismo publicar derechos abstraídos del título, que publicar esos mismos derechos con su título, inherentes a él, reflejando su razón de ser, su causa, la finalidad de los que constan en él y todas aquellas especiales estipulaciones sobre los mismos<sup>106</sup>.

Atendiendo a ello, ¿es acaso viable pensar que el asiento refleje un negocio jurídico determinado y el título represente otro negocio jurídico determinado completamente distinto a del asiento? ¿Qué lógica puede caber en un razonamiento de este tipo? Solo podría ser admisible un pensamiento así en aquellos ordenamientos donde se consagra la autonomía del asiento respecto del título; sin embargo, nuestro ordenamiento difiere completamente de esa regulación.

En ese sentido, nuestro Registro nos proporciona una simplificación del título, mediante un extracto del mismo, el cual se refleja en un asiento registral, y ello pues (qué duda cabe), no puede ni debe ser distinto a lo consignado en el título mismo, el cual es la causa que genera el asiento y se publicita tan igual que el asiento. Por

---

<sup>106</sup> VALLET DE GOYTISOLO, Juan. “Determinación de las relaciones jurídicas referentes a inmuebles susceptibles de trascendencia respecto de terceros”. En: *Estudio de derecho de cosas*, p. 278.

lo tanto, lo que corresponde siempre a un tercero es tomar conocimiento del título archivado, ya que toda persona tiene acceso a él, siendo éste último el fundamento y base de la realidad jurídica que pretendemos conocer.

Por ello, no es posible inclinarse a pensar que un tercero se puede encontrar protegido por la Fe Pública Registral solo por observar el asiento registral (que puede representar una realidad distinta a la que efectivamente se inscribió) y circunscribirse a este, puesto que nuestra normatividad postula que el Registro es conocido por todos, y en tanto la publicidad registral alcanza a los títulos archivados, ningún tercero puede alegar el desconocimiento de los mismos.

#### **4.1.2. La primera inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica**

El ser humano busca en todo momento seguridad y certeza; el Derecho surge con tal propósito para lograr la justicia y paz social. Si analizamos, existe para el cometimiento del abuso del derecho según Palombella<sup>107</sup>, “prima facie” cuando la incertidumbre y la desprotección del derecho es álgida y por ello es blanco de vulneración rápida y “a posteriori” cuando se viola el derecho en si valiéndose de una potestad del ordenamiento jurídico. Se observa que el que abusa, pretende cubrir de apariencia jurídica su decisión y por consiguiente su acción, negando el deber de no haberlo realizado pero que en modo de conclusión y bajo los criterios validos en contra del abuso de derecho se ve legitimado.

---

<sup>107</sup> Cfr. PALOMBELLA, Gianluigi. “El abuso del derecho, del poder y del rule of law”. En: *La revista doxa*, N° 29, Alicante, 2006.

Tenemos entonces que definir claramente que es la seguridad jurídica, ya que este concepto es uno de los principios rectores para la garantía de los derechos en un estado constitucional de derecho, remarcando que el Perú se define como tal.

La palabra seguridad proviene de la palabra latina securitas, la cual deriva del adjetivo securus (de segura) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados.

La seguridad jurídica para Gambier, Beltrán<sup>108</sup> es “un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se entiende y se basa en la “certeza del derecho”, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno”.

El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de “seguridad jurídica” al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos. En resumen, la seguridad jurídica es la

---

<sup>108</sup> GAMBIER, Beltrán. “Índice para la seguridad jurídica”. En: *La revista Forum de la Fundación Euroamérica*, N° 15, Madrid, 2008, p. 74.

“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.

De esta forma 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.

Iniciemos ahora desarrollando a grosso modo el sistema registral de tal forma que se finalice realizando una apreciación crítica del sistema peruano.

Según Avendaño Valdez<sup>109</sup> “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. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro”.

Por otra parte, Martínez Coco<sup>110</sup>, establece que un sistema Registral “no es otra cosa que el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes

---

<sup>109</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. “Clasificación de los Bienes y transferencia de la propiedad”. En: *¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?*. Lima: Fondo Editorial de la UPC, 2001, p. 76.

<sup>110</sup> MARTÍNEZ COCO, Elvira. *Ensayos de Derecho Civil I*. Lima: San Marcos, 1997, p. 92.



inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”.

Para el análisis de los conceptos vertidos por los autores anteriormente citados se debe tener en cuenta que tienen ascendencia española y por ello enfatizan a la hipoteca como matriz de todo su derecho registral, en las líneas siguientes se explicara el porqué de esta idea central.

En conclusión el sistema registral es aquel en el que se comprenden normas, reglas y principios ligados entre sí que regulan una organización Registral determinada cuyo fin es el orden general de los derechos reales.

Con estas ideas surgen los principios registrales entre los que destacan:

- Principio de inscripción: Este principio constituye la razón de ser del derecho registral y surge con el objeto de darle validez y fe pública a los actos y contratos revistiendo dichos actos de autenticidad por intermedio de los registradores, constituyendo, la inscripción de un acto jurídico. Ejemplo de ello inscripción de nacimientos, de matrimonios, asientos extemporáneos, personas jurídicas, etc.
- Principio de rogación: Es por medio del cual se promueve la actualización del registro, concretamente este principio se refiere a que los registros en general
- Principio de legalidad: Debe entenderse que es aquel por el cual todo el accionar de la administración y toda la decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley, es la plena vigencia del

ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley.

- Principio de fe pública registral y seguridad: Este principio indica que todos los actos del registro se basan en la fe pública que tiene el Registro Civil, en ejercicio de sus funciones legales. En consecuencia, los actos que realiza son ciertos, existe certeza jurídica y producen plena prueba; salvo el derecho de redargüirlos de nulidad o falsedad en la vía judicial que corresponda.
- Principio de permanencia: Este principio se basa en el tratamiento técnico de los documentos que se presentan al Registro Civil, paralelamente a la necesidad imperativa de la reproducción y modernización de los registros, en virtud de que dichos documentos se proyectan hacia futuro y garantizan la reproducción auténtica del acto.
- Principio de publicidad: Este principio indica que los actos, hechos y/o sus modificaciones que se inscriban en el registro son públicos.

Surge entonces esta interrogante ¿Cómo se inicia el sistema registral en el Perú?, para dar respuesta a esta peculiar e interesante pregunta es preciso ver los antecedentes históricos de nuestro sistema registral actual.

El sistema registral peruano se nutre de los sistemas registrales de mayor importancia a nivel mundial, entre estos destacan el sistema alemán, el sistema francés, el sistema australiano y el sistema español. Esto nos impide hablar de un sistema registral auténtico sino de un sistema mixto y por ello es preciso determinar

las principales características de los sistemas registrales antes mencionados para observar los principios que inspiran nuestro sistema registral.

#### **a) Sistema registral francés**

El Sistema Registral Francés se caracteriza por ser un sistema registral facultativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la inscripción, con el acuerdo de los contratantes. En el Sistema Registral Francés se ha establecido el Sistema Registral de la Transcripción en la Ley de Transcripción Hipotecaria de 23 de marzo de 1855, en la cual se creó el Registro Inmobiliario como un medio de publicidad para actos entre vivos. Por Ley de 30 de octubre de 1935 se incluyó la transcripción de los testamentos en el Registro y se dispuso la transcripción de las sentencias por las cuales se constituían derechos reales.

Al igual que el Código Napoleón de 1804, la legislación hipotecaria francesa ha influido en el derecho positivo de muchos Estados.

La transcripción no es constitutiva en el Sistema Registral Francés, y se protege al tercero registral que actúa de buena fé, cuando su adquisición ha sido a título oneroso. En este Sistema Registral se archiva el Título transcrito y el contenido de las transcripciones se presume exacto.

En el Sistema Registral Francés los derechos reales se constituyen fuera del Registro y la transcripción en el Registro tiene como finalidad surtir efectos contra los terceros civiles en cada contrato. En este Sistema Registral no todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones, ya que se contempla en el mismo el Sistema de Publicidad Incompleta.

## **b) Sistema registral alemán**

En el Sistema Registral Alemán es necesario tener en cuenta la Ley de 24 de marzo de 1897 y el Código Civil Alemán (BGB) que entró en vigencia de 1900. El Sistema Registral Alemán se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo, en el cual los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales o transmitirlos. La traslación de dominio opera con la inscripción en el Registro. La traslación de dominio es abstracta en Alemania, es decir, la traslación de dominio se desliga de la inscripción.

En este Sistema Registral se encuentra desarrollado el catastro en el cual se verifica la realidad física de los terrenos, mientras que en el Registro se verifica la realidad jurídica de los terrenos. Para transmitir el derecho de propiedad sobre inmuebles en el Sistema Registral Alemán, es necesario el acuerdo entre los contratantes y además la inscripción en el Registro. Las declaraciones del enajenante y adquirente se presentan en presencia de ambos y pueden hacerse representar por apoderado.

En el Sistema Registral Alemán para practicar una inscripción es necesario que el afectado por la inscripción la autorice. En Alemania tienen derecho a consultar y pedir copias del Registro todos los que acrediten tener interés en las inscripciones o en sus efectos.

## **c) Sistema registral australiano**

El Sistema Registral Australiano se caracteriza por ser un sistema registral convalidante, y también se le denomina Sistema Acta Torrens o Sistema Torrens. Fue creado por Roberto Torrens en Australia en el año 1858.

En el Sistema Registral Australiano la primera inscripción de dominio es facultativa, pero una vez practicada la misma la inscripción es obligatoria para las posteriores traslaciones de dominio y también para las constituciones de derechos reales. En este Sistema Registral cada enajenación del inmueble implica que el mismo vuelve al dominio de la Corona.

Cuando se inscribe una traslación de dominio la Corona le otorga el título a favor del nuevo propietario, siendo éste título inatacable, el cual ofrece mucha seguridad a los adquirentes. En este Sistema Registral cuando se inscribe una finca el Registro otorga un certificado y que para transmitir el derecho de propiedad sobre la finca puede ser endosado. Los Registros solamente son accesibles a las partes interesadas y existe un fondo de seguro que cubre los errores del Registro.

#### **d) Sistema registral español**

El registro como institución nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio económico, así como por la integración del país a la comunidad europea. El asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio. La inscripción produce los efectos de presunción juris tantum para todos y de jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las

rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito.

Observando previamente los lineamientos de estos sistemas registrales, el sistema registral peruano se presenta los siguientes rasgos:

- Presenta un sistema de transcripción literal del contenido de determinados actos jurídicos, como lo establece el sistema francés.
- Muestra un sistema de inscripción selectiva, en la cual se inscriben ciertos datos particulares de los derechos a proteger, esto se evidencia en el sistema alemán.
- Es un sistema potestativo relativo, la inscripción no es obligatoria para todos los casos, esto lo garantiza la ley y en principio la preponderancia de la voluntad, este rasgo es obtenido del sistema alemán.
- Es obligatoria la inscripción de ciertos derechos para determinar su constitución, tal como lo insta en sistema francés.

Examinemos punto por punto, el sistema de transcripción literal en esencia es un orientador de forma en el marco de la inscripción registral, por ello para el tema propuesto es indiferente ahondar en este punto. La misma suerte corre el numeral dos que solo enuncia que dentro del marco de la inscripción hay ciertos datos relevantes y otros que no, esto implica que esos datos deben estar expresos en ley (Principio de Legalidad) de tal forma que la ley les confiera ese carácter de

relevantes. No deseo dejar por alto que ambos puntos también forman parte de la seguridad jurídica registral y que por ello son fundamentales para nuestro sistema.

Sin embargo, la crisis de nuestro sistema registral se haya en la presencia de los puntos tres y cuatro. El compartir un sistema mixto con esas vertientes impide determinar con certeza si la inscripción dentro de registros tiene efecto declarativa o constitutiva, al parecer de este su noble servidor es en este punto donde se gestan los principales problemas de seguridad jurídica en el Perú.

Nuestro ordenamiento jurídico establece que solo ciertos actos y derechos son percibirles de inscripción obligatoria y otros simplemente son facultativos. Para comprender mejor sobre las particularidades de un sistema declarativo y constitutivo, definiremos los lineamientos característicos de ambos sistemas.

#### **e) Sistemas registrales declarativos**

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

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros.

#### **f) Sistemas registrales constitutivos**

Un Sistema Registral es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituyen con la inscripción, es decir, cuando los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro.

Por ejemplo: la Hipoteca en Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

En los Sistemas Registrales Constitutivos la traslación de dominio se produce con la inscripción, es decir, la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes. A raíz de estos conceptos podemos definir qué acciones o derechos en nuestro sistema registral pueden ser delimitados como constitutivos o declarativos.

Esto quiere decir que el sistema registral peruano otorga como fuente constitutiva para la hipoteca, las personas jurídicas y el patrimonio familiar la inscripción obligatoria, con ello se aseguran los principios registrales que en anterioridad se mencionaron y que funcionarían como entes protectores de los derechos, acuerdos y pactos convenidos entre las partes. Caso contrario ocurre con la transferencia de propiedad, en cualquiera de sus formas y el arrendamiento cuyo efecto tan solo es declarativo, por ende no presenta carácter obligatorio y deja en plena libertad a las partes para que acudan al registro.

En estos últimos es donde se presenta mayor abuso del derecho y saturación de conflictos, al no establecer la norma el eje de obligatoriedad para que accedan a registro todos los derechos reales y los actos inter partes, se fomenta que se



produzcan irregularidades y que la mencionada protección erga omnes que otorga el registro se vea vulnerada y se destruya la seguridad jurídica en el sistema registral.

Como parte del objeto de estudio, se analizará la influencia de la clasificación de los bienes en el código civil peruano de 1984 y como esta clasificación desfavorece el fortalecimiento de nuestro sistema registral y con ello nulifica en gran parte la seguridad jurídica.

Para iniciar este estudio se explicara algunas ideas básicas sobre los bienes de tal forma que se expandirá la visión del lector sobre estos y su repercusión en la problemática antes descrita.

Partimos de la idea de que los bienes tienen un carácter filosófico y otro físico, el primero que sostiene que es toda entidad en abstracto real que busca la pormenorización de problemas y maximización de utilidades para el hombre, mientras que para el aspecto físico destaca su estado material (perceptible a los sentidos) e inmaterial (no perceptible a los sentidos).

Con esta base, a lo largo de la historia se ha observado la amplia relación del hombre para con los bienes llegando hasta Hugo Grocio quien define bien el dualismo de los derechos y los establece en personales o subjetivos y en derechos reales, siendo estos últimos los que importan para el punto de investigación pues son los que vinculan a los hombres con las cosas (bien, para nuestra legislación).

Gracias a la clasificación grociana se extienden con mayor amplitud el estudio de los derechos en general, pero cabe resaltar que tal afirmación es relativa debido

a que los grandes maestros del derecho romano ya tenían una noción de esta clasificación haciendo referencia a los denominados *actio in res* y *actio in personam*.

Es entonces bajo estos conceptos que se llega a establecer una clasificación de los bienes con carácter general. Los juristas toman como punto de partida la naturaleza del bien, el ente dominante del bien y sus particularidades especiales. Bajo la naturaleza de los bienes, estos se pueden clasificar en fungibles y no fungibles, tangibles y no tangibles, muebles e inmuebles, etc.; básicamente las grandes ideas romanas que han perdurado en la historia. Por otra parte, los bienes según su ente dominador o propietario, se clasifican en privados o públicos, bienes del estado y bienes públicos y los bienes de la sociedad de gananciales o personales. Es en la última clasificación donde encontramos a los bienes registrables y no registrables y a los bienes registrados y no registrados.

Los ordenamientos jurídicos a nivel mundial adoptan la clasificación que más les favorece para su realidad y propugnan con ella la garantía de los derechos reales, ¿será así en el Perú?

El código civil peruano vigente clasifica a los bienes en inmuebles y muebles, tomando como criterio para esta clasificación a la fijación al suelo que estos puedan tener mas no poniendo alguna característica adicional que los distingam.

Esta clasificación hoy en día resulta trasnochada y anclada en el tiempo. Las exigencias sociales de esta época demandan que el código civil clasifique a los bienes en torno a su registrabilidad o no.

Sostengo firmemente que la clasificación propuesta por el legislador respecto de los bienes debe seguir vigente. Sin embargo, tal y como lo proponen autores como Francisco Avendaño<sup>111</sup> y Alberto Vásquez<sup>112</sup>, debe existir una clasificación complementaria, en la cual se establezcan los bienes registrables y no registrables ya que no excluye a la clasificación de cosas existente en los artículos 885 y 886 del Código Civil Peruano de 1984.

Relacionando la pésima clasificación vigente con las exigencias normativas de inscripción y la realidad social del Perú, encontramos el caos y problema que actualmente vive el Perú dentro del marco de su sistema registral, la crudeza de una inseguridad jurídica fatal. El sistema registral mixto que rige la sociedad peruana desfavorece el cumplimiento cabal de las ideas rectoras de protección de derechos que busca el registro nacional.

Las situaciones se tornan peor cuando por negligencia del legislador el ordenamiento jurídico adopta dos modelos respecto del actuar entre las partes, estoy refiriéndome al sistema en el que prima la voluntad y en el que prima la temporalidad, el problema clásico de los artículos 949 y 2014 del código civil peruano vigente. Entre un sistema en el que prima la voluntad y otro en el que prima la legalidad, propongo que se respete la seguridad jurídica en forma tal que se corrijan las fallas en la legislación sin vulnerar derechos.

---

<sup>111</sup> AVENDAÑO ARANA, Francisco. "Clases de Bienes". En: *Código Civil por los cien mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica, 2003.

<sup>112</sup> VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. *Los Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión*. Lima: San Marcos, 1996, p. 76.

La importancia de la clasificación de bienes en el Perú y expandir la obligatoriedad del registro a todos ellos permitiría optimizar la seguridad jurídica del sistema registral peruano.

Como decía Kelsen en la teoría pura del derecho, cuando las partes claman justicia en un proceso, no se refiere a la magna romana antigua de dar a cada uno lo suyo sino que las partes buscan tener la razón, bajo este precepto real más que ficticio, el legislador puede exigir que la publicidad y la obligatoriedad registral de los bienes y de los actos de las partes integren necesariamente el registro, para que de esta forma como decía Kelsen en la búsqueda de esa razón por cada una de las partes, sea de por sí que cada parte tendrá un margen de derecho ganado, que es el que sepa como la administración pública actúa antes, durante y después frente a los derechos inscribibles en registro.

Finalizare proponiendo como medio para distinción entre los bienes no registrables y los registrables a los que entran al dominio de las partes y los que se restringen al dominio estricto del estado. Es decir que los bienes que están dentro del comercio deben ser inscritos de forma obligatoria y esos serían los bienes registrables y los que son bienes fuera del comercio, formaran los bienes no registrables y serán de exclusiva protección y tratativa del estado.

Como respuesta a la interrogante inicial ¿Existe Seguridad Jurídica Registral en el Perú? Sostengo como dice Palombella que el abuso del derecho se gesta prima facie en una regulación que desprotege la seguridad jurídica y por ello es responsabilidad del legislador peruano actualizar y modernizar la clasificación de

los bienes en el Perú exigiendo la obligatoriedad de su registro para que así la seguridad jurídica registral cumpla con los objetivos deseados.

## **4.2. Validación de hipótesis específicas**

### **4.2.1. Inmatriculación de predios**

Sin entrar en las discusiones doctrinarias relativas a las diferencias que existirían entre inmatriculación y primera de dominio<sup>113</sup>, considerando que en nuestro sistema registral la inmatriculación de un predio implicaría la primera inscripción de dominio, podemos definir a la inmatriculación como el ingreso de un predio en el registro, entendida como aquel asiento que carece de soporte casual en otro anterior. Según expresan, José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida, significa un límite inicial a la exigencia del tracto sucesivo<sup>114</sup>.

Es decir, la inmatriculación constituye una excepción al principio registral de tracto sucesivo, pues la inscripción que se practique no podrá emanar o adecuarse a ninguna otra inscripción efectuada con anterioridad. La inmatriculación será la primera inscripción del predio en el registro y por ello constituirá su partida de nacimiento. Por lo tanto, constituye un requisito imprescindible para la inmatriculación de un predio que el mismo no se encuentre total o parcialmente inscrito.

---

<sup>113</sup> CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre Derechos Hipotecario*. T. I. Madrid: Marcial Pons, 1994, p. 742.

<sup>114</sup> LA CRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Elementos del Derecho Civil III. Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: JM Bosh Editor, 1991, p. 222.

La inmatriculación determina la apertura de una partida registral para un determinado predio en virtud al principio de especialidad consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>115</sup>, principio que sustenta el orden en la incorporación de los actos o derechos al Registro de Predios, permitiendo que en la partida correspondiente se organicen los derechos y actos que sobre dicha unidad inmobiliaria recaigan, determinando de ese modo su situación jurídica.

El artículo 2018 del Código civil determina los requisitos necesarios para la inmatriculación de un inmueble, señalando que deben exhibirse títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto títulos supletorios. Adicionalmente, tratándose de predios urbanos<sup>116</sup> deberá cumplirse con los requisitos especiales establecidos en el D.S. N° 002-89-JUS, cuales son, la copia del plano catastral emitido por la Oficina de Catastro Distrital debidamente autenticado por el profesional autorizado para el efecto y el Código catastral con el que se identifica el lote donde se encuentra el predio materia de inscripción, área del terreno y área construida expresadas ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.

Cabe señalar que los requisitos contenidos en mencionado decreto supremo no serán exigibles cuando se solicite la inmatriculación de predios en el

---

<sup>115</sup> Dispone el primer párrafo del artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que “Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”.

<sup>116</sup> Para la primera inscripción de predios rurales deberán tenerse en cuenta los requisitos previstos en el Capítulo Tercero, Sub capítulo I de la Ley del Registro de Predios Rurales, Decreto Ley N° 667.

procedimiento de regularización de edificaciones conforme lo dispone el artículo 6 de la Ley N° 27333.

De lo expuesto precedentemente se concluye que los requisitos para la inmatriculación de un predio son los siguientes:

- Que el predio no se encuentre total o parcialmente inscrito.
- Que se presenten títulos de dominio por un período ininterrumpido de 5 años o en su defecto títulos supletorios<sup>117</sup>.
- Que se cumpla con los requisitos especiales en el caso de que el predio sea de naturaleza urbana.

#### **4.2.2. Títulos que sustentarán la inmatriculación**

La doctrina clasifica a los “títulos” en materiales y formales. Así, señala Antonio Manzano Solano<sup>118</sup> que cuando se habla de título en sentido material, se hace referencia a la causa o razón jurídica originadora del derecho inscribible: compraventa, donación, permuta, etc., y que en cambio, el título formal debe relacionarse con el documento que contiene aquella causa.

En nuestro sistema registral las inscripciones se efectúan en mérito a instrumentos, privilegiándose a los instrumentos públicos sobre los privados, tal

---

<sup>117</sup> Adicionalmente, el Tercer Pleno del Tribunal Registral realizado los días 22 y 23 de febrero de 2003, ha establecido como precedentes de observancia obligatoria que procede la inmatriculación de un predio sin requerirse acreditar la antigüedad de 5 años ininterrumpidos cuando el mismo ha sido adjuntado judicialmente dentro de un proceso de remate o haya objeto de declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio.

<sup>118</sup> MANZANO SOLANO, Antonio. “Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios”, Vol. II. Procedimiento Registral, colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 440.

como lo establecen el artículo 2010 del código civil y el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que recogen el denominado “principio de titulación auténtica”. Ello nos lleva a la conclusión de que cuando el artículo 2018 del Código Civil exige que se exhiban “títulos” que tengan una antigüedad de cinco años, se está refiriendo al título en sentido formal, más aún cuando son estos los únicos susceptibles de ser exhibidos<sup>119</sup>.

Abona a favor de la conclusión precedente, la definición de título que para efectos registrales contiene el artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos, según el cual, título es el documento o documentos en que fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acreditan fehaciente e indubitadamente su existencia.

Como se ha expresado, para el registro, la existencia del título material se acredita necesariamente a través del título formal, el mismo que generalmente debe adoptar la forma de instrumento público, salvo disposición en contrario que permita la inscripción en mérito a documentos privados de fecha cierta<sup>120</sup>. Sin embargo, si bien el título material como el título formal se entienden otorgados en la misma fecha debido a que con este último se puede acreditar la existencia del título material, puede ocurrir, como en efecto casi siempre ocurre, que el título material se origine con anterioridad al título formal.

---

<sup>119</sup> El Diccionario de la Real Academia de Lengua Española, Vigésima Segunda Edición, 2001, define exhibir en su segunda aceptación, como mostrar escrituras, documentos, pruebas, etc., ante quien corresponda.

<sup>120</sup> El artículo 6 del D.S. N° 009-88VC del 30 de junio de 1988 permite que las inscripciones de las compraventas que realicen las cooperativas de vivienda, asociaciones de vivienda y asociaciones de provivienda, se hagan en mérito a contrato privado con firma legalizada notarialmente. En la misma línea, los artículos 7, 9 y 14 de la Ley N° 27157 permiten la inscripción del derecho de propiedad en mérito a documentos privados de fecha cierta.



Ello debido a que la gran mayoría de actos jurídicos susceptibles de generar derechos inscribibles no tienen una formalidad determinada cuyo incumplimiento se sancione con nulidad, sino que bastara el mero consentimiento de las partes para que queden perfeccionados, tal como lo prescribe el artículo 1352 del Código civil. Más aún, el solo consenso generador de obligaciones conlleva la transmisión del derecho de propiedad sobre inmuebles a tenor del artículo 949 del Código sustantivo.

No obstante, resultara irrelevante para el registro que el título material se haya generado anteladamente con el solo consentimiento de las partes si ello no se puede probar mediante el respectivo título formal. Ello implica que si bien lo sustantivo para las inscripciones es el título material generador de los derechos inscribibles, para que aquellos derechos puedan acceder al registro deberá contarse con el vehículo adecuado que permita probar su existencia, cual es el título formal, el mismo que para que pueda ingresar al registro requiere además adoptar la forma de instrumento público, salvo disposición distinta.

#### **4.2.3. Antigüedad de los títulos**

Respecto el plazo exigido por el artículo 2018 del Código Civil, la exposición de motivos oficial<sup>121</sup> expresa que el mismo es bastante menor al señalado en el artículo 1046 del Código Civil de 1936 y que dicha reducción obedece a la disminución del plazo practicado en el artículo 950 del Código civil, que establece en cinco años el plazo de la prescripción adquisitiva con justo título y de buena fe.

---

<sup>121</sup> Publicada en la separata especial del Diario Oficial el Peruano el 19 de noviembre de 1990.

Ello implica que la exigencia de que el título acreditativo de dominio tenga una antigüedad de por lo menos cinco años, tiene por finalidad que el derecho invocado esté plenamente consolidado y firme.

Debe tenerse en cuenta que el artículo 2018 del código Civil señala como requisitos para la primera inscripción de dominio a la exhibición de títulos por un período ininterrumpido de cinco años o títulos supletorios. Es decir, para la primera inscripción de dominio sustentada en títulos supletorios no se le exige la antigüedad de cinco años. Título supletorio es el título de propiedad que puede obtener el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho.

Dicho título podrá obtenerse a través de un proceso judicial conforme a las reglas contenidas en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil o mediante un procedimiento notarial como asunto no contencioso, según el trámite previsto por la Ley N° 27333.

Al título supletorio no se le exige tener la antigüedad de cinco años en razón a que, en el proceso judicial, se demuestra la propiedad del bien. Así, quedando demostrada en el proceso judicial la propiedad por prescripción adquisitiva. Por lo tanto, este plazo se exige duda respecto a si el derecho de propiedad se adquirió de quien ostentaba la calidad de propietario, pues transcurrido el plazo de cinco años desde la adquisición, so no se adquirió el derecho de propiedad de quien era propietario, se adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva.

En consecuencia, la antigüedad de cinco años exigida a los títulos tiene por objeto acreditar que la adquisición tiene una antigüedad de cinco años. Para

demostrar que la adquisición tiene la antigüedad de cinco años, no se requerirá que conste en instrumento público, pero el instrumento público no requerirá tener la antigüedad de cinco años. Así, debe distinguirse entonces entre el título que debe exhibirse conforme al artículo 2018 del Código Civil y que requiere tener una antigüedad de cinco años, que podrá ser un instrumento privado de fecha cierta, y el título que dará mérito para la inscripción, que deberá ser un instrumento público conforme al artículo 2010 del código Civil, y que no requerirá tener una antigüedad de cinco años.

## CONCLUSIONES

1. Existe una relación adversa entre la primera inscripción de dominio conforme está regulado en el artículo 2018 del código civil peruano y los principios de seguridad jurídica y publicidad registral.
2. La Primera inscripción de dominio establecido en el artículo 2018 del Código Civil Peruano, desprotege el derecho constitucional de propiedad, debido a que no se le brindar la seguridad jurídica y no se permitir su debida publicidad registral, al exigir que cierto título cumpla con el periodo de cinco años de antigüedad.
3. La premisa de los principios de seguridad jurídica y publicidad registral nace con el fin de brindar protección y certidumbre sobre los negocios jurídicos reales y activar la economía inmobiliaria de un Estado.
4. El alcance de la publicidad registral llega hasta los títulos archivados, siendo éstos los que dan origen a los asientos registrales, en los cuales se encuentra un “extracto” del título que se inscribe. En tal sentido, se ha de resaltar que, la publicidad tiene como objeto dar a conocer un hecho o situación relevante para el Derecho, el mismo que no puede mutar por efecto de la publicidad, es decir, lo que se inscribe y se publique se mantienen indisolubles entre sí.
5. En el Perú se viene teniendo una experiencia crítica de la desnaturalización de la propiedad, a causa de factores como la informalidad a nivel de registro predial de bienes inmuebles, y prácticas irregulares como ilegales sobre el ejercicio de propiedad y posesión de los bienes por parte de terceros o no titulares propietarios. Estas generan consecuentemente pérdidas y perjuicios para los propietarios legales y estos, a la vez, no obtienen respuestas

efectivas de las instancias judiciales y administrativas al vulnerarse el normal ejercicio formal y jurídico de su derecho a la propiedad.

6. La inscripción de los bienes inmuebles y propiedades en el registro predial se constituye en una de las máximas formalidades para garantizar el debido ejercicio de la propiedad privada de los titulares propietarios; resultando muy preocupante que a causa de la informalidad en que se procede en muchas instancias regionales sobre todo a nivel de regiones y provincias, se haya venido perdiendo el sentido de ejercicio jurídico-formal del derecho a la propiedad, lo que genera perjuicios a los titulares propietarios.
7. La aplicación de las garantías reales se basan en poder asegurar que el deudor consolide el pago de su obligación pendiente, mediante la transferencia hipotecaria o en prenda, o recurriéndose en última instancia al embargo y otra medida cautelar sobre los bienes que disponga, siendo que cuando se hace un ejercicio abusivo y coactivo de modo excesivo sobre los bienes patrimoniales del deudor, se vulnera el derecho de propiedad y, por ende, se desnaturaliza ante las pretensiones de los acreedores de hacer cobro de intereses indebidos, con lo que llegan a afectar la propiedad privada de los deudores.

## RECOMENDACIONES

1. Modificar el Art. 2018 del Código Civil: dice: “*Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios*”; debe decir: “***Para la primera inscripción de predio, regirá lo previsto en el Art. 2010; más los requisitos establecidos por la ley especial en la materia***”.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ALBALADEJO, Manuel. *Derecho Civil: III Derecho de Bienes*. Vol. I. Barcelona: Bosch.
2. ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Derecho inmobiliario registral*. 3ra. Ed. Lima: Juristas editores, 2010.
3. AMADO RÁMIREZ, Elizabeth. *El Derecho Registral en el siglo XXI*. Lima: Moreno, 2012.
4. ARIAS-SCHEREIBER PESET, Max. *Exégesis al Código Civil*. T. IV. Lima: Gaceta Jurídica, 1998.
5. AVENDAÑO ARANA, Francisco. “Clases de Bienes”. En: *Código Civil por los cien mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica, 2003.
6. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Para leer el Código Civil*. Lima: Fondo Editorial PUCP, 1984.
7. BELTRÁN PACHECO, Jorge. “Exorcizando el espiritualismo: registro vs. Consenso en la transferencia de propiedad inmobiliaria”. En: *Dialogo con la Jurisprudencia*, N° 38. Lima: Gaceta jurídica, 2001.
8. BORDA ANTONIO, Guillermo. *Manual de Derechos Reales*. 4ta. Ed. Buenos Aires: Editorial Perrot, 2005.
9. BULLARD GONZALEZ, Alfredo. “Un mundo sin propiedad”. En: *Revista de Derecho*, N° 45, Lima, 1991.
10. CABANELLAS DE TORRE, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. 30ª. Edición. Buenos Aires: Heliasta, 2007.
11. CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Temis, 2001.

12. CÁRDENAS QUIROZ, Carlos. “La Transferencia de la propiedad inmobiliaria y los Registros Públicos”. En: *Derecho Registral Peruano*. Lima: Instituto Riva Agüero, 1997.
13. CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. 17ma. Ed. México: Editorial Porrúa, 2005.
14. CARRASCAL PORTILLA, Justo. “La publicidad de los Derechos Reales”. En: *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 5, Gaceta Jurídica, 2010.
15. CASTILLO FREYRE, Mario. *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra, 2007.
16. CUENA CASAS, Matilde. *Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales*. Barcelona: Bosch, 1996.
17. CHICO ORTIZ, José. *Seguridad Jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*. Madrid: Marcial Pons, 1994.
18. CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre Derechos Hipotecario*. T. I. Madrid: Marcial Pons, 1994.
19. DE LA PUENTE y LAVALLE, Manuel. “El Contrato con Efectos Reales”. En: *Revista lus et Veritas*, Lima, 2012.
20. DE LAPUENTE y LAVALLE, Manuel. “Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad”. En: *Revista Folio Real*, Lima, 2013.
21. DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “La Publicidad Jurídica Registral (cuestiones generales y manifestaciones concretas)”. En: *Derecho Registral I*. Lima: Gaceta Jurídica.
22. DELGADO SCHEELJE, Álvaro. En: *Código Civil Comentado*. Lima: Gaceta Jurídica, 2010.



23. ESCOBAR ROZAS, Freddy. “El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el código civil peruano”. En: *Ius et veritas*, Número 25, Lima, 2002.
24. FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú”. En: *Themis-Revista de Derecho*, N° 30, Lima, 1994.
25. FLORES POLO, Pedro. *Diccionario Jurídico Fundamental*. Lima, Editorial Grijley, 2002.
26. GAMBIER, Beltrán. “Índice para la seguridad jurídica”. En: *La revista Forum de la Fundación Euroamérica*, N° 15, Madrid, 2008.
27. GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás. *Curso de Derecho Administrativo I*. Madrid: Civitas, 2005.
28. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. T. I. Madrid: Civitas, 1998.
29. GASCÓN ABELLÁN, Marina y GARCÍA FIGUEROA, Alfonso. *La argumentación en el Derecho*. Lima: Palestra Editores, 2005.
30. GONZALES BARRON, Günther Hernán. *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta jurídica, 2013.
31. GONZALES BARRÓN, Gunther. “Fundamentos que explican la primacía del título frente al asiento registral”. En: *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 116, Lima, 2008.
32. GONZALES BARRON, Gunther. *La primera inscripción o matriculación de predios*. Lima: Juristas Editores, 2014.

33. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2ª Ed. Lima: Jurista Editores, 2004.
34. GONZALES LOLI, Jorge Luis. *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica, 2002.
35. GONZALES VICEN, Felipe. *La obediencia al derecho, estudios de filosofía del derecho*. España: Universidad de la Laguna, 1979.
36. GORDILLO CAÑAS, Antonio. *Derecho inmobiliario registral hipotecario*. T. II. Madrid: Bosch, 1993.
37. GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. T. I. Lima: Grijley, 1996.
38. HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto. *Metodología de la Investigación*. 5ª edición. México: Mc Graw Hill, 2010.
39. LA CRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *Elementos del Derecho Civil III. Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: JM Bosh Editor, 1991.
40. LA PUENTE LAVALLE, Manuel. “Perfeccionamiento de la Transferencia de la Propiedad”. En: *Folio Real*, Año III, N° 7, Lima, 2002.
41. MARTÍNEZ COCO, Elvira. *Ensayos de Derecho Civil I*. Lima: San Marcos, 1997.
42. MASEAUD, Henri y León y MASEAUD, Jean. *Lecciones de Derecho Civil- Derechos Reales Principales - El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones*. Vol. IV. Buenos Aires: Jurídica Europa-América, 1960.

43. MOISSET DE ESPANÉS, Luis. “La Publicidad de los derechos reales en el Derecho Argentino antes y después de la Ley 17.801”. En: *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba*, N° 5, 1972.
44. MORALES GODO, Juan. *Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad*. T. I. Lima: Sunarp, 1999.
45. MORALES GODO, Juan. *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores, 2000.
46. MUÑOZ, Nery Roberto. *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*. 9na. Ed. Guatemala: Infoconsult Editores, 2003.
47. NOVOA MONREAL, Eduardo. *El derecho de propiedad privada. Concepto, evolución crítica*. Caracas: Centro de estudios políticos latinoamericanos, 1989.
48. NÚÑEZ MOLINA, W. F. *Acto Jurídico Negocio Jurídico*. Lima: Legales, 2007.
49. OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones - Biblioteca para leer el Código Civil*. Vol. I XVI. T. I. Lima: Fondo editorial PUCP, 1994.
50. PALOMBELLA, Gianluigi. “El abuso del derecho, del poder y del rule of law”. En: *La revista doxa*, N° 29, Alicante, 2006.
51. PARDO MÁRQUEZ, Bernardo. *Derecho Registral Inmobiliario del Perú*. Lima: Editorial Alfa, 1966.
52. PAU PEDRÓN, Antonio *Curso de práctica registral*. Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas, 1999.

53. PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*. T. III. Madrid: Civitas, 1988.
54. RAMÍREZ ERAZO, Ramón. *Proyecto de investigación-Cómo se hace una tesis*. Lima: Fondo editorial AMADP, 2010.
55. ROBLES TREJO, Luis. *Fundamentos de la investigación científica y jurídica*. Lima: Fecatt, 2012.
56. RUBIO CORREO, Marcial. *El Estado Peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Lima: Fondo Editorial PUCP, 2006.
57. SANTAMARÍA PASTOR, Juan Alfonso. *Principios de Derecho Administrativo General I*. Madrid: Iustel, 2004.
58. SOLÍS ESPINOZA, Alejandro. *Metodología de la Investigación Jurídico Social*. Lima: Fecat, 2001.
59. SORIA ALARCON, Manuel Felipe. *Registros públicos los contratos con publicidad*. Lima: jurista, 2012.
60. TRUJILLO BLAS, Yoel Edmundo. *Necropsia del sistema de transferencia inmobiliario peruano*. Lima: Ffecaat, 2012.
61. VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. *Los Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión*. Lima: San Marcos, 1996.
62. VAZQUES RIOS, Alberto. *Los Derechos Reales: La propiedad*. Lima: San Marcos, 1996.
63. VILLEGAS POMA, Edwin julio. "Folio Real". En: *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, Lima, 2001.
64. VIVAR MORALES, Elena. *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 1998.