



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**EL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO Y LA ADQUISICIÓN  
DEL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ICA,  
AÑO 2017**

**PRESENTADO POR:**

**BACH. PEDRO CARLOS JOEL FERREYRA MORAN**

**ASESORAS: ADA VALDEZ ARANGO.**

**JULIA CECILIA MORON VALENZUELA.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**ICA, PERÚ**

**2017**

## **Dedicatoria**

A mi familia por su entusiasmo y apoyo a seguir superándome profesionalmente, a mi novia por sus consejos y ánimo.

A Nuestros docentes que con mucho respeto y admiración le damos las gracias por ser quienes nos orienta con sus enseñanzas.

## **Agradecimientos**

A Dios por el don de la vida, a mi familia por su inmenso amor , a mis maestros por su apoyo y dedicación.

## **Reconocimiento**

A las autoridades de la Facultad de Derecho y Ciencia Política por darme la oportunidad y apoyarme en la realización de mi trabajo científico.

# ÍNDICE

Caratula	
Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
Reconocimiento	iv
Índice	v
Resumen	viii
Abstract	ix
Introducción	x

## CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

<b>1.1 Descripción de la Realidad Problemática</b>	<b>12</b>
<b>1.2 Delimitación de la Investigación</b>	<b>15</b>
1.2.1. Delimitación Espacial	15
1.2.2 Delimitación Social	15
1.2.3 Delimitación Temporal	15
1.2.4. Delimitación Conceptual	15
<b>1.3 Problema de Investigación</b>	<b>16</b>
1.3.1. Problema General	16
1.3.2. Problemas específicos	16
<b>1.4 Objetivos de la investigación</b>	<b>17</b>
1.4.1. Objetivo general	17
1.4.2. Objetivos específicos	17
<b>1.5 Hipótesis y variables de la Investigación</b>	<b>17</b>
1.5.1 Hipótesis General	17
1.5.2 Hipótesis Secundarias	17
1.5.3 Variables (Definición conceptual y operacional)	18

1.5.3.1 Operacionalización de las Variables	18
<b>1.6 Metodología de la investigación</b>	<b>19</b>
<b>1.6.1 Tipo y nivel de la investigación</b>	<b>19</b>
a) Tipo de investigación	19
b) Nivel de investigación	19
<b>1.6.2 Método y Diseño de la investigación</b>	<b>20</b>
a) Método de la investigación	20
b) Diseño de investigación	20
<b>1.6.3 Población y muestra de la investigación</b>	<b>20</b>
a) Población	21
b) Muestra	21
<b>1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos</b>	<b>21</b>
a) Técnicas	21
b) Instrumentos	22
<b>1.6.5 Justificación, importancia y Limitaciones de la investigación</b>	
a) Justificación	24
b) Importancia	26
c) Limitaciones	26
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	
2.1 Antecedentes del estudio de investigación	25
2.2 Bases Teóricas	28
2.3 Bases Legales	42
2.4 Definición de términos básicos	43
<b>CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS</b>	
3.1 Análisis de Tablas y Gráficos	46
3.2 Prueba de hipótesis	66
3.3 Discusión de resultados	75
3.4 Conclusiones	79
3.5 Recomendaciones	81
3.6 Fuentes de información	82

## **ANEXOS**

89

Anexo: 1 Matriz de Consistencia .

Anexo: 2 Instrumentos.

Anexo: 3 Anteproyecto de ley n° 1.

## RESUMEN

En la investigación, como objetivo principal fue analizar como la implementación del sistema registral constitutivo contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la población de la ciudad de Ica en el año 2017.

La investigación se centró en un diseño descriptivo, de tipo observacional, retrospectivo. La población objeto de estudio fue un total de 90 profesionales entre abogados, docentes y magistrados tanto del Ministerio Público como del Poder Judicial.

Para recabar la información se aplicó un cuestionario con respuestas polinómicas. Dicho instrumento fue validado por expertos conocedores del tema, posteriormente se realizó una prueba piloto para hallar la confiabilidad mediante la prueba de Alfa de Cronbach, dando un Alfa de Cronbach igual a 0,880, demostrando un alto índice de confiabilidad, luego se aplicó el cuestionario completo y los datos fueron tabulados mediante técnicas estadísticas con análisis porcentuales donde fueron llevados a cuadros y figuras, procesados sobre la base de la distribución de frecuencias y porcentajes sustentados con la interpretación del investigador.

Asimismo, se concluye que, la inscripción de las transferencias de los bienes inmuebles constituye un deber jurídico instituido por la norma de máxima jerarquía en el ordenamiento nacional, consecuentemente toda inscripción en los registro Públicos otorga al tercero que interviene en una transferencia la seguridad jurídica mediante el principio de la publicidad establecido en la norma registral. Y se recomienda que los señores notarios deberían ser más analíticos en el derecho que en los hechos.

**PALABRAS CLAVES:** Sistema Registral Constitutivo, Publicidad Registral, Acto jurídico.

## ABSTRACT

In the investigation, as main objective was to analyze as the implementation of the constitutive registry system contributes to the acquisition of the domain of the property in the population of the city of Ica in 2017.

The research focused on a descriptive, observational, retrospective type design. The study population was a total of 90 professionals including lawyers, teachers and judges both the public prosecutor and the judiciary.

A questionnaire with polynomial responses was applied to gather the information. That instrument was validated by experts familiar with the topic, then a pilot test was performed to find the reliability using Cronbach's alpha test, giving a Cronbach's alpha equal to 0,880, showing a high rate of reliability, then applied the full questionnaire and data were tabulated through statistical techniques with percentage analysis where were brought to tables and figures processed on the basis of the distribution of frequencies and percentages according to the interpretation of the researcher.

It is also concluded that the registration of transfers of real estate constitutes a legal obligation established by the highest hierarchy in the domestic standard, as a result all entry in the public register gives the third party involved in a transfer legal certainty through the beginning of advertising in accordance with registry. And it is recommended that Messrs. notaries should be more analytical in law to the facts.

**Key Words:** Establishing Registry System, Advertising Registration, Legal act.

## INTRODUCCIÓN

La investigación tiene por finalidad, profundizar los conocimientos de los sistemas registrales, encontrar una clasificación adecuada de los mismos, comprender el origen del sistema registral peruano y saber aplicar cuál de ellos es el más apropiado, sus principales caracteres y establecer ciertas críticas de algunos autores; así como explicar lo que son los principios registrales, su importancia en materia registral.

Cuando nos referimos de sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, es importante mencionar que se ubican en el campo del Derecho Registral, pero nuestro objetivo principal es lo relativo a la garantía que nos puede brindar al aplicarse el sistema registral constitutivo en lo referente al dominio de la propiedad inmueble desde el punto de vista de la publicidad, y si se considera que sistema se fundamenta en la obligación del registro de la propiedad en los Registros Públicos.

Durante la evolución de la historia, en la humanidad ha existido sistemas inmobiliarios no registrales, como el sistema romano que no tenía solemnidad constitutiva y de defensa a terceros adquirentes o el antiguo sistema germánico que tenía solemnidad constitutiva y protegía a los terceros adquirentes; pero actualmente los sistemas inmobiliarios modernos son eminentemente registrales, es decir, son sistemas en los cuales los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles aparecen en relación con la institución del Registro de la Propiedad, a través del cual se verifica la publicidad de las transmisiones inmobiliarias.

La existencia de las oficinas registrales, tiene justamente una finalidad, que es la de registrar todo lo referente al ejercicio o restricciones de derechos sobre la titularidad de dominio de bienes inmuebles, a efectos de ofrecer todo lo referente al ejercicio o restricciones de derechos sobre la titularidad de dominio de bienes inmuebles, a efectos de ofrecer publicidad sobre contratos, como son: Transferencias, ventas parciales, gravámenes e hipotecas que recaen

sobre inmuebles y/o su inscripciones complementarias o modificatorias a la titularidad de dominio referida anteriormente.

La importancia de nuestra investigación reside en el análisis que desarrollaremos en cuanto a la seguridad jurídica que otorga el registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros, siendo que por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas, ya que a través de la publicidad se brinda una titularidad cierta y notoria en cuanto a derechos reales, a fin de tener enterados a terceros, garantizándolos que las alteraciones ocultas no los afectarán.

Con el objeto de contextualizar el estudio, en su carácter científico, se ha partido de la elaboración de un diseño metodológico en el que las partes importantes y congruentes entre sí, tanto en sus variables así como en su enfoque son: El título de la investigación, el problema identificado, el objetivo general y la hipótesis de trabajo; que son básicamente el fondo de la realización de la tesis.

# **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

## **1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA**

En cuanto a la protección de los derechos de propiedad, está demostrado a nivel internacional que es una condición para su crecimiento y prosperidad, ya que genera un ambiente propicio para la realización de transacciones y da certidumbre jurídica sobre la prelación de derechos y obligaciones de bienes inmuebles.

Los países que practicaron el derecho germánico fueron en rigor los primeros en desarrollar la publicidad registral y en adoptar como organización en los libros de inscripción el folio real, que no es más que reservar una página particular de los libros para el historial de cada inmueble o finca, método adoptado por el sistema español antecedente del nuestro.

El estudio del Derecho Comparado surge de gran utilidad para conocer las medidas que en otros ordenamientos se hayan dado a problemas comunes. Siendo ello así, también es significativo destacar que cada país ha creado su propio sistema, con sus particularidades propias: el sistema registral está íntimamente enlazado con la realidad social inmobiliaria del país respectivo, en el que ha alcanzado arraigo y consolidación. Pero lo que sí resulta una constante es que en cualquier país, sea cual fuere la regulación de los derechos reales inmobiliarios, se prevé su publicidad a través del Registro.

Actualmente en nuestra jurisdicción de Ica, observamos que las personas por falta de información o tal vez por desconocimiento de cómo operan los sistemas registrales, no llegan a complementar el acto jurídico de transferencia con su inscripción en los Registros Públicos de su jurisdicción generando un gran problema en cuanto a la seguridad jurídica sobre la propiedad de los bienes inmuebles y la posterior transferencia a través del tráfico inmobiliario.

En relación con los sistemas registrales, son procedimientos de inscripción, formados por diferentes sistemas que de alguna manera agilizan de una manera más eficaz la inscripción de los documentos, los cuales vienen a formar parte de una Institución llamada Registros Públicos, que es la organización de un registro de la propiedad inmobiliaria, el cual es de mucha importancia, ya que nos garantiza la seguridad jurídica de la propiedad e hipotecas que se inscriben y cuya finalidad es dar publicidad formal y material de los actos jurídicos y declarativos de derecho.

En las circunstancias actuales, para lograr la finalidad de seguridad y garantía que constituye la esencia de la institución registral, los países de gran tradición jurídica, sin excepción, han organizado su propio sistema de Registro Inmobiliario. En ese sentido, según la concepción básica definida, la doctrina habla de sistemas hipotecarios, sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, sistemas inmobiliarios, sistemas registrales, etc.

Al respecto, en nuestra ciudad la inscripción en los Registros Públicos cuando se adquiere el dominio del bien inmueble lo manejan los mismos actores del acto jurídico; cuando por contrato privado se insertan cláusulas especiales como es el caso de la promesa de venta, la falta de saneamiento de la propiedad, o solo tienen testimonio de compra venta; cuando se transfiere la posesión, en este caso no procede su inscripción en los Registros Públicos hasta que transcurra los cinco años de acuerdo a ley; y en muchos de los casos por falta de conocimiento de la facultad que nos otorga el título por medio de su inscripción, tal como sucede con las prescripciones adquisitivas de dominio y los títulos supletorios que se realizan judicialmente, erróneamente las personas creen que la sentencia es sinónimo de título de propiedad.

Más aún en el caso de nuestra ciudad, muchas veces como ya se mencionó no se registra la adquisición del dominio en los Registros Públicos.

## **1.2. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.2.1. Social**

Los involucrados en nuestra investigación fueron los magistrados, abogados y docentes del distrito Judicial de Ica.

### **1.2.2. Espacial**

Esta investigación tuvo como ámbito espacial el distrito Judicial de Ica.

### **1.2.3. Temporal**

Temporalmente estuvo delimitado desde el mes de setiembre del año 2016 al mes de junio del año 2017.

### **1.2.4 Conceptual**

En el trabajo de investigación tuvo como fuentes para comprender el tema de investigación:

- DELGADO SCHEELJE, A. (9 de Diciembre de 2009). La Publicidad Registral, en Revista de doctrina y jurisprudencia registral
- *ESPINOZA ESPINOZA, J. (2010). Acto Jurídico Negocial. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.*
- GONZALES BARRÓN, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Tercera ed., Vol. Tomo II). Lima, Perú: Jurista

## **1.3 Formulación del Problema de Investigación**

### **1.3.1. Problema general**

¿De qué manera el sistema Registral constitutivo contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017?

### **1.3.2. Problemas específicos**

- a) ¿De qué manera la formalidad del sistema registral constitutivo contribuye en la posesión para adquisición de dominio del bien inmueble, ciudad de Ica?
  
- b) ¿De qué manera la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica?
  
- c) ¿De qué manera el contrato en el sistema registral constitutivo contribuye en el negocio jurídico para la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica?

## **1.4 Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo general**

Explicar cómo la implementación del sistema registral constitutivo contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017.

### **1.4.2. Objetivos específicos**

- a) Explicar el momento en que la formalidad del sistema registral constitutivo contribuye en la posesión de la adquisición de dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica.
  
- b) Evaluar si la eficacia de la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuye en la adquisición de dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica.
  
- c) Identificar si el nacimiento de un derecho real mediante el contrato del sistema registral contribuye en el negocio jurídico para la adquisición del bien inmueble en la ciudad de Ica.

### **1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.5.1 Hipótesis General**

El sistema registral constitutivo contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles en la ciudad de Ica, año 2017.

#### **1.5.2 Hipótesis Secundarias**

**He1.** Las celebraciones de la formalidad de los actos jurídicos-contratos contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.

**He2.** La inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.

**He3.** La adquisición de un derecho real contribuiría a la formalización del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica

### 1.5.3 Variables (Definición conceptual y operacional)

Variable independiente	Definición	Tipo	Naturaleza	Escala	Dimensiones	Escala de medición	Instrumento
Sistema registral constitutivo	Son todos aquellos elementos que deben intervenir en la redacción de una resolución, y que la ausencia de uno de ellos puede vulnerar el debido proceso	Independiente	Cualitativo	Ordinal	Formalidad Contrato Inscripción	Muy de acuerdo  De acuerdo  En desacuerdo  Muy en acuerdo	-Ficha de recolección de datos - Cuestionario
<b>Variable dependiente</b>	Son resoluciones que ponen fin a una investigación dentro del órgano contralor	Dependiente	Cualitativo	Ordinal	Posesión. Propiedad Negocio jurídico	Muy de acuerdo	
Dominio del bien inmueble							

Fuente: Elaboración propia

## **1.6 Metodología de la investigación**

### **1.6.1 Tipo y nivel de la investigación**

#### **a) Tipo de investigación**

Siguiendo a Sánchez y Reyes (2002). Es una investigación básica, porque mantiene como propósito recoger información de la realidad que atraviesa el Sistema registral constitutivo y enriquecer el conocimiento científico orientándonos al descubrimiento de principios y leyes para la adquisición del dominio del bien inmueble.

#### **b) Nivel de investigación**

Se desarrolló un estudio descriptivo-explicativo, porque se realizó la descripción del Sistema registral constitutivo para proceder a la explicación de la adquisición de dominio del bien inmueble.

### **1.6.2 Método y Diseño de la investigación**

#### **a) Método de la investigación**

Se desarrolló el método inductivo – deductivo, porque hemos partido de casos que corresponden desde la publicidad que otorga la titularidad en el dominio del bien inmueble a la seguridad jurídica para luego poder generalizarlos al Sistema registral constitutivo

#### **b) Diseño de investigación**

El diseño de la investigación es no experimental – transversal, son estudios que se realizan sin manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos. Decimos que nuestra investigación es transversal porque recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único y es explicativo porque como

señala Sánchez y Reyes (2002)<sup>1</sup> explica la causa de un por la que no se realizan formalmente la adquisición del dominio según la opinión de los magistrados, abogados y docentes de Ica buscando la asociación causal entre el Sistema Registral constitutivo y el dominio del bien inmueble.

### 1.6.3 Población y muestra de la investigación

Según Hernández, Fernández y Baptista (2006: 235), *“la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (....) Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo”*.

#### a) Población

Se estimó como parámetro poblacional 90 profesionales conformado por abogados, magistrados y docentes especialistas en Registros Públicos de Ica. La fuente que nos proporcionó los datos para el caso de los abogados fue el Colegio de Abogados de Ica, en el caso de los magistrados mediante la oficina de recursos humanos del Poder Judicial de Ica y finalmente para el caso de los docentes la Secretaría Académica de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica y la Escuela profesional de Derecho de la Universidad Alas Peruanas de Ica.

#### b) Muestra

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Abogados	51	56,7
Magistrados	30	33,3
Docentes	9	10,0
<b>TOTAL</b>	90	100,0

Fuente: Población de estudios

---

<sup>1</sup> Sánchez y Reyes (1996). “Metodología y Diseños en la Investigación Científica”. Perú: 2da. Edición. Mantaro

Para seleccionar la muestra de estudios se tuvo en cuenta:

Criterios de inclusión:

- Participación voluntaria del sujeto de análisis,
- Que sean abogados del distrito de Ica
- Docentes especialistas en Registros públicos de una Universidad Nacional y una particular
- Magistrados del Distrito Judicial de Ica

Criterios de exclusión

Se excluyeron a los profesionales no especializados en la materia de la investigación así como aquellos que no reúnan las condiciones de la muestra en estudio.

#### **1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

##### **a) Técnicas**

Deriva del latín *Tecnicus* que significa un conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve una ciencia o un arte; son las estrategias empleadas para recabar la información requerida y así construir el conocimiento de lo que se investiga, en esta investigación se aplicará la técnica de la encuesta de manera anónima a los abogados que laboran en las oficinas de SUNARP, esta técnica está basada en el enfoque cuantitativo.

##### **b) Instrumentos**

Un instrumento de recolección de datos, viene a ser cualquier recurso de que puede valerse el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos la información. De este modo el instrumento nos servirá para sintetizar en sí toda la labor previa de la investigación. Para esta investigación el instrumento que se utilizará será el cuestionario que consta de 20 ítems y de escala Politómica.

## **Criterios de validez y Confiabilidad de los instrumentos**

### **i. Validación a través del Juicio de expertos**

Se verificó la validez de los instrumentos sobre el Sistema registral constitutivo y la adquisición de dominio:

### **ii. Validez Interna**

Se verificó que el instrumento sea construido de la concepción técnica desglosando en dimensiones, indicadores e ítems así como el establecimiento de su sistema de evaluación en base al objetivo de investigación logrando medir lo que realmente se indicaba en la investigación.

### **iii. Validez de constructo**

Este procedimiento se efectuó en base a la teoría de Hernández (2010). Se precisa que los instrumentos sobre el Sistema registral y la adquisición de dominio sean elaborados en base a una teoría respondiendo al objetivo de la investigación esta se operacionalizó en áreas, dimensiones, indicadores e ítems.

### **iv. Opinión de Expertos**

Asimismo, los instrumentos sobre el Sistema registral y la adquisición de dominio fueron expuestos a un grupo de expertos todos ellos maestros de la Universidad Alas Peruanas especialistas en el curso de Diseño y desarrollo de investigación y especialista en Derecho Registral, por lo que sus opiniones fueron importantes y determinaron que el instrumento presenta alta validez. Los expertos en su conjunto dictaminaron un promedio de 90% frente a un calificativo de 100% por lo que se considera óptimo para ser aplicado al grupo muestral para obtener datos.

#### v. Prueba de confiabilidad de los instrumentos

El criterio de confiabilidad del instrumento, se determinó en la presente investigación, por el coeficiente de Alfa Cronbach, desarrollado por J. L. Cronbach, requiere de una sola administración del instrumento de medición y produce valores que oscilan entre uno y cero. Es aplicable a escalas de varios valores posibles, por lo que puede ser utilizado para determinar la confiabilidad en escalas cuyos ítems tienen como respuesta más de dos alternativas.

Al aplicar el instrumento al grupo piloto conformada por 10 profesionales, se obtuvo un coeficiente de confiabilidad Alfa de Cronbach de 0.880. La escala es **MUY ALTAMENTE CONFIABLE** a un nivel de significación 0.01.

### FIABILIDAD

**Escala: ALL VARIABLES**

#### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	10	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

#### Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
0.880	20

## **1.6.5 Justificación, importancia y Limitaciones de la investigación**

### **A. Justificación de la investigación**

#### **a) Justificación teórica**

En investigación, hay una justificación teórica cuando el propósito del estudio es confrontar una teoría, contrastar resultados del conocimiento existente. Bernal, C. (2006, p.103)

Tal como se propone en los objetivos de esta investigación, su realización permitió confirmar y sistematizar información sobre la enorme importancia del Sistema registral y la adquisición de dominio, situación que constituye un aporte significativo.

#### **b) Justificación práctica**

Según Bernal, C. (2006, p.103), en el aporte práctico, también la investigación es significativa, por cuanto de las conclusiones que se arriben se pueden traducir en acciones concretas, porque nos permitirá identificar evaluar la importancia de la formalidad, la eficacia de la inscripción e identificar el nacimiento del derecho real mediante el negocio jurídico así como también nos ayudará a determinar cuáles son los sistemas registrales que ofrecen más garantía para las personas que acuden a realizar un acto jurídico de compra-venta de un bien inmueble.

#### **c) Justificación metodológica**

La investigación tiene justificación metodológica porque valida un instrumento pertinente al contexto para medir el sistema registral peruano y la adquisición de dominio así como los instrumentos para la concreción de la investigación también constituye el sustento metodológico pues otros investigadores pueden llevar a cabo nuevas investigaciones considerando como referencia el diseño de la presente investigación. Bernal (2006)

#### **d) Justificación legal**

Se justifica legalmente cuando el investigador señala que hace su trabajo de tesis en cumplimiento de leyes existentes en un medio, puede ser de leyes generales como también de directivas específicas de entidades que establecen estos lineamientos. Bernal (2006)

Mediante esta investigación se analizó las normas referidas a las variables de estudio por lo que se pudo brindar recomendaciones en busca de la mejor aplicación de las normas.

#### **B. Importancia**

El presente trabajo se realizó para proporcionar un control registral de las inscripciones en los Registros Públicos, en este órgano nacional que cotidianamente inscriben las propiedades legalmente formalizadas, de esta manera contribuimos con el control de esta problemática que constantemente afecta a nuestra sociedad.

Esta investigación también es importante porque permite aportar una valiosa ayuda a la población para conducirlo a una correcta transferencia o reflexión acerca del riesgo que se exponen al no realizar la inscripción registral como parte complementaria de la transferencia del bien inmueble.

#### **C. Limitaciones**

Se tuvo limitaciones en cuanto a la disponibilidad de tiempo que disponen los participantes para llenar el cuestionario.

Asimismo otra de las limitaciones que se tuvo es no encontrar antecedentes regionales con referencia a esta investigación

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes del estudio de investigación

- Sacachipana (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. el objetivo de la presente investigación fue analizar si nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica esperada por las partes. Para ello, se ha tenido en cuenta la ley, doctrina y jurisprudencia nacional, así también el derecho comparado. Como método de investigación se aplicó el método cualitativo, de carácter dogmático jurídico, en razón a que se procedió mediante técnicas de análisis y la observación.

Respecto a nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, llegamos a la siguiente conclusión i) el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consensus de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al Registro y, ii) un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad.

- Paredes (2015). La Transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercera propiedad.  
El presente artículo la autora aborda la problemática alrededor de la transferencia de bienes inmuebles con tres ejes temáticos.

Se ha determinado que a pesar de existir una debida regulación de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en nuestro Ordenamiento Jurídico, el problema se origina cuando se pretende oponer de manera absoluta un derecho ante la contraposición de otro de igual o distinta naturaleza, en un marco de inexigibilidad de inscripción, transferencias clandestinas, publicidad registral deficiente de una situación jurídica del inmueble discordante con la realidad, etc., que conllevan, entre otros, a procesos judiciales de tercería de propiedad, en donde se presenta el problema de desconocimiento de las instituciones jurídicas y la indebida interpretación del derecho sustantivo, frente a disposiciones ambiguas como es el caso del Art. 2022º del CCP.

- García (2014), realizó el estudio del dualismo hipotecario y pérdida del dominio. Estudio de las causas justificativas.

En el presente trabajo he querido explorar las razones últimas que sirven de justificación al dualismo hipotecario, los principios que sirven de inspiración para, ante un conflicto legal, inclinarnos por una solución o por otra.

El artículo plantea ambos problemas y, considerando que el derecho real se adquiere con carácter pleno sin necesidad de inscripción, analiza críticamente los argumentos dualistas, para llegar a la conclusión de que carecen de entidad suficiente para justificar la pérdida del dominio. La inmatriculación centra así su eficacia económico-jurídica en el aumento del valor en cambio de la finca al incorporar la misma a un tráfico jurídico seguro y posibilitar al inmatriculante la realización de negocios que no podría realizar o para cuya realización sufriría un coste que dificultaría la negociabilidad de la finca.

Se avanzará, ahora sí, a la inscripción virtualmente constitutiva, ante el miedo a las expoliaciones más o menos justificadas. En qué medida esto supone, además, una disminución de la libertad civil de

los españoles es algo que no parece preocupar a los autores del proyecto.

Solorza (2013), realizó un estudio titulado “El Saneamiento del Dominio de la Pequeña Propiedad (DL 2695), y la Protección del derecho de dominio en los bienes Inmuebles”, para optar el Grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas, en la Universidad Andrés Bello en la ciudad de Santiago de Chile.

El objetivo se basa en analizar estas preguntas ante las posibles situaciones de nuestro derecho y así poder en base a diferentes perspectivas brindar respuestas que contribuyan a mejorar el sistema. Arribado a la siguiente conclusión:

Que la regulación vigente en cuanto al DL 2695, claramente podría dar casos de vulneración del derecho de dominio, en las circunstancias en que pretende adquirir la calidad de poseedor regular logre acreditar ante el Servicio de bienes Nacionales, la solicitud para que se le declare poseedor regular del bien inmueble.

- Aliaga (2012). Realizó la investigación “Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú” en la Universidad Pontificia Católica del Perú, en la Facultad de Derecho para optar el título de abogado en la ciudad de Lima.

El objetivo principal (la razón de ser) de un Registro de Predios es “publicitar” los actos, contratos o derechos sobre activos prediales otorgando seguridad jurídica.

El efecto inmediato de la publicidad es otorgar la cognoscibilidad suficiente a la colectividad en general sobre el acto, bien o derecho sobre el cual se pretende contratar, lo cual a su vez genera predictibilidad con respecto de futuras transacciones. Dicha predictibilidad es entendida como la seguridad de que un acto con implicancias jurídicas tendrá consecuencias jurídicas predecibles (Seguridad Jurídica).

Habiendo llegado a la siguiente conclusión:

Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios), y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el registrador al interpretar las normas pro observación y no pro observación.

- Moscoso (2011). Derecho y Economía de la función Pública de Registro de Bienes, señala que: En aquellos ordenamientos jurídicos en donde la transmisión de la propiedad se realiza mediante el sistema registral, la eficiencia del orden económico de dicha jurisdicción dependerá, en gran medida, de la coherencia del sistema registral con la definición y el contenido de los derechos de propiedad en el mercado.

Como conclusión se pueden destacar los siguientes principios de la actividad registral, identificados por Velásquez (2008):

- a. 1. Petición registral. El registro de un instrumento solo se puede hacer a petición de parte.
- b. 2. Tracto sucesivo. Se debe indicar en los títulos de adquisición la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, con el fin de que aparezca como sujeto activo su verdadero titular (Arts. 1871 y 7 del Decreto - Ley 1250 de 1970, Estatuto del Registro Instrumentos Públicos - ERIP).
- c. 3. Prioridad temporal. Los títulos inscritos en primer lugar gozan de privilegio o superioridad de rango frente a otros que se presenten posteriormente y se inscriben en el orden que son presentados. *Prima in tempore prima in iure*. (Art. 27 del ERIP).
- d. Calificación registral. El registrador de instrumentos públicos solo puede registrar los títulos que reúnan los requisitos establecidos en la ley (Arts. 24 y 37 del ERIP).
- e. Legitimación. Toda anotación realizada en el folio real es auténtica, mientras no se demuestre lo contrario. No obstante, se debe tener en cuenta que de la inscripción registral no se puede

deducir el saneamiento o convalidante de títulos defectuosos o nulos (Arts. 43 y 44 del ERIP).

- Bolaños (2009), hace un estudio sobre la inseguridad jurídica registral, trata sobre el tema de la seguridad jurídica registral una de las funciones más importantes que por ley le incumbe al Registro Público de la propiedad de Bienes inmuebles. Y la suplantación del transmitente (propietario registral) en el traspaso de bienes inmuebles fenómeno que se está presentando con mucha frecuencia en nuestro país y que pone en entredicho la eficacia de los mecanismos de seguridad jurídica registral vigentes.

Concluye que a pesar de que en cuanto a la adquisición de derechos reales en nuestro sistema jurídico se establece el nudo consenso entre las partes como principio rector, ante terceros y sobre todo ante terceros registrales es necesario la inscripción de los documentos públicos ante el Registro Público para que dicho acto jurídico produzca efectos jurídicos con eficacia ante terceros. El Registro Público es creado y tiene su razón en la necesidad de establecer la seguridad jurídica registral en el entendido de que cualquier cambio modificación o transformación de derechos reales se llevara a cabo a través de su registración el cual afectará a terceros desde su presentación ante el Registro. Entendiéndose que la información que da el Registro Público es fidedigna y tiene fe pública

- Sánchez (2008), investigó sobre “La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España”, Señalando que la circulación de los bienes en el tráfico jurídico por la voluntad de los particulares es un tema crucial que interesa, no sólo a las partes del contrato, sino a todos en general, y en particular, a los acreedores del transmitente o del adquirente y a los terceros adquirentes de derechos sobre el bien. En este trabajo se analizó el régimen de trasmisión de los bienes por negocio inter vivos en el Derecho

español, dentro del marco europeo, y con particular referencia a la transmisión inmobiliaria. Por consiguiente, es inadmisibles sostener que, en caso de una primera venta formalizada en escritura pública, y otra venta posterior del mismo inmueble realizada por el vendedor a favor de otra persona que toma posesión real de la cosa, se produzca una adquisición a non domino del bien inmueble por efecto de la preferencia de la posesión material sobre la tradición instrumental, según resultaría de la interpretación expuesta del art. 1473 III CC.

- Calderón (2007), realizaron un estudio titulado “Aportes para un estudio de Títulos”, para optar el Título de Licenciada en Ciencias Jurídicas, en la Universidad de El Salvador, El Salvador, Centro América.. Arribado a la siguiente conclusión:  
Que con la evolución del Registro como institución y de la legislación registral, se pone en evidencia que con la implementación del sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), existe más seguridad en la consulta de los antecedentes de un inmueble, haciendo más fácil el trámite para los usuarios y los empleados del Registro cuando tienen que confrontar los instrumentos, reconociendo así la importancia de contar con la información jurídica y catastral actualizada, proporcionando herramientas necesarias al registro de Propiedad Raíz e Hipotecas para convertirlo en un ente coadyuvante del desarrollo económico a través de la facilitación del tráfico jurídico inmobiliario comercial.
- Cordero (2007); analiza lo referente a la tradición como legítimo modo particular de adquirir el derecho real de dominio. A su vez, analiza los Sistemas de Adquisición de los Derechos Reales y relaciona éstos con la figura de la tradición, relación que es necesaria para efectos de comprender el Sistema de Adquisición adoptado por la legislación costarricense, el cual se concluye que la tradición es un modo particular de adquisición del derecho real de

dominio, y su eficacia depende de factores como el sistema de adquisición que se adopte, o bien a la naturaleza del bien, es decir sea este mueble o inmueble, o cosas incorporales o derechos para el caso de la cuasitradición.

## **2.2 Bases Teóricas**

### **2.2.1 Evolución histórica de la investigación**

#### **2.2.1.1 Década de 1881 al 1890**

El Sistema Registral Peruano tiene sus orígenes en el Registro de Propiedad Inmueble de 1888, por el que se crea un sistema descentralizado de registros donde se van a inscribir los inmuebles donde se hallen.

#### **2.2.1.2 Década de 1931 al 1940**

Luego, en el Código Civil de 1936 se incluyó en el Libro IV lo referido a la regulación de los Registros Públicos. Ahí se agrupan los registros existentes como son: el Registro de Propiedad Inmueble, Registros de Personas Jurídicas, Registro Personal, etc. toda una clasificación que sigue teniendo vigencia hasta entonces.

#### **2.2.1.3 Década de 1981 al 1990**

Así llegamos a la década de 1980, donde por Ley 24650 se establece que los Registros Públicos van a ser competencia de los Gobiernos Regionales. En esta época también se promulga el Código Civil de 1984, donde en su libro IX “Registros Públicos” se mantiene una clasificación de los registros omitiéndose el Registro Mercantil, Registro de Buque y Registro de Prenda Industrial.

Por Decreto Ley 25993, se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles en sustitución de la Oficina Nacional de los Registros Públicos antecedente directo de lo que hoy conocemos

como Sistema Nacional de los Registros Públicos y Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

#### **2.2.1.4 Década de 1990 en adelante**

Finalmente, por Ley 26636 publicada el 14 de octubre de 1994 vigente actualmente, es que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Este integra todos los Registros del Sector Público y tiene por finalidad mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el país. Está conformado por:

- a) Registro de personas naturales;
- b) Registro de personas jurídicas;
- c) Registro de propiedad inmueble;
- d) Registro de bienes muebles. No están comprendidos los registros administrativos y
- e) Los Registros normados por las decisiones 291, 344, 345 y 351 del Acuerdo de Cartagena.

Es así como se establece la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como el organismo descentralizado del sector Justicia y por lo tanto el que va a hacer las políticas de la institución. Quien va a dirigir estas decisiones será el Superintendente, cargo nombrado políticamente por el Presidente de la República.

#### **2.2.2 Sistema registral constitutivo**

Siguiendo a García (1998), la clasificación de los sistemas registrales puede hacerse atendiendo a varios criterios. En todo caso, hay que advertir; señala, que cualquier clasificación en este aspecto tiene un valor limitado, pues puede dar lugar a simplificaciones.

Por ello, a título meramente orientativo y a modo de introducción, podemos señalar una serie de criterios clasificatorios según los efectos de las inscripciones:

- **Sistemas de la inscripción constitutiva.** Son aquellos en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real. La siguen los sistemas más avanzados, como son los de Alemania, Suiza, Austria y Australia.
- **Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero.** La inscripción en estos sistemas no es constitutiva entre partes ni determina la adquisición del derecho real.

### **2.2.2.1 Sistema registral peruano.**

Para Guevara (1999, Pág. 87) en relación al sistema registral, nos estamos refiriendo al conjunto de normas que regulan todo lo correspondiente a los registros públicos de un determinado territorio. “Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada”

El sistema registral peruano, se nutre de los sistemas más importantes mundialmente, siendo los principales el sistema alemán, sistema francés y de Torrens o australiano, para regular la realidad de los registros públicos de nuestro país. Esto origina que no podamos hablar de un sistema peruano propiamente dicho, pues instituciones o leyes que hayan creado este tema no tenemos.

Incluso, del sistema registral español también hemos tenido influencia pues dichas normas fueron adoptadas por la mayoría de los territorios americanos.

Además, la doctrina es unánime en este sentido sobre el sistema registral peruano. Ya nos decía Victorino Herrera Cavero – Ex-Superintendente de los Registros Públicos –, cuando establecía que “el sistema peruano es defectuoso, en sus lineamientos generales a seguido el sistema francés meramente transcriptorio del derecho; (...) por otra parte la organización del “Sistema Registral Peruano es territorial, a manera del sistema alemán”. Cavero (1987, pág. 125).

Por su parte, Rubén Guevara Manrique también indica lo mismo al respecto. Señala que “...en nuestra norma positiva se han incorporado todos los sistemas” Guevara (1999, pág. 90). Se adelanta un poco más al decir “Nuestro sistema 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”. Cavero (1987, pág. 130).

Concluye diciendo que “De lo glosado anteriormente, podemos apreciar que la exposición de motivos que el Código Civil reconoce la existencia de todos los sistemas registrales, cuando dice “es cierto que en Código Civil se encuentra una amplia variedad...”, consecuentemente nos dan la razón cuando afirmamos que no tenemos un asiento registral. Adoptar todos es no tener ninguno.

#### **2.2.2.2 Elementos del registro.**

La publicidad registral inmobiliaria tiene por objeto los títulos constitutivos de las situaciones jurídico-reales (actos o contratos inscribibles), los cuales se componen de tres elementos fundamentales: Gonzáles (2014, pág. 134)

- La finca o predio, esto es, la unidad objetiva consistente en la superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacio delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por ley.
- El titular registral, o base subjetiva de la publicidad registral por cuanto el sujeto que aparece en los libros de registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- La materia inscribible, esto es, los derechos que se crean, transmiten y/ extinguen con relación al predio.

En tal sentido, “teóricamente, debemos distinguir en el folio registral, de una parte la finca, y de otra los actos y contratos que crean, modifican, transmiten o extinguen las titularidades sobre ella”. Berdejo (2011, pág. 127).

### **2.2.2.3 Dimensiones del Sistema Registral Constitutivo**

#### **A. Formalidad**

Es recomendable que el contrato se celebre con las formalidades necesarias para la inscripción de la transferencia en el Registro Público. En el caso de bienes inmuebles, dicha formalidad será la escritura pública; en tanto que en el caso de los vehículos, la formalidad es el acta de transferencia otorgada ante notario público.

Aunque no sea obligatorio que el contrato de compraventa se celebre bajo una formalidad determinada, sí constituye obligación del vendedor entregar los títulos y documentos relativos a la propiedad del bien, así como a realizar los actos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad. Esto implica que si se celebra en forma verbal un contrato de compraventa sobre un inmueble inscrito en Registros Públicos, el comprador puede exigirle al vendedor formalizar el contrato en escritura pública, con la finalidad de inscribir la transferencia en la partida registral correspondiente.

#### **B. Inscripción**

Existen dos figuras que por tener algunas notas comunes parecen a primera vista ser lo mismo; sin embargo, desde una perspectiva teórica y práctica es conveniente hacer una distinción: una es la anotación preventiva, ya estudiada, y la otra es la inscripción condicionada.

Para ello basta recordar el caso de las partidas registrales preindependizadas que por mandato legal no se encuentran a plazo. Por tal motivo “consideramos que estas hojas y las inscripciones que en ellas se extienden, no tienen la naturaleza jurídica de simples anotaciones preventivas, sino de inscripciones definitivas, pero condicionadas a la consolidación de la situación jurídica, esto es a que termine el procedimiento de habilitación urbana mediante la resolución de recepción de obras.” Gonzales (2012, pág. 392)

### **Folio real.**

Sobre el particular, vale la pena hacer algunas precisiones sobre los sistemas denominados de “folio real” y “folio personal”. González (2014, pág. 159)

**a) Folio real:** El Registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja en donde se concentra todo el historial jurídico de la finca. En esta hoja se inscriben todos los actos, negocios y decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien.

**b) Folio Personal:** La organización del Registro no toma como base el inmueble, sino que se trata de un archivo de documentos complementados por unos índices alfabéticos. Los actos, negocios o decisiones judiciales se agrupan cronológicamente sin tener en cuenta a un bien inmueble determinado. Por ello la única manera cómo os terceros pueden consultar el registro es a través del nombre del titular o de los titulares del bien inmueble.

La gran ventaja de los sistemas de folio real es que “ofertan al público un solo propietario por cada finca”. García (1998, pág. 238) y en consecuencia, cualquier tercero que pretenda ser reconocido como nuevo propietario del inmueble debe contar con un título traslativo de dominio del titular registral. Por tanto, la adquisición no otorgada por el titular inscrito es simplemente rechazada.

### **C. Contrato**

El contrato de compraventa es, si no el más importante, uno de los más importantes en las operaciones que se realizan tanto a nivel personal como a nivel empresarial. Debido a la importancia que tiene este contrato, consideramos necesario realizar un análisis de su

concepto, naturaleza, características y de las principales disposiciones que lo regulan en nuestro país.

El artículo 1529º del Código Civil define al contrato de compraventa de la siguiente manera: “Artículo 1529º.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”. Tenemos entonces que el contrato de compraventa contiene dos obligaciones principales. Por el lado del vendedor, la obligación consiste en la transferencia de propiedad del bien establecido en el contrato y por el lado del comprador la obligación consiste en el pago del precio pactado.

a) Elementos característicos del contrato de compraventa son los siguientes;

- Transferencia de propiedad

El derecho de propiedad le confiere a su titular una serie de derechos sobre el bien, tales como el uso, el disfrute y la facultad de disposición. Cuando se celebra la compraventa, el vendedor le transfiere la propiedad del bien al comprador, de tal manera que el vendedor pierde todos los atributos que tenía sobre el bien y éstos pasan al comprador. Ahora bien, para que ocurra la transferencia de propiedad, el Código Civil regula ciertas condiciones que deben cumplirse. Para el caso de bienes muebles, la transferencia de propiedad se realiza en el momento en que éstos son entregados al comprador.<sup>1</sup> En el caso de bienes inmuebles, la transferencia de propiedad se realiza en virtud al acuerdo entre el vendedor y el comprador, sin que se requiera mayor formalidad.<sup>2</sup> Acorde con estos mecanismos, el contrato de compraventa no requiere de mayor formalidad para celebrarse. Como veremos más adelante al tratar sobre las formalidades de este contrato, veremos que puede celebrarse incluso en forma verbal. Entonces, una vez celebrado el contrato de compraventa y cumplido el mecanismo para la transferencia, según se trata de bien mueble o inmueble, se producirá

la transferencia de propiedad del vendedor hacia el comprador. Por lo tanto, la transferencia de propiedad no está sujeta al pago del precio de venta, salvo que así lo hubieran pactado las partes. Efectivamente, contrariamente a lo que se suele pensar, en la compraventa la transferencia de propiedad se realiza sin importar si el precio pactado ha sido pagado o no, por lo que si el comprador incumple con dicho pago será propietario del bien y el vendedor podrá solicitar que se cumpla con el pago y, de llegar a un proceso judicial, podrá solicitar un embargo sobre el bien vendido. Aunque, como lo hemos mencionado, es posible que las partes acuerden que la transferencia de propiedad no se realizará sino hasta que el comprador cumpla con pagar la totalidad del precio pactado. Esto es lo que se conoce como el “pacto de reserva de propiedad”. En virtud a este pacto, las partes pueden acordar que la transferencia se producirá sólo si el comprador cumple con pagar una determinada parte del precio o su totalidad, o pueden también sujetar la transferencia al cumplimiento de otras obligaciones o condiciones previstas en el contrato.

#### - Precio

Debemos tener en cuenta que el precio a ser establecido en el contrato de compraventa debe consistir en una suma de dinero, aunque es posible pactar el pago de una parte del precio en dinero y otra parte en bienes. En tal caso, el contrato será de compraventa o permuta según lo hayan manifestado expresamente las partes. Pero, si no consta su intención expresamente en el contrato, se considerará que el contrato es de permuta cuando el valor del bien que entrega el comprador es igual o mayor a la suma de dinero, y será de compraventa cuando el valor del bien es menor.

#### **2.2.2.4 Registros Públicos**

El Registro Público, o las oficinas de registro, son los lugares que puede utilizar el ciudadano para presentar las solicitudes, escritos y comunicaciones que van dirigidos a las Administraciones Públicas. Asimismo, es el lugar que utiliza la Administración para registrar los documentos que remite al ciudadano, a entidades privadas o a la propia Administración.

Existen dos tipos de registros: los registros de carácter general y los registros de carácter auxiliar y en ambos podemos presentar nuestros documentos.

Son registros generales aquellos que ejercen funciones de recepción y remisión de solicitudes, escritos y comunicaciones para uno o varios órganos administrativos. Todo órgano administrativo tendrá asignada una única oficina de registro general, sin perjuicio de que ésta tenga tal carácter para varios órganos administrativos.

Por otro lado, son oficinas de registro auxiliares aquellas que, ejerciendo las mismas funciones y para los mismos órganos administrativos que la oficina de registro general, se encuentran situadas en dependencias diferentes de aquélla. De cada oficina de registro general podrán depender varias oficinas de registro auxiliares.

Las oficinas de registro auxiliares tienen que remitir una copia de la totalidad de los asientos que practiquen a su oficina de registro general y ésta última será la que realice las funciones de constancia y certificación en los supuestos de litigios, discrepancias o dudas acerca de la recepción o remisión de solicitudes, escritos y comunicaciones.

#### **2.2.2.5 Superintendencia de los Registros Públicos. (SUNARP)**

La Superintendencia de los Registros Públicos es un Organismo Descentralizado Autónomo de sector justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico -

registrales de los Registros Públicos que Integran el Sistema Nacional, planificar y una organizadora, para normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros que conforman el sistema.

### **Descripción del predio.**

Al respecto, es importante si tenemos en cuenta que el Registro se lleva a través de un catálogo de fincas, es lógico inferir que cada una de las hojas registrales representativas de las fincas contenga una determinación de la base objetiva del inmueble, con lo cual se busca evitar la confusión de linderos y superficies.

Cada sistema registral establece el modo de identificación de las fincas, pero un buen sistema debe permitir la homologación relativa de la finca registral. De esta idea genérica se establece que la finca nace, se transforma y se extingue por iniciativa de la voluntad privada.

En relación a esta cuestión, todos los ordenamientos contemplan normas de solución a los diferendos. No obstante, ello, la existencia de un “buen sistema registral” actúa para prevenir y evitar estos conflictos, en tanto pretende lograr que las descripciones de las fincas registrales sean lo suficientemente precisas para ubicarlas en el espacio físico. Los distintos sistemas registrales se diferencian por el nivel de precisión en la descripción de las fincas.

#### **2.2.2.6 Fines de la descripción.**

Al respecto, es importante revelar que la delimitación física cumple dos finalidades distintas, aunque complementarías entre sí, por lo cual resulta necesario hacer de ellas un breve resumen.

i. **Identificar el predio:** Para entender este concepto es necesario recordar que: “la descripción de una finca es la expresión de los datos o circunstancias que permiten la identificación de la misma”. Muñoz (1974, pág. 133)

ii. **Delimitar el predio:** Esto es, determinar el objeto sobre el que recae un derecho de propiedad o de otro tipo. Este tema tiene relación directa con la llamada “individualización de bienes” y con la autonomía jurídica de éstos para ser susceptibles de tráfico. En tal sentido, téngase en cuenta que el derecho de propiedad se ejerce sobre objetos del mundo externo que sean apropiables y cuenten con valor económico.

#### **2.2.2.7 Predio no inscrito**

A pesar del tiempo transcurrido, aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculadas, es decir, que nunca han tenido acceso a la vida registral. Por consiguiente, todos los actos de mutación jurídico-real sobre dichas fincas se realizan al margen e independientemente del Registro.

El adquirente de un predio no-inscrito, aunque actúe de buena fe y a título oneroso, no resulta protegido por falta de aplicación de los principios registrales. Por tal razón, deberá sufrir los gravámenes, cargas o embargos que afecten al inmueble, aun cuando no los conozca. Son los riesgos naturales por defecto de la publicidad, y en tal condición opera simplemente la preferencia a favor del título más antiguo.

#### **2.2.2.8 Función jurídica del registro**

El Registro busca proteger y asegurar los actos de transmisión y adquisición de los predios. Es decir, esta institución se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza y ha sido creada con el fin que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos; y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles.

El Registro, se compone de tres elementos esenciales: Gonzales (2014, pág. 129)

a) Archivo de actos y contratos, referidos a un sujeto o bien específico y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones.

b) Archivo público que permiten el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;

c) Productor de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho y se perjudica a quien no lo hace.

El Registro se justifica mediante la siguiente razón de política legislativa; otorgar publicidad a las transferencias, con el fin que los derechos o cargas ocultas no perjudiquen a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial a causa de la falta de certeza respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de los gravámenes cargas que sufre). Messineo (1979)

Esta institución nace, pues, para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, sino, viene ayudada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad. Pau (1995).

#### **2.2.2.9 Derechos Reales**

Según Berdejo (2011). La categoría de los derechos reales se han moldeado sobre la base de la "propiedad". Sobre tal concepto, los juristas fueron creando una noción más amplia por medio de la generalización y abstracción. Es decir, rápidamente se advirtió la existencia de unos rasgos comunes entre la propiedad y el usufructo, las servidumbres, la hipoteca y otras situaciones análogas con lo que se fundaron las bases para una teoría general inclusiva de todas ellas.

Se amplió con el reconocimiento de algunas relaciones tuteladas por una *actio in rem*. Estas situaciones jurídicas se consideran variantes del

dominio, y se le concede un instrumento de protección análogo, esto es, la *actio i rem*, similar a la reivindicación.

Sin embargo, es a partir del derecho común, y especialmente en el siglo XIX, cuando se construye en definitiva la teoría clásica del derecho real, que lo define como aquel derecho subjetivo que recae directa e inmediatamente sobre algún bien determinado, lo que permite obtener alguna utilidad de él, sin necesidad de intermediario o de una persona obligada.

#### **2.2.2.10 Protección de la fe pública registral**

La protección del registro se encuentra en los negocios jurídicos onerosos, o negocios de tráfico, entonces la lógica conclusión es que las adquisiciones legales, forzadas o por acto de autoridad, se encuentran excluidas de protección. A ello debe agregarse los actos gratuitos y aquellos en donde el transmitente y el adquirente son, en sustancia, la misma parte.

##### **A. Elemento objetivo: Confianza en el registro**

El adquirente que pretende lograr protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinda certeza, o por lo menos, la fundada verosimilitud respecto de la condición de dueño del transmitente. Por ello se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para sí de la presunción de exactitud, sobre cuya base es la que descansa dicho negocio sucesivo. Nuñez (1998).

##### **B. Elemento subjetivo: Buena fe del adquirente**

La introducción de la buena fe busca mantener la moralidad en las relaciones sociales y económicas; en caso contrario, el registro podría ser utilizado en forma desviada, para consumir fraudes y engaños.

La buena fe es un concepto discutido, pues la primera interrogante que surge es si se trata de un concepto cognoscitivo o volitivo, esto es, o mero desconocimiento de la realidad o, adicionalmente, voluntad de actuar con corrección.

### **2.2.3 Dominio del Bien inmueble**

En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien

#### **2.2.3.1 Dimensiones del bien inmueble**

##### **A. Posesión**

Según el Código Civil peruano la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código prescribe que son poderes inherentes a la propiedad: uso, disfrute, a la disposición y reivindicación.

La definición en el sentido de considerar como un Derecho real autónomo conceptual y jurídicamente en palabras de Bustos (citado por Bautista, 2006: 989): *“La posesión es un Derecho real perfecto, autónomo e independiente. El poseedor es protegido porque es titular de un Derecho, como cualquier otro titular. Nada de apariencia, sino rigurosa realidad. No hay engaño, no hay apariencia de realidad. No es que el poseedor aparente otra cosa (por ejemplo, propietario, usufructuario, arrendatario, etc.), sino que exhibo un poder propio inherente a la titularidad de su derecho”.*

##### **a) Naturaleza jurídica de la posesión**

La posesión, al ser considerada un instituto independiente, debe ser analizada de manera muy profunda para poder determinar si se trata de un hecho o de un Derecho. En ese afán ha surgido un debate de carácter científico y técnico, arrojando posiciones encontradas, siendo las teorías más importantes, la teoría subjetiva y objetiva. Esto determina

que la posesión se protege, bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como Derecho, porque es el complemento y la plenitud del Derecho de propiedad (Vásquez, 2007: 118).

## **b) Elementos de la posesión**

### **- El Corpus**

Para Gonzáles (2007: 150), el corpus es el elemento material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la existencia de la posesión, con relación al bien objeto de ella. El “corpus” es la relación directa entre el sujeto y el bien. Cuando el ejercicio de la posesión es por el titular del Derecho de propiedad, o por otros como derivación de este, basta el elemento “corpus”, porque contiene el “animus” del poseedor, por cuanto esté pretende ejercer como titular. Según Sánchez, entiende al corpus, como el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa física en su poder; “animo” es el elemento intencional, y es la voluntad en el poseedor de conducirse como propietario respecto a la cosa (Paiva, 2008)

### **- El Animus possidendi**

Es el elemento subjetivo, el elemento psíquico de la voluntad que se encuentra en la persona que detenta la cosa; elemento que sirve para calificar la relación física de tendencia que da respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la misma; es la voluntad de tenerla para sí, de modo libre e independiente de otra voluntad y, en fin, del Derechos correspondiente, sea que éste exista o no en cabeza del poseedor, tan importante que cuando esta voluntad falta, solo queda una fría relación, sin alma de Derecho material, sin fuerza por si solo para atraer el Derecho. Por tanto se requiere la concurrencia de los dos elementos para la existencia de la posesión (Quiñones, 2006).

Como menciona Velásquez (2004: 129) consiste en la conducta del poseedor de considerarse dueño y amo del bien que ostenta. Según

Cortes (1999: 10) el animus es el elemento esencialmente personal de la posesión. Quien tiene el corpus sin el animus, no es poseedor, sino tenedor, por más que el Derecho clásico le llame poseedoralino en su nombre. Pero el poseedor si puede tener en muchos casos el animus sin el corpus, y se dice entonces que posee animo solo, tal ocurre cuando la posesión y la tenencia se hallan en cabeza de distintos sujetos, o sea, cuando el poseedor tiene el animus, y un tercero el corpus en su lugar o a su nombre. En tal sentido considero que el corpus como el ánimo es de vital importancia, ya que si no existiera estos dos elementos no se podría dar la posesión, puesto que el animus domini, es cuando el poseedor ejerce el bien para él, o este ejerce funciones o se comporta como si fuese el verdadero propietario, a pesar que este no cuente con un título de propiedad o un título de posesión que acredite ser el verdadero propietario. Teniendo en cuenta al corpus podemos decir que este va a consistir básicamente en la posibilidad que tiene el poseedor de disponer físicamente del bien, además este también va a poder visualizar cuando la persona está en contacto directo con el objeto. Cabe recalcar que en el corpus no siempre es necesario el contacto directo con el bien, es suficiente que exista la posibilidad que tenga la persona de poder de disponer del bien.

### **c) Objeto de la posesión**

La posesión solo puede recaer sobre cosas susceptibles de apropiación, tanto corporales como incorpóreas. Un fenómeno difuso, como el viento, por ejemplo, es imposible de poseer. Un bien de uso público no es objeto de propiedad privada; por el hecho de pertenecer a la comunidad en general, el particular que lo ocupa no puede alegar posesión sobre él. Tampoco pueden poseerse los Derechos personalísimos o de familia, de modo que nadie puede afirmar que ha adquirido la patria potestad por prescripción. Si se trata de una cosa corporal, es fácil concluir que sobre ella podemos ejercer actos de posesión. Se puede poseer un terreno, abonarlo, sembrarlo, etc. Se trata de una operación tangible o perceptible. Cuando se trata de posesión sobre cosas incorpóreas en

cuanto sobre ellas se permite ejercer un poder de hecho, no necesariamente de tenencia corporal. Tener de hecho el poder en que el Derecho consiste. Es así que si el titular o sujeto de un Derecho quien tiene sobre el poder derivado del Derecho. Posee un Derecho de usufructo la persona que, independientemente de pertenecerle o no, tiene la cosa, la usa y la disfruta como usufructuario. En un Derecho intelectual, otra persona diferente de su autor puede modificarlo, negar nuevas ediciones, cobrar Derechos de autor, etc., siempre que este lo haya abandonado. Ese poder de hecho es posesión (Velásquez, 2004).

#### **d) Sujetos de la posesión**

Para Vázquez (2006), pueden ser sujetos de posesión las personas naturales o jurídicas pueden ser sujetos de la posesión y es posible que varias de ellas gocen conjuntamente de la posesión, lo cual tipifica la figura de la coposesión prescrita en el Artículo 899 del Código Civil: análoga de la copropiedad; la primera se constituye cuando varias personas poseen un bien sin ser propietarios de un bien poseyéndolo o no. Cuando se trata de personas naturales, se exige la capacidad de ejercicio, cuando se trata de la posesión perteneciente a una masa hereditaria, por excepción, a la muerte del causante se transmiten simultáneamente la propiedad y la posesión conforme lo dispuesto por el artículo 660 del Código Civil (Vásquez, 2006).

#### **e) Características jurídicas de la posesión**

- Es un hecho, ya que el poseedor tiene el poder físico que se ejerce sobre la cosa, poder que está valorado en sí misma, independientemente de que sea o no conforme a Derecho.
- El objeto de la posesión es toda cosa corporal in commercium.
- El poseedor tiene gocé y el disfrute de la cosa, con independencia jurídica y económica.
- La cuestión de la legitimidad e ilegitimidad es ajena a la esencia misma de la posesión.
- El poseedor se comporta con la cosa, como propietario de la misma.

- La propiedad implica la posesión, pero ambas pueden existir separadamente; ya que, hablamos de la propiedad sin posesión cuando la cosa se encuentra en poder de un tercero, que la retiene con ánimo de dueño. En cambio cuando se habla de posesión sin propiedad se tiene la cosa sin ánimo de dueño, sin el Derecho a su propiedad.

## **B. Propiedad**

Tomando como referencia a Vásquez (1996), nos explica que en la doctrina moderna se consideraba al Derecho de propiedad (como a todo Derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o Derechos del propietario no son una serie de sumados cuya adicción constituya la propiedad, sino solo aspectos parciales del señorío total que esta es. En este sentido Manuel Albaladejo, define a la propiedad como “el máximo poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud, está en principio queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo.”

### **a) Caracteres de la propiedad**

La propiedad civil o urbana es propiamente la que nos ocupa, pero ella tiene una gran injerencia doctrinal y positiva en las otras propiedades (especiales), las cuales tienen notables diferencias de aquella (urbana), sea por los sujetos, contenidos, objetos o caracteres, como ocurra con la propiedad agraria, la propiedad comunal (comunidades campesinas), la propiedad minera, la propiedad horizontal, la propiedad de autor, la propiedad de aguas. La doctrina es uniforme al señalar los caracteres del Derecho de propiedad, como el de ser absoluto, exclusivo y perpetuo; pero también algunos le atribuyen la elasticidad, la plenitud y la existencia autónoma.

– ES ABSOLUTO

Este carácter de la propiedad emerge por ser un Derecho completo o pleno al reunir en el titular todo el conjunto de poderes jurídicos, como le atribuye nuestra ley civil (artículo 923).el carácter absoluto Del Derecho de propiedad debe entenderse con las puntuaciones siguientes.

- ✓ Como relativo, por la influencia del interés social y del orden público.
- ✓ Que no permite el abuso del Derecho de propiedad (uso injusto de la propiedad), por las restricciones o limitaciones del Derecho de propiedad, las que son reguladas por la constitución y las leyes.
- ✓ Que jurídicamente nada, en el sentido estricto de la palabra, es absoluto; porque todo en el Derecho como obra humana es relativo. Es más, porque los conceptos de las ciencias sociales, el Derecho es parte de ellas, son siempre relativos.

– ES EXCLUYENTE

En razón de que jurídicamente no es admisible como se ha dicho la existencia de dos o más dueños sobre un mismo bien; de ahí que junto a la exclusividad de la propiedad resulta enérgica e indesligable la presencia de las pretensiones que protegen el Derecho de propiedad, como la reivindicatoria, la declarativa del mejor Derecho a la propiedad, el deslinde, etc.

– ES PERPETUO

Esto no significa que la propiedad de una cosa pertenezca siempre al mismo titular, el propietario puede morir, entonces transmite su cosa a su heredero o a un legatario, y estos pueden enajenarla a favor de otro individuo. Pero el Derecho en sí mismo no está destinado a extinguirse, más al contrario, se perpetúa al transmitirse”.

**b) Objeto de la propiedad**

De manera general, como objetos del Derecho de propiedad, tenemos los siguientes:

- ✓ Los bienes inmuebles y muebles, que son de naturaleza corporal o de existencia real, se encuentran taxativamente en los artículos 885 y 886 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2088 (Derechos sobre bienes corporales ), 2092 (Derechos reales en medios de transporte) y 2093 (Derechos reales relativos a obras intelectuales) del mismo cuerpo normativo.
  
- ✓ Los bienes inmateriales como la propiedad intelectual, la industrial, etc. Tienen regulación especial (lex specialis), conforme dispone el artículo 884 del Código Civil, en concordancia con los artículos 923, 2092 y 2093 del mismo código.

### **C. Negocio jurídico**

El negocio jurídico se define como la declaración o declaraciones de voluntad privada encaminadas a conseguir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinados efectos jurídicos.

#### **a) Elementos esenciales del negocio jurídico**

La doctrina distingue dos elementos esenciales del negocio jurídico: la declaración de voluntad y la causa o fin.

En primer lugar, el negocio jurídico exige una voluntad consciente y libre; por esto, cuando la voluntad se forma bajo la influencia de circunstancias que disminuyen la conciencia o libertad del sujeto, se dice que la voluntad está viciada, y a las causas que determinan esa privación de conciencia o libertad se las llama vicios de la voluntad, los cuales suponen que ésta se ha formado de modo diferente a la que hubiera sido la verdadera voluntad del sujeto sin la existencia de esas causas que la deformaron. Los efectos de los vicios de la voluntad consisten en la invalidez del negocio. Por regla general, y entre tales vicios tenemos los siguientes:

- El error, que consiste en el conocimiento equivocado de una cosa, determinándola en un sentido distinto al que se hubiera dirigido sin ese falso conocimiento.
- El dolo, consistente en una maquinación o fraude para engañar a una persona, logrando que manifieste su voluntad de realizar su negocio jurídico, que no hubiera realizado sin el engaño o al menos lo habría hecho en condiciones distintas más favorables.
- La violencia, consistente en la coacción material o constreñimiento que se hace sobre una persona para forzarla a manifestar una cierta voluntad, por lo que impide que el negocio nazca. – La intimidación, que es la amenaza de un mal dirigido a una persona para inducirla por el temor a emitir una declaración de voluntad.

El segundo de los elementos esenciales del negocio jurídico es la causa, respecto de la cual, dice el art. 1274 CC que “en los contratos onerosos se entiende por causa para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor”.

### **2.3 Bases Legales**

La fuente de los límites al derecho de la propiedad está en la Constitución. Según el artículo 70°, la propiedad es un derecho inviolable que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. La norma agrega que a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por acusa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

El artículo 2014° del Código Civil sostiene que la protección se da a quien adquiere algún derecho respecto de persona que aparezca en el

registro con facultades para otorgarlo. El tercero protegido debe adquirir, por consiguiente, de un titular inscrito.

## 2.4 Definición de términos básicos

- **Derecho real:** Es aquel derecho que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa. Es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio.
- **Instrumentos notariales:** Los instrumentos notariales son aquellos en los que el notario, a solicitud de parte requirente o por mandato legal, extiende o autoriza en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley. Gonzales (2012)
- **Negocio jurídico:** El negocio jurídico se configura cuando uno o varios sujetos declaran su voluntad, a efectos de autorregular sus propios intereses. Creando un precepto (entendido como regla de conducta), que normará las relaciones o situaciones jurídicas que se han creado, modificado o extinguido. Espinoza (2010)
- **Publicidad jurídica registral:** Fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma. Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen. Amado (2011)

- **Protocolización:** Implica la incorporación al registro de escrituras de los documentos que la ley, resolución judicial o administrativa ordenan, para lo cual se requiere extender un acta en el registro de escrituras públicas. Gonzales (2012)
  
- **Publicidad formal:** Esta publicidad es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas. Gonzales (2012)
  
- **Publicidad material:** Esta publicidad consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite. El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.
  
- **Registro de escrituras públicas:** Es aquel en el que se extienden escrituras, protocolizaciones y las actas que la ley determina (art. 50 de Ley del Notariado). Esta norma incurre en un error, pues en realidad solo son dos los instrumentos susceptibles de ingresar al registro notarial; Las escrituras públicas y las actas.
  
- **Registro:** El registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad de obrar jurídico, es decir, la seguridad de tráfico. Carral (1979)
  
- **Seguridad jurídica:** La seguridad jurídica es un valor esencial del derecho, en tanto afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, en consecuencia, resulta imprescindible para alcanzar el célebre bien común al que aspira el sistema, todo sistema o, mejor dicho, toda sociedad. Esta seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como la protección del

tráfico sobre los mismos. (Revista del Colegio de Abogado de Lima (1977))

- **Sistema registral constitutivos:** Un sistema registral es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituye con la inscripción. 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.
- **Sistema registral declarativo:** Un sistema registral es declarativo cuando el acto o derecho real se constituye fuera de registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir. La inscripción es facultativa. La registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros.
- **Sistema Registral:** Es el conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia. Acosta (1994)

## CAPÍTULO III

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

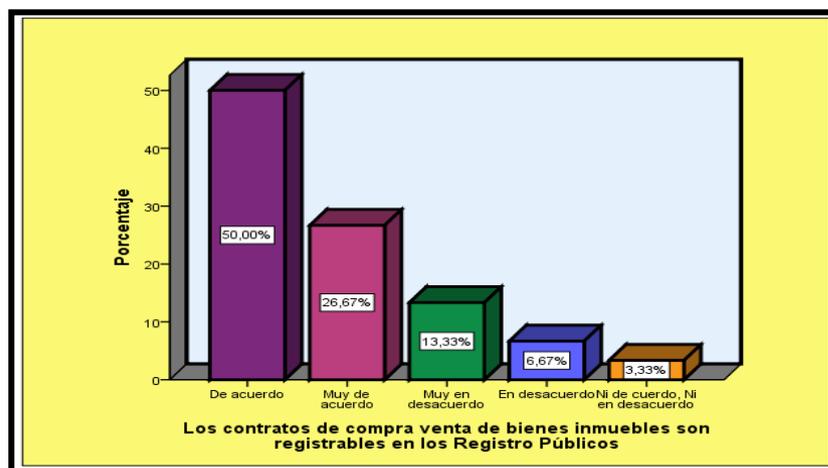
#### 3.1 Análisis de datos

**Tabla N° 01:** ¿Los contratos de compra venta de bienes inmuebles son registrables en los Registro Públicos?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Muy de acuerdo	24	26,7
De acuerdo	45	50,0
En desacuerdo	6	6,7
Muy en desacuerdo	12	13,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3	3,3
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 1:** Los contratos de compra venta de bienes inmuebles son inscribibles en los registros Públicos



#### Análisis e Interpretación

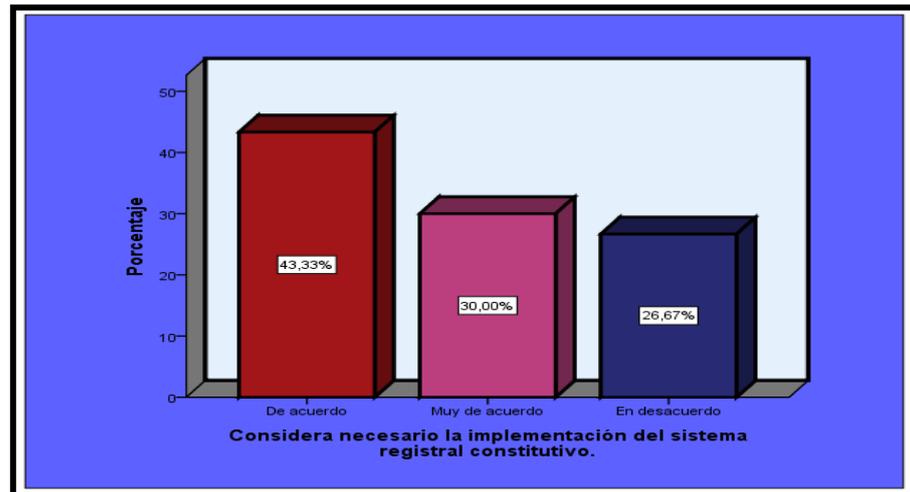
A partir de los datos recolectados en la población encuestada es posible señalar, que la mitad de la muestra, está de acuerdo, sobre la inscripción de los contratos de compra venta de los bienes inmuebles en los Registros Públicos. Mientras que el 26.7% de los encuestados manifiestan estar muy de acuerdo, el 6.7% se muestran en desacuerdo, el 13.3% dice muy en desacuerdo y solo el 3.3% manifiesta ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 02** ¿Considera necesario la implementación del sistema registral constitutivo?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	27	30,0
De acuerdo	39	43,3
En desacuerdo	24	26,7
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 2:** Considera necesario la implementación del sistema registral constitutivo



**te:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

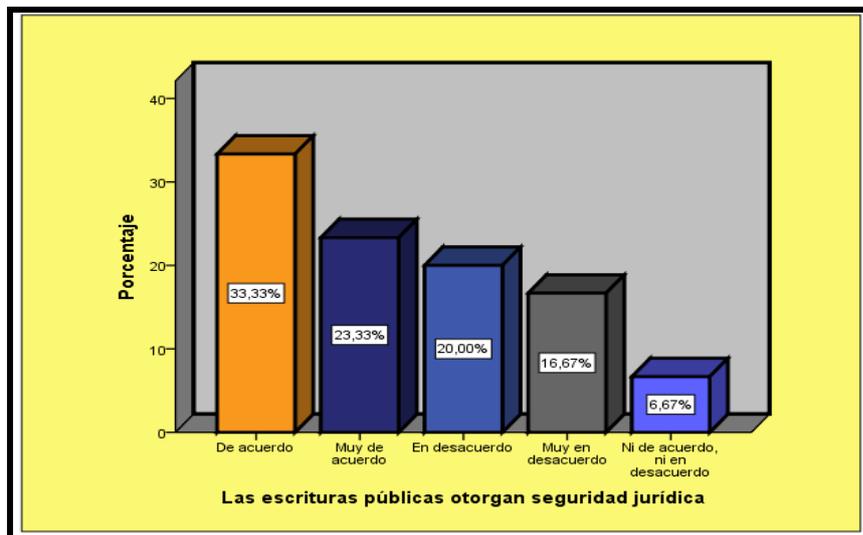
De la lectura de datos podríamos inferir que las 43.3% de la población encuestada se encuentran de acuerdo con la implementación del sistema registral constitutivo, el 30% se muestra de acuerdo, y el 26.7% manifiesta su desacuerdo con su implementación.

**Tabla N° 03:** ¿Las escrituras públicas otorgan seguridad jurídica?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	21	23,3
De acuerdo	30	33,3
En desacuerdo	18	20,0
Muy en desacuerdo	15	16,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	6	6,7
<b>TOTAL</b>	90	100,0

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 3:** Las escrituras públicas otorgan seguridad jurídica



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

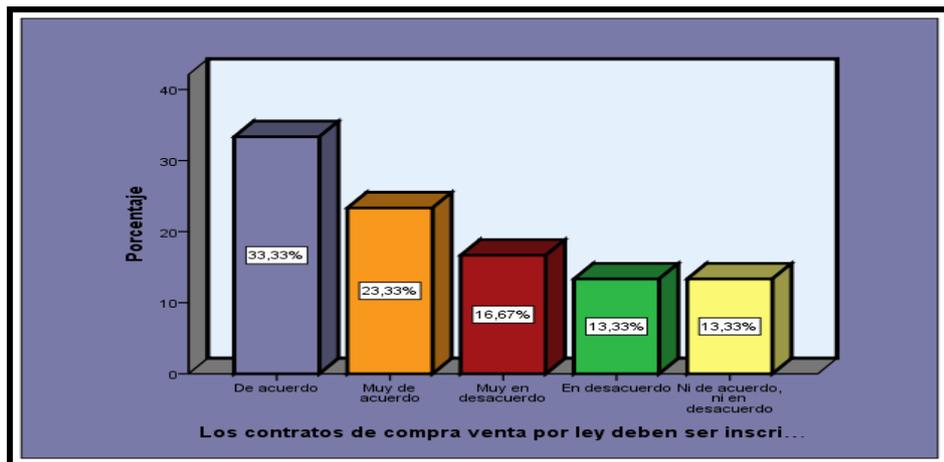
A esta interrogante los señores magistrados en su mayoría en las tres cuartas partes manifiestan la insuficiencia de sus conocimientos en la elaboración de las resoluciones judiciales, y en un porcentaje mínimo señala que sus conocimientos pueden ser mejorables.

**Tabla N° 04** ¿Los contratos de compra venta por ley deben ser inscrito en los Registros Públicos?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	21	23,3
De acuerdo	30	33,3
En desacuerdo	12	13,3
Muy en desacuerdo	15	16,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	12	13,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 4:** Los contratos de compra venta por ley deben ser inscritos en Registros Públicos



**Fuente:** Elaborado por el autor

#### **Análisis e Interpretación**

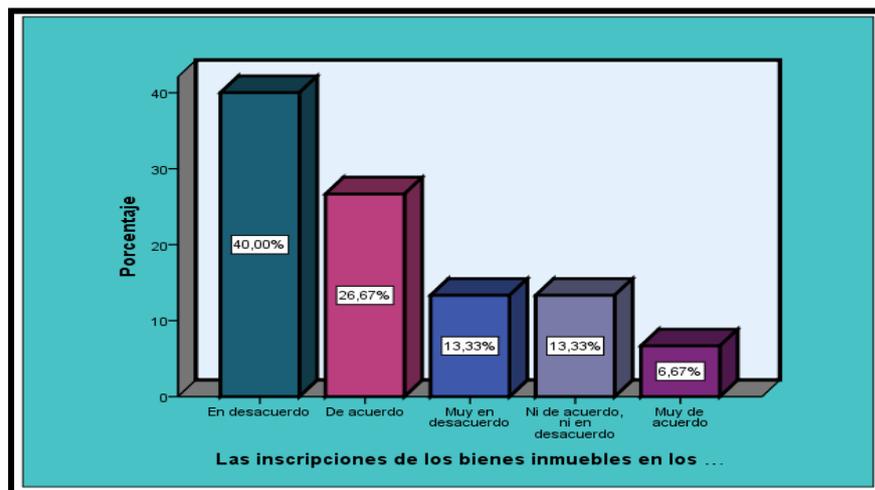
En cuanto a si la ley dispone que los contratos de compra venta sean inscritos en los Registros Públicos en su mayoría (33.3%) dice estar de acuerdo, el 23.3% opina muy de acuerdo, el 13.3% muestra su desacuerdo, el 16.7% dice muy en desacuerdo y en contraste con el 13.3% ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 05:** ¿Las inscripciones de los bienes inmuebles en los Registros Públicos son obligatorias?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	6	6,7
De acuerdo	24	26,7
En desacuerdo	36	40,0
Muy en desacuerdo	12	13,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	12	13,3
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 5:** La inscripción de los bienes inmuebles en los Registros Públicos



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

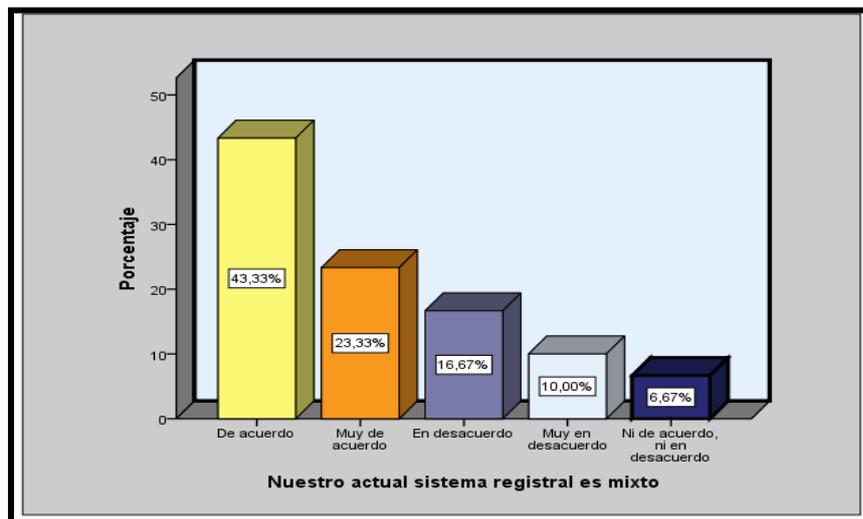
Los resultados muestran que el 40% de los encuestados están en desacuerdo con que las inscripciones de los bienes inmuebles en los Registros Públicos son obligatorias, y el 26.7% dice estar de acuerdo, el 6.7% manifiesta muy de acuerdo y el 13.3% opinan ni de acuerdo ni en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla N° 06** ¿Nuestro actual sistema registral es mixto?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	21	23,3
De acuerdo	39	43,3
En desacuerdo	15	16,7
Muy en desacuerdo	9	10,0
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	6	6,7
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 6:** Nuestro sistema registral es mixto



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

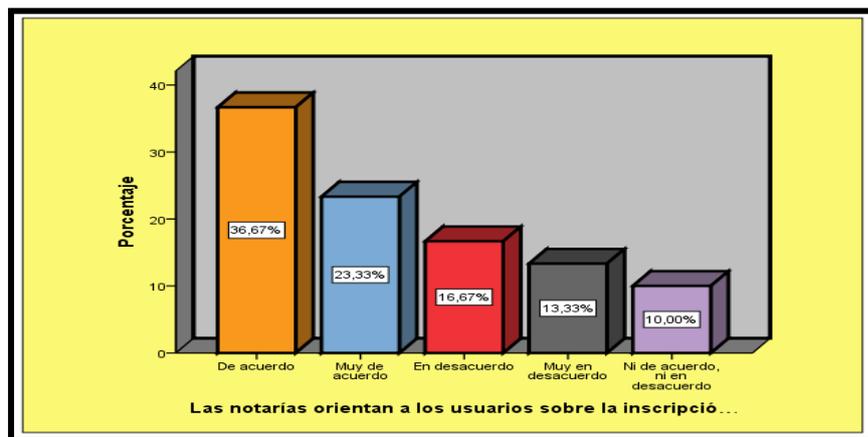
De la lectura de datos podríamos inferir que la mayoría en un 43.3% de los señores encuestados, señala de acuerdo que nuestro sistema registral es mixto; y el 23.3% opina muy de acuerdo; el 16.7% muestra su desacuerdo, el 10% manifiesta muy en desacuerdo y una minoría en un 6.7% dice ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 07:** ¿Las notarías orientan a los usuarios sobre la inscripción en los Registros Públicos?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	21	23,3
De acuerdo	33	36,7
En desacuerdo	15	16,7
Muy en desacuerdo	12	13,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	9	10,0
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 7:** Las notarías orientan a los usuarios sobre la inscripción en los registros Públicos



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

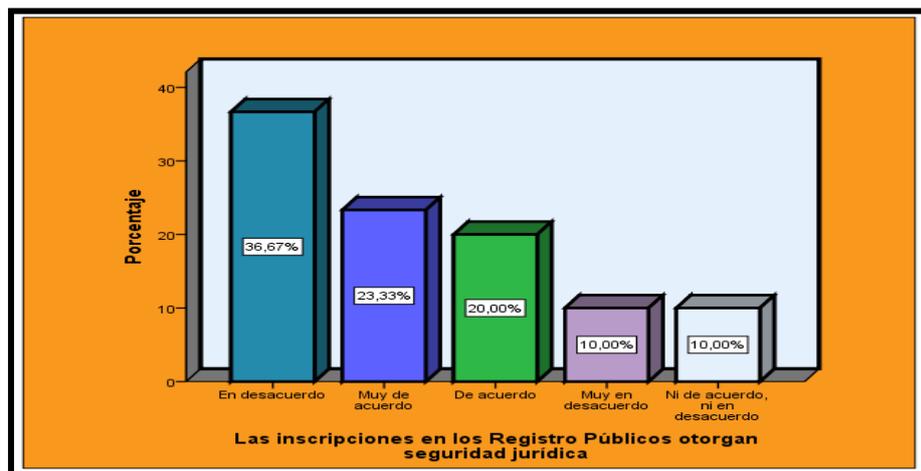
De acuerdo al cuadro precedente, en su mayoría (36.7%) manifiestan estar de acuerdo con la orientación que las notarías brindan a sus usuarios sobre la inscripción en los Registros Públicos, el 23.3% manifiesta estar muy de acuerdo; solo el 16.7%, señala su desacuerdo; el 13.3% sostiene muy en desacuerdo; y una minoría en un 10% dice ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 08:** ¿Las inscripciones en los Registro Públicos otorgan seguridad jurídica?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	21	23,3
De acuerdo	18	20,0
En desacuerdo	33	36,7
Muy en desacuerdo	9	10,0
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	9	10,0
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 8:** Las inscripciones en los Registro Públicos otorgan seguridad jurídica



**Fuente:** Elaborado por el autor

#### **Análisis e Interpretación**

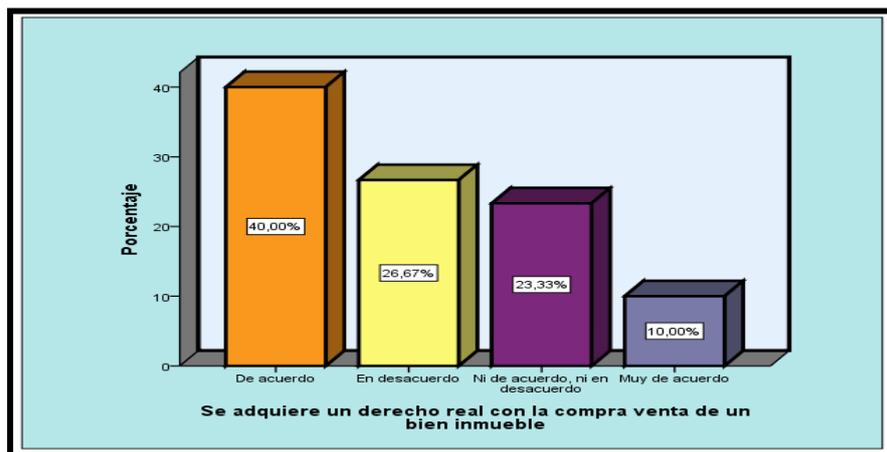
De la lectura de datos podríamos inferir que la mayoría (36%%) de los encuestados está en desacuerdo, que las inscripciones en los Registros Públicos otorgan seguridad jurídica; por el contrario el 23.3% manifiesta muy de acuerdo con la seguridad jurídica; el 20% dice estar de acuerdo, y solo el 10% opina muy en desacuerdo en igual proporción ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 09:** ¿Se adquiere un derecho real con la compra venta de un bien inmueble?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	9	10,0
De acuerdo	36	40,0
En desacuerdo	24	26,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	21	23,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 9:** Se adquiere un derecho real con la compra venta de un bien inmueble



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

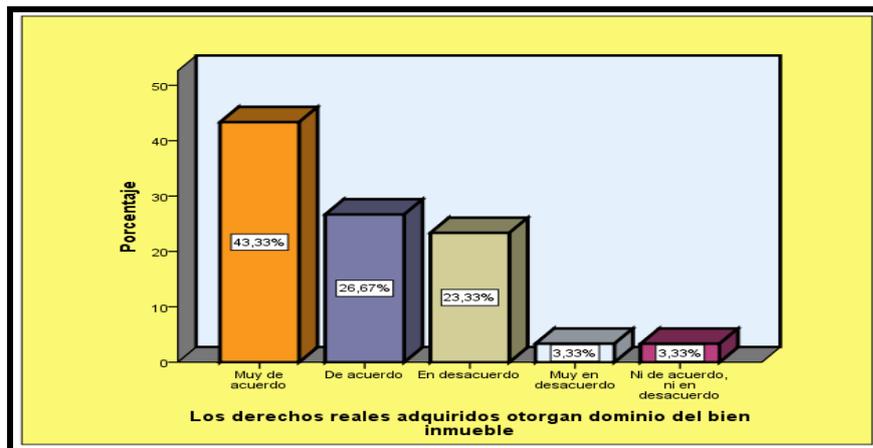
Los resultados del cuadro muestran que los encuestados en su mayoría en un 40% opinan muy de acuerdo que con la compra de un bien inmueble se adquiere un derecho real, y el 10% está muy de acuerdo con la posición; el 26.7% manifiesta su desacuerdo; y el 23.3% sostiene ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 10:** ¿Los derechos reales adquiridos otorgan dominio del bien inmueble?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	39	43,3
De acuerdo	24	26,7
En desacuerdo	21	23,3
Muy en desacuerdo	3	3,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3	3,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 10:** Los derechos reales adquiridos otorgan dominio del bien inmueble



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

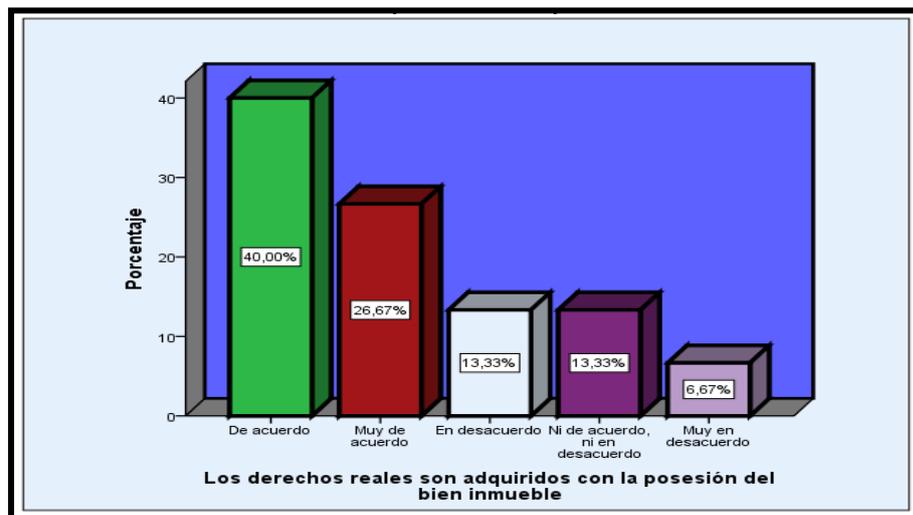
Del cuadro se puede inferir, que el 43.3% de los encuestados está muy de acuerdo que los derechos reales adquiridos nos otorgan dominio del bien inmueble; el 26.7% dice de acuerdo; el 23.3% muestra su desacuerdo; y en una proporción del 33.3% opinan muy en desacuerdo; ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 11:** ¿Los derechos reales son adquiridos con la posesión del bien inmueble?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	24	26,7
De acuerdo	36	40,0
En desacuerdo	12	13,3
Muy en desacuerdo	6	6,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	12	13,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 11:** Los derechos reales son adquiridos con la posesión del bien inmueble



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e Interpretación**

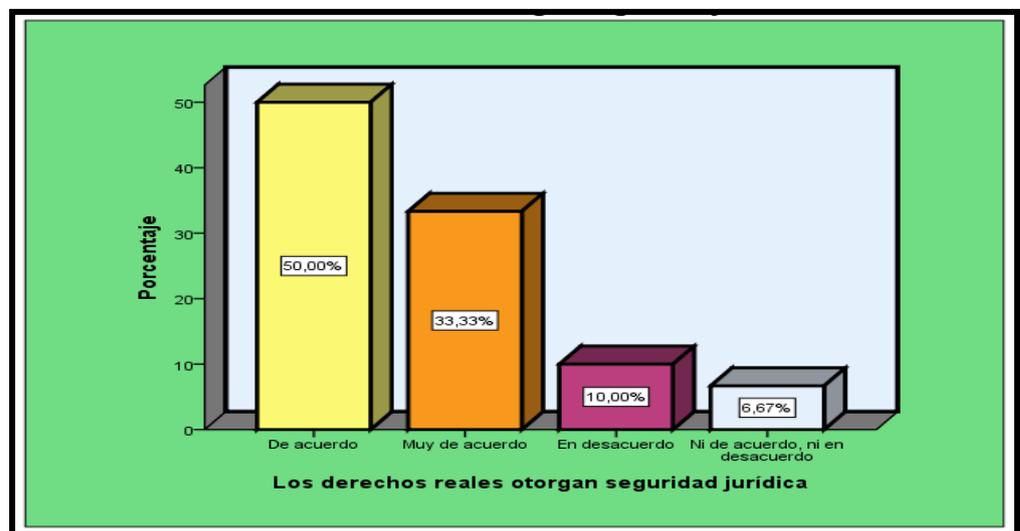
Sobre la posibilidad que la sola posesión del bien inmueble nos otorga derechos reales sobre el bien inmueble, en un 36% opina estar muy de acuerdo; el 40% de los encuestados manifiesta de acuerdo; el 13.3% dice en desacuerdo y en igual proporción ni de acuerdo, ni en desacuerdo; y solo el 6.7%% refiere ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 12:** ¿Los derechos reales otorgan seguridad jurídica?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	30	33,3
De acuerdo	45	50,0
En desacuerdo	9	10,0
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	6	6,7
<b>TOTAL</b>	90	100

Fuente: Elaborado por el autor

**Figura N° 12:** Los derechos reales otorgan seguridad jurídica



Fuente: Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

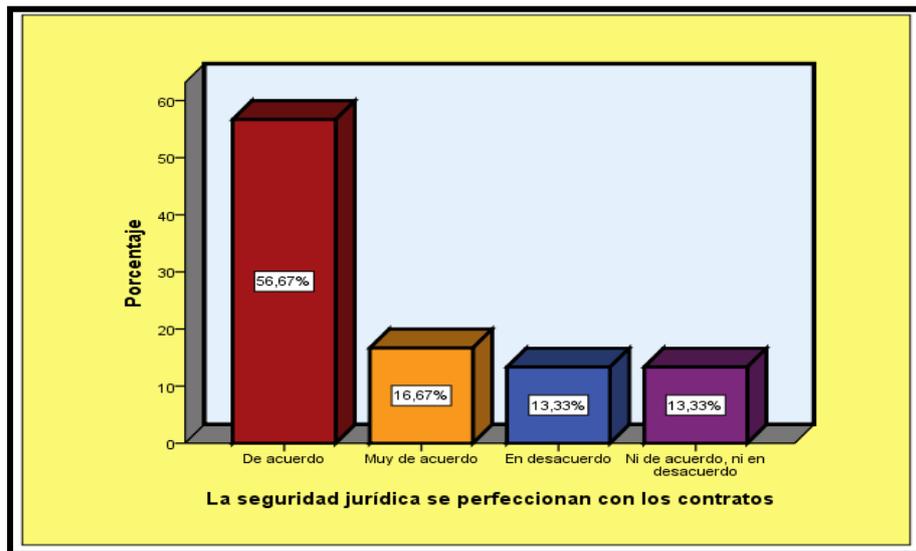
En cuanto a la seguridad jurídica otorgada por los derechos reales, la mitad de los encuestados sostienen estar de acuerdo con la afirmación, el 33.3% dicen muy de acuerdo; el 10% refiere que está en desacuerdo; y el 6.7% manifiesta ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 13:** ¿La seguridad jurídica se perfecciona con los contratos?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	15	16,7
De acuerdo	51	56,7
En desacuerdo	12	13,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	12	13,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 13:** La seguridad jurídica se perfecciona con los contratos



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

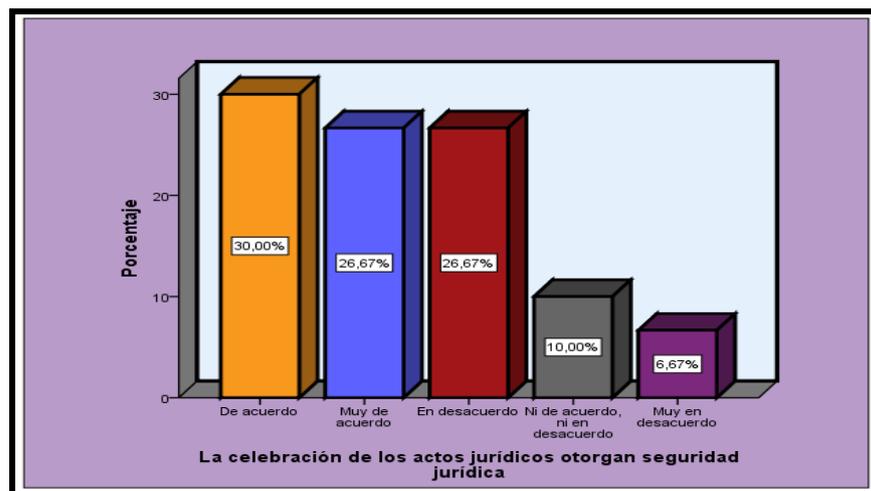
En opinión de los encuestados, sobre la seguridad jurídica perfeccionada con los contratos, en su mayoría (56.7%) opina de acuerdo; el 16.7% dijeron muy de acuerdo; el 13.3% manifestaron su desacuerdo y en igual proporción ni de acuerdo, ni en desacuerdo

**Tabla N° 14:** ¿La celebración de los actos jurídicos otorga seguridad jurídica?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	24	26,7
De acuerdo	27	30,0
En desacuerdo	24	26,7
Muy en desacuerdo	6	6,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	9	10,0
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 14:** La celebración de los actos jurídicos otorgan seguridad jurídica



**Fuente:** Elaborado por el autor

#### **Análisis e interpretación**

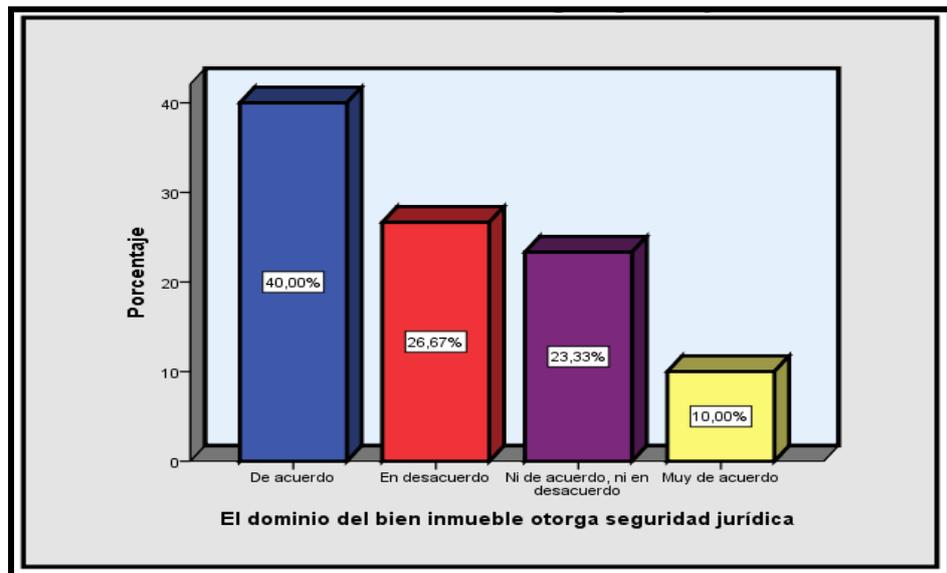
De la lectura de los datos, se puede inferir que en opinión de los señores encuestados en un 30% opina que están de acuerdo que la celebración de los actos jurídicos nos otorgan seguridad jurídica; un 26.7% manifiesta estar de acuerdo; el 6.7% manifiesta su desacuerdo; y el 10% sostiene ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 15:** ¿El dominio del bien inmueble otorga seguridad jurídica?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	9	10,0
De acuerdo	36	40,0
En desacuerdo	24	26,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	21	23,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 15:** El dominio del bien inmueble otorga seguridad jurídica



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

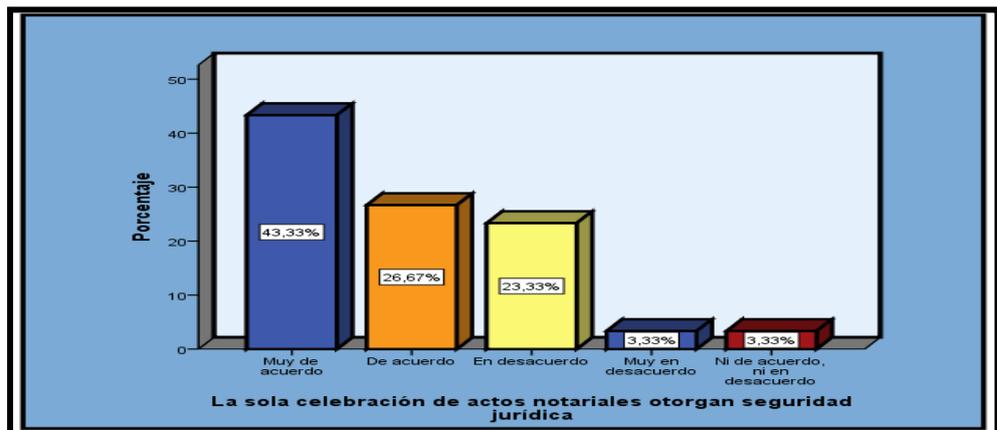
Respecto a la seguridad jurídica otorgada por el dominio dl bien inmuebles, en opinión de los señores encuestados en su mayoría (40%) opina de acuerdo; el 10% dijeron muy de acuerdo; el 26.7% manifestaron su desacuerdo; y el 21% ni de acuerdo, ni en desacuerdo con la seguridad otorgado por el dominio del bien inmueble

**Tabla N° 16:** ¿La sola celebración de actos notariales otorga seguridad jurídica?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	39	43,3
De acuerdo	24	26,7
En desacuerdo	21	23,3
Muy en desacuerdo	3	3,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3	3,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 16:** La sola celebración de actos notariales otorgan seguridad jurídica



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

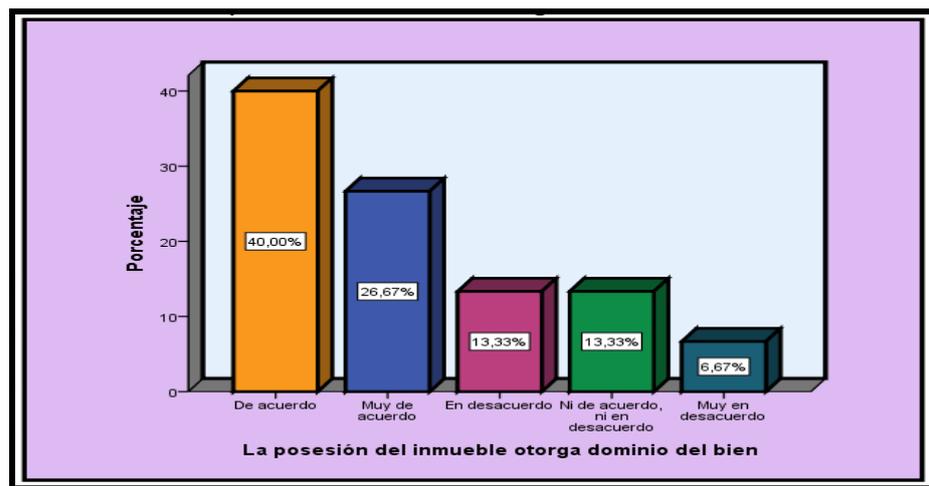
Respecto si la celebración de los actos notariales nos otorgan seguridad jurídica, en opinión de los señores encuestados en su mayoría (43.3%) opina muy de acuerdo; en situación similar con el 26.7% dijeron de acuerdo; el 23.3% mostraron su desacuerdo; el 3.3% sostienen muy en desacuerdo; y el 3.3% dijeron ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 17:** ¿La posesión del inmueble otorga dominio del bien?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	24	26,7
De acuerdo	36	40,0
En desacuerdo	12	13,3
Muy en desacuerdo	6	6,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	12	13,3
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 17:** La posesión del inmueble otorga dominio del bien



**e:** Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

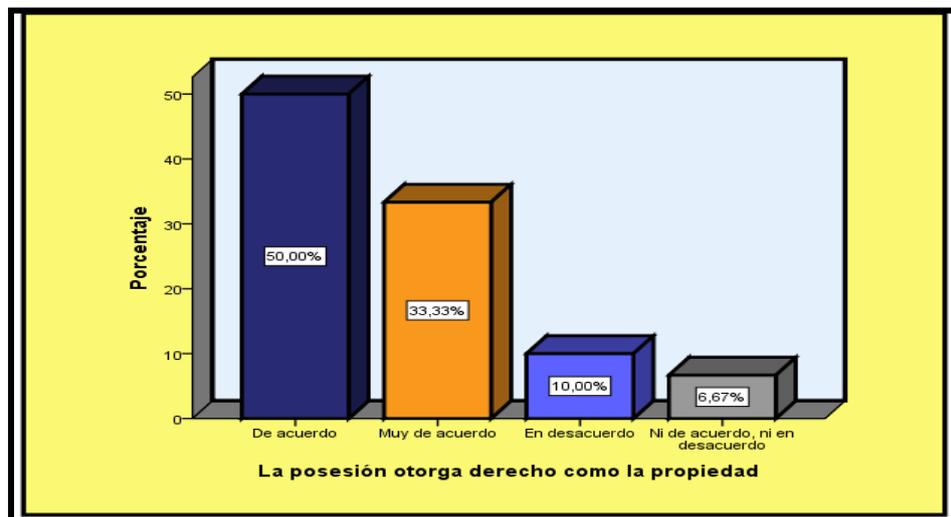
Se puede inferir de cuadro respectivo, en opinión de los señores encuestados en su mayoría (40%) opina que, la posesión del bien inmueble nos otorga el dominio del bien inmueble; en similar parecido con el 26.7% dijeron muy de acuerdo; el 13.3% manifiesta su desacuerdo; el 6.7% dijo muy en desacuerdo; y el 13.3% manifestaron ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 18:** ¿La posesión otorga derecho como la propiedad?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	30	33,3
De acuerdo	45	50,0
En desacuerdo	9	10,0
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	6	6,7
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 18:** La posesión otorga derecho como la propiedad



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

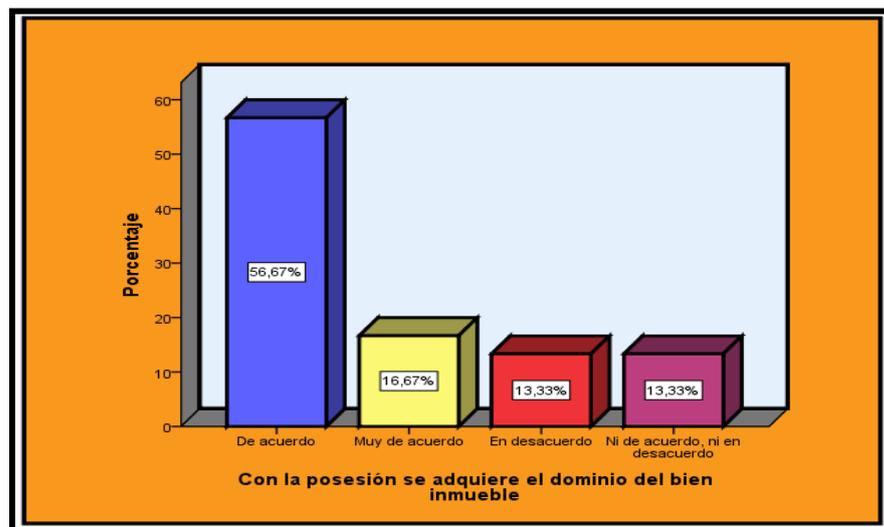
Respecto si la sola posesión del bien inmueble nos otorga derechos similares a la propiedad, en opinión de los señores encuestados en su mayoría (50%) dice estar de acuerdo; en situación similar el 33.3% dijeron muy de acuerdo; en situación contraria con el 10% manifestaron su desacuerdo; el 6.7% manifestaron ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 19:** ¿Con la posesión se adquiere el dominio del bien inmueble?

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	15	16,7
De acuerdo	51	56,7
En desacuerdo	12	13,3
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	12	13,3
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 19:** Con la posesión se adquiere el dominio del bien inmuebles



**Fuente:** Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

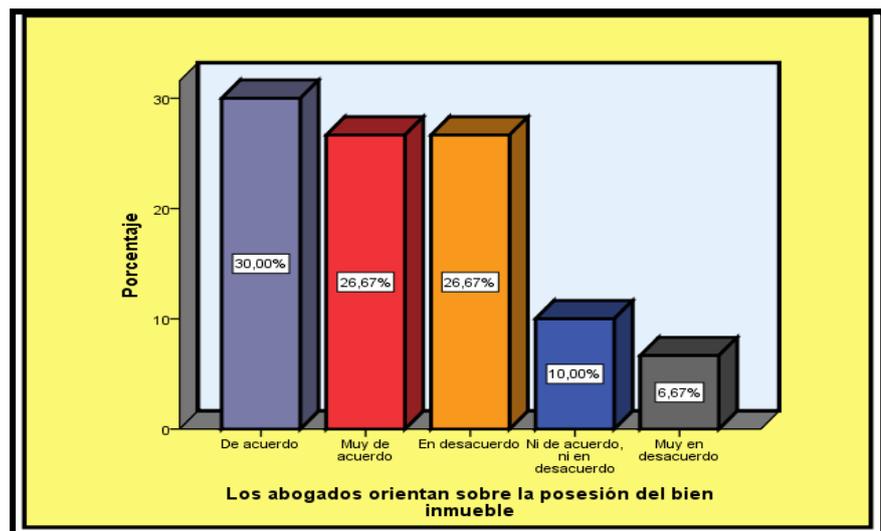
Del cuadro N° 19 se puede inferir que la mayoría de los encuestados su mayoría (56.7%) está muy de acuerdo que con la posesión del bien inmueble se adquiere el dominio de éste; con el 16.7% dijeron muy de acuerdo; el 13.3% muestran su desacuerdo; y en similar proporción dijeron ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

**Tabla N° 20:** Los abogados orientan sobre la posesión del bien inmueble

	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Muy de acuerdo	24	26,7
De acuerdo	27	30,0
En desacuerdo	24	26,7
Muy en desacuerdo	6	6,7
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	9	10,0
<b>TOTAL</b>	90	100

**Fuente:** Elaborado por el autor

**Figura N° 20:** Los abogados orientan sobre la posesión del bien inmueble



e: Elaborado por el autor

### **Análisis e interpretación**

Respecto si los hombres del derecho orientan a sus clientes sobre la posesión del bien inmuebles, en opinión de los señores encuestados en un porcentaje del 30% opina de acuerdo; en situación similar con el 26.7% dijeron muy de acuerdo; el 6,7% muestran su desacuerdo; y el 10% manifestaron ni de acuerdo, ni en desacuerdo.

### 3.2 Prueba de hipótesis

A través de la contrastación de la hipótesis, planteada en la integración, fueron sometidas a prueba o escrutinio empírico, con la finalidad de determinar si son apoyadas o refutadas de acuerdo con lo que se ha observado. En realidad no probaremos la verdad o falsedad de las hipótesis, sino que argumentaremos si fue apoyada o no de acuerdo con los datos obtenidos en el trabajo de campo.

Ahora bien, en el presente estudio desarrollado se considera, que no es suficiente apoyarnos solo en la prueba encontrada; fue necesario hacer extensivo este apoyo, a través de las evidencias argumentadas, recibidas de especialistas y demás personas entendidas en Derecho Notarial y Registral, que han contribuido con su valioso aporte. A continuación se enuncian las hipótesis.

#### 3.2.1 Contrastación de la primera hipótesis específica

**He<sub>1</sub>.** La celebración de los actos jurídicos-contratos contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.

#### **Formulación de la hipótesis estadística:**

<b>H<sub>0</sub>:</b> La celebración de los actos jurídicos no contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.
---

<b>H<sub>1</sub>:</b> La celebración de los actos jurídicos si contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.
---

<b>H<sub>E1</sub></b>											
RESPUESTA \ PREGUNTA N°	1		2		3		4		5		TOTAL
	F <sub>O</sub>	F <sub>E</sub>									
1	24	21	45	34.2	6	18	12	6	3	10.8	90
9	9	21	36	34.2	24	18	0	6	21	10.8	90
11	24	21	36	34.2	12	18	6	6	12	10.8	90
14	24	21	27	34.2	24	18	6	6	9	10.8	90
20	24	21	27	34.2	24	18	6	6	9	10.8	90
<b>TOTAL</b>	105		171		90		30		54		450

<b>X<sup>2</sup> de H<sub>E1</sub></b>						
RESPUESTA \ PREGUNTA N°	1	2	3	4	5	TOTAL
	X <sup>2</sup>					
1	0.43	3.41	8.00	6.00	5.63	23.47
9	6.86	0.09	2.00	6.00	9.63	24.59
11	0.43	0.09	2.00	0.00	0.13	2.66
14	0.43	1.52	2.00	0.00	0.30	4.24
20	0.43	1.52	2.00	0.00	0.30	4.24
<b>TOTAL</b>						59.20

**Decisión:** De acuerdo a los resultados el valor teórico es menor que el experimental, por tanto rechazamos la hipótesis nula

VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1			
DATOS INVESTIGACIÓN		CONTRASTE DE HIPÓTESIS	
Grados de libertad	16	X <sup>2</sup> Experimental	59.20
Error esperado	0.05	X <sup>2</sup> Teórico	26.30
		<b>RESULTADO</b>	<b>RECHAZAMOS H<sub>0</sub></b>

### 3.2.2 Contratación de la segunda hipótesis específica

**He<sub>2</sub>.** La inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.

**Formulación de la hipótesis estadística:**

<p><b>H<sub>0</sub>:</b> La inscripción de la propiedad en los Registros Públicos no contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica</p>
<p>Públicos si contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica</p>

H <sub>E2</sub>											
PREGUNTA N° \ RESPUESTA	1		2		3		4		5		TOTAL
	F <sub>O</sub>	F <sub>E</sub>									
2	27	23	39	36.67	24	16.33	0	6.7	0	7.33	90
3	21	23	30	36.67	18	16.33	15	6.7	6	7.33	90
4	21	23	30	36.67	12	16.33	15	6.7	12	7.33	90
6	21	23	39	36.67	15	16.33	9	6.7	6	7.33	90
7	21	23	33	36.67	15	16.33	12	6.7	9	7.33	90
8	21	23	18	36.67	33	16.33	9	6.7	9	7.33	90

12	30	23	45	36.67	9	16.33	0	6.7	6	7.33	90
13	15	23	51	36.67	12	16.33	0	6.7	12	7.33	90
18	30	23	45	36.67	9	16.33	0	6.7	6	7.33	90
<b>TOTAL</b>	207		330		147		60		66		<b>810</b>

<b>X<sup>2</sup> de H<sub>E2</sub></b>							
PREGUNTA N°	RESPUESTA	1	2	3	4	5	TOTAL
		X <sup>2</sup>					
2		0.70	0.15	3.60	6.67	7.33	18.44
3		0.17	1.21	0.17	10.42	0.24	12.22
4		0.17	1.21	1.15	10.42	2.97	15.92
6		0.17	0.15	0.11	0.82	0.24	1.49
7		0.17	0.37	0.11	4.27	0.38	5.29
8		0.17	9.50	17.01	0.82	0.38	27.88
12		2.13	1.89	3.29	6.67	0.24	14.23
13		2.78	5.60	1.15	6.67	2.97	19.17
18		2.13	1.89	3.29	6.67	0.24	14.23
<b>TOTAL</b>							<b>128.87</b>

**Decisión:** De acuerdo a los resultados el valor teórico es menor que el experimental, por tanto rechazamos la hipótesis nula

<b>VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2</b>			
<b>DATOS INVESTIGACIÓN</b>		<b>CONTRASTE DE HIPÓTESIS</b>	
Grados de libertad	32	X <sup>2</sup> Experimental	128.87
Error esperado	0.05	X <sup>2</sup> Teórico	46.19
		<b>RESULTADO</b>	<b>RECHAZAMOS H<sub>0</sub></b>

### 3.2.3 Contrastación de la tercera hipótesis específica

**He3.** La adquisición de un derecho real contribuiría a la formalización del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica

#### Formulación de la hipótesis estadística:

**H<sub>1</sub>:** La adquisición de un derecho real si contribuiría a la formalización del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.

**H<sub>0</sub>:** La adquisición de un derecho real no contribuiría a la formalización del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.

<b>H<sub>E3</sub></b>											
RESPUESTA PREGUNTA N°	1		2		3		4		5		TOTAL
	F <sub>O</sub>	F <sub>E</sub>									
5	6	22	24	32.5	36	21	12	4	12	10.5	90
10	39	22	24	32.5	21	21	3	4	3	10.5	90
15	9	22	36	32.5	24	21	0	4	21	10.5	90
16	39	22	24	32.5	21	21	3	4	3	10.5	90
17	24	22	36	32.5	12	21	6	4	12	10.5	90
19	15	22	51	32.5	12	21	0	4	12	10.5	90
<b>TOTAL</b>	132		195		126		24		63		<b>540</b>

<b><math>\chi^2</math> de <math>H_{E3}</math></b>							
PREGUNTA N°	RESPUESTA	1	2	3	4	5	TOTAL
		$\chi^2$	$\chi^2$	$\chi^2$	$\chi^2$	$\chi^2$	
5		11.64	2.22	10.71	16.00	0.21	40.79
10		13.14	2.22	0.00	0.25	5.36	20.97
15		7.68	0.38	0.43	4.00	10.50	22.99
16		13.14	2.22	0.00	0.25	5.36	20.97
17		0.18	0.38	3.86	1.00	0.21	5.63
19		2.23	10.53	3.86	4.00	0.21	20.83
<b>TOTAL</b>							<b>132.17</b>

**Decisión:** De acuerdo a los resultados el valor teórico es menor que el experimental, por tanto rechazamos la hipótesis nula

<b>VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS ESPECÍFICA 3</b>			
<b>DATOS INVESTIGACIÓN</b>		<b>CONTRASTE DE HIPÓTESIS</b>	
Grados de libertad	20	$\chi^2$ Experimental	132.17
Error esperado	0.05	$\chi^2$ Teórico	31.41
		<b>RESULTADO</b>	<b>RECHAZAMOS <math>H_0</math></b>

### 3.2.4 Contrastación de la hipótesis principal

**H<sub>p</sub>**.- La implementación del sistema registral constitutivo contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles en la ciudad de Ica, año 2017.

#### Formulación de la hipótesis estadística:

H <sub>0</sub> : La implementación del sistema registral constitutivo no contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles en la ciudad de Ica, año 2017.
H <sub>1</sub> : La implementación del sistema registral constitutivo si contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles en la ciudad de Ica, año 2017.

#### OBTENCIÓN DE LAS FRECUENCIAS OBSERVADAS Y ESPERADAS

PREGUNTA N° \ RESPUESTA	1		2		3		4		5		TOTAL
	F <sub>o</sub>	F <sub>E</sub>									
1	24	22.2	45	34.8	6	18.15	12	5.7	3	9.15	90
2	27	22.2	39	34.8	24	18.15	0	5.7	0	9.15	90
3	21	22.2	30	34.8	18	18.15	15	5.7	6	9.15	90
4	21	22.2	30	34.8	12	18.15	15	5.7	12	9.15	90
5	6	22.2	24	34.8	36	18.15	12	5.7	12	9.15	90
6	21	22.2	39	34.8	15	18.15	9	5.7	6	9.15	90
7	21	22.2	33	34.8	15	18.15	12	5.7	9	9.15	90
8	21	22.2	18	34.8	33	18.15	9	5.7	9	9.15	90
9	9	22.2	36	34.8	24	18.15	0	5.7	21	9.15	90
10	39	22.2	24	34.8	21	18.15	3	5.7	3	9.15	90
11	24	22.2	36	34.8	12	18.15	6	5.7	12	9.15	90

12	30	22.2	45	34.8	9	18.15	0	5.7	6	9.15	90
13	15	22.2	51	34.8	12	18.15	0	5.7	12	9.15	90
14	24	22.2	27	34.8	24	18.15	6	5.7	9	9.15	90
15	9	22.2	36	34.8	24	18.15	0	5.7	21	9.15	90
16	39	22.2	24	34.8	21	18.15	3	5.7	3	9.15	90
17	24	22.2	36	34.8	12	18.15	6	5.7	12	9.15	90
18	30	22.2	45	34.8	9	18.15	0	5.7	6	9.15	90
19	15	22.2	51	34.8	12	18.15	0	5.7	12	9.15	90
20	24	22.2	27	34.8	24	18.15	6	5.7	9	9.15	90
<b>TOTAL</b>	444		696		363		114		183		<b>1800</b>

### APLICACIÓN DEL CHI-CUADRADO EN FUNCIÓN A LAS FRECUENCIAS OBSERVADAS

PREGUNTA N° \ RESPUESTA	1	2	3	4	5	TOTAL
	X <sup>2</sup>					
<b>1</b>	0.15	2.99	8.13	6.96	4.13	22.37
<b>2</b>	1.04	0.51	1.89	5.70	9.15	18.28
<b>3</b>	0.06	0.66	0.00	15.17	1.08	16.99
<b>4</b>	0.06	0.66	2.08	15.17	0.89	18.87
<b>5</b>	11.82	3.35	17.55	6.96	0.89	40.58
<b>6</b>	0.06	0.51	0.55	1.91	1.08	4.11
<b>7</b>	0.06	0.09	0.55	6.96	0.00	7.67
<b>8</b>	0.06	8.11	12.15	1.91	0.00	22.24
<b>9</b>	7.85	0.04	1.89	5.70	15.35	30.82
<b>10</b>	12.71	3.35	0.45	1.28	4.13	21.93
<b>11</b>	0.15	0.04	2.08	0.02	0.89	3.17
<b>12</b>	2.74	2.99	4.61	5.70	1.08	17.13
<b>13</b>	2.34	7.54	2.08	5.70	0.89	18.55

<b>14</b>	0.15	1.75	1.89	0.02	0.00	3.80
<b>15</b>	7.85	0.04	1.89	5.70	15.35	30.82
<b>16</b>	12.71	3.35	0.45	1.28	4.13	21.93
<b>17</b>	0.15	0.04	2.08	0.02	0.89	3.17
<b>18</b>	2.74	2.99	4.61	5.70	1.08	17.13
<b>19</b>	2.34	7.54	2.08	5.70	0.89	18.55
<b>20</b>	0.15	1.75	1.89	0.02	0.00	3.80
<b>TOTAL</b>						<b>341.90</b>

<b>VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS GENERAL</b>			
<b>DATOS INVESTIGACIÓN</b>		<b>CONTRASTE DE HIPÓTESIS</b>	
Grados de libertad	76	X <sup>2</sup> Experimental	341.90
Error esperado	0.05	X <sup>2</sup> Teórico	97.35
		<b>RESULTADO</b>	<b>RECHAZAMOS H<sub>0</sub></b>

### 3.3 Discusión de resultados

Como se ha enfatizado anteriormente, en este contexto la falta de inscripción en los Registros Públicos de la transferencia de un bien inmueble se encuentra relacionada con la decisión personal que toman los contratantes. Es así como la seguridad jurídica tiene cierta asociación con diversos factores, como el desconocimiento, la falta de inscripción en los Registros Públicos y la simulación de las transferencias, asimismo influye la preparación del abogado y el cumplimiento de la normatividad, la cultura registral es un factor preponderante en la seguridad registral. En la superintendencia de los Registros Públicos se siguen pautas y normas, de este modo se tiende a brindar la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles que se adquieren.

Empíricamente y contextualizando los datos, es posible establecer que los encuestados en un 50%, están de acuerdo que los contratos de compra venta de bienes inmuebles son registrable en los Registros Públicos (tabla N°01), situación que confirma lo sostenido por Guevara (1999) quien menciona como un conjunto de normas razonablemente que interactúan entre sí para su regulación; seguido del 43.3% que dice estar de acuerdo con la implementación del sistema registral constitutivo en el Perú (tabla n° 02) por ello consideramos lo expuesto por Cavero (1987) el mismo que señala que el sistema registral peruano extiende títulos que accede al registro. Por otro lado, en el 33.3%, manifiestan estar de acuerdo, que las escrituras públicas nos otorgan seguridad jurídica (tabla N° 03). En cuanto si los contratos de compra venta por ley deben ser inscritos en los Registros Públicos el 33.3% de los encuestados dicen que están de acuerdo con tal posición (tabla N° 04).

Se concentra el mayor porcentaje de 40% (tabla N° 05), de encuestados quienes sostienen que están en desacuerdo que las inscripciones de los bienes inmuebles en los Registros Públicos son obligatorios, reflejando la preparación académica de los encuestados, los

datos anteriores demuestran, que los encuestados en su mayoría tienen el debido conocimiento de las inscripciones en los Registros Públicos de las transferencias de los bienes inmuebles; a su vez una mayoría relativa opina que se debe implementar el sistema registral constitutivo en el Perú. Siendo necesario citar a Gonzales (2014) quien manifiesta que la publicidad registral tiene por finalidad conseguir los títulos constitutivos para mejorar las relaciones jurídicas.

Desde esta misma perspectiva, es relevante relacionar la percepción sobre el actual sistema Registral Mixto imperante en la actualidad. Por lo tanto, al relacionar el aspecto de la seguridad jurídica con la inscripción en los Registros Públicos, se puede decir que mediante la hipótesis general “La implementación del sistema registral constitutivo contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles en la ciudad de Ica, año 2017.”, a pesar de manifestarse una tendencia a que los datos demuestren que existe una significativa relación entre las variables, éstos mediante la aplicación de la prueba estadística descriptiva conlleva a su contrastación. Es decir, al momento de plantear esta investigación se especulaba una relación entre estas variables, empíricamente fue posible establecer una relación entre ambas.

A partir del proceso de investigación realizado, se puede señalar que el cumplimiento del registro de los bienes inmuebles juega un rol fundamental en la seguridad jurídica, por tal motivo se ha planteado la siguiente hipótesis específica “La celebración de los actos jurídicos-contratos contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica”, al realizar el análisis estadístico descriptivo a este número de variables, se considera que estadísticamente existe una correlación entre éstas, por lo cual queda contrastada la hipótesis. Es decir existe una relación significativa entre la celebración de los actos jurídicos y su contribución en la adquisición del dominio del bien inmuebles. De lo expuesto podemos mencionar al artículo 1529º del Código Civil donde se señala la obligatoriedad del contrato de compraventa para transferir una propiedad del bien establecido.

De acuerdo a lo anterior, no es posible considerar la existencia de una seguridad jurídica plena, por cuanto se han dado casos que se celebra los contratos pero, los contratantes deciden guardar los partes notariales, lo que dificulta la seguridad jurídica de estos contratantes quienes lo hacen de buena fe, ya que se observan entre ellos diferentes modo de razonamiento y actos de distinta naturaleza. En algunos casos, la inscripción de los actos jurídicos es aparente, mientras que para otros se convierte en norma de estricto cumplimiento. Cuanto más frecuente es la inscripción en los Registros Públicos, más probabilidades, habrá de respeto a la seguridad jurídica mediante los sistemas registrales, y los efectos de esta inscripción serán decisivos para la viabilidad del control jurisdiccional.

La falta de inscripción de las transferencias de bienes inmuebles como agente obstaculizador de la seguridad jurídica obedece a dos factores: La falta de preparación de los señores contratantes en la tramitación ante los Registros Públicos de las transferencias de los bienes inmuebles y sobre todo del poco interés en el desempeño de sus funciones de los señores abogados, quienes muchas veces no orientan con la debida diligencia a sus patrocinados, quienes muestran poco interés en registrar sus actos jurídicos de transferencia de los bienes inmuebles. Por lo tanto debemos de tener en cuenta a Núñez (1998) quien exige que el adquirente celebre negocio con el titular registral para brindar seguridad jurídica.

### 3.4 CONCLUSIONES

**PRIMERO.-** Desde el punto de vista deontológico\*, la inscripción de las transferencias de los bienes inmuebles constituye un deber jurídico instituido por la norma jurídica de máxima jerarquía en el ordenamiento jurídico nacional y en otra perspectiva, pero también, desde el enfoque del deber jurídico, su función consiste en otorgarle seguridad debido al principio de publicidad, consecuentemente, implica que toda inscripción en los Registros Públicos, otorga al tercero que interviene en una transferencia del bien inmueble la seguridad jurídica, debido al principio de publicidad.

**SEGUNDO.-** La inscripción en los Registros Públicos de los actos jurídicos transferencias de bienes inmuebles es una exigencia de la seguridad jurídica que pretende y requiere que se expresen las razones que sirven de fundamento a la transferencia y a su vez, el derecho a la publicidad registral, que es una garantía a través de la cual se consigue la realización de futuras transferencias con la debida seguridad del tercero que interviene. Por ello que válidamente se puede colegir que la escritura pública o no es sinónimo de inscripción registral, solo contribuye al otorgamiento del dominio del bien al momento de la entrega al contratante.

**TERCERO.-** Queda claro que la inscripción de las transferencias de los bienes inmuebles, más que una actividad, realiza un deber consigo mismo y el que le fue conferido por el acto jurídico celebrado lo que contribuye al Estado de Derecho Constitucional y Democrático al que se aspira idealmente desde cualquier doctrina y enfoque de justicia social. La inscripción en los Registros Públicos, en general, nos otorga extraordinarias ventajas, como el dominio del bien inmueble.

**CUARTO.-** La inscripción en los Registros Públicos del acto de transferencia proporciona al propietario, extraordinarias ventajas. Una de ellas es que le permite, ante un problema concreto, la utilización consciente y recurrente de su

---

\* **DEONTOLOGÍA.-** Según la Real Academia Española, es la Ciencia o tratado de los deberes

ficha registral – copia literal – lo que le garantiza hacer valer sus derechos adquiridos, ante las autoridades jurisdiccionales de su competencia. Y por consiguiente el dominio absoluto del bien inmueble inscrito.

### 3.5 RECOMENDACIONES

**PRIMERO.-** Los señores notarios deberían ser más analíticos en el derecho que en los hechos y, sin embargo, olvidamos que donde debemos ser más evaluativos es en los hechos, como consecuencia de esta premisa. Debemos manifestar que registrar un bien inmueble en los registros Públicos implica conseguir la seguridad jurídica, la publicidad registral va a respaldar las posteriores transferencias de los contratantes y de los terceros que intervengan del negocio jurídico.

**SEGUNDO.-** Se debe corregir las inconsistencias generadas por la modificación del artículo 2014 del Código Civil. Dichas inconsistencias se presentan tanto en la formulación del principio registral contenido en dicho artículo como en las normas de desarrollo del procedimiento registral, Nos referimos concretamente a la modificación del primer párrafo in fine del artículo 2014 del Código Civil, el cual alude a la protección de la adquisición del derecho por el tercero registral.

**TERCERO.-** Se debe hacer uso de los sistemas registrales, ya que sirve como mecanismo de control de los actos jurídicos de transferencia de la propiedad inmueble que realizan los partes, a la vez que legitiman su poder y protegen sus derechos de las arbitrariedades, va adquiriendo relevancia la inscripción en los Registros Públicos, pues la seguridad otorgada a través del principio de publicidad, genera confianza en los intervinientes en el acto jurídico, lo que determina el dominio del bien a su legítimo propietario.

**CUARTO.-** Sabiendo que la inscripción de los bienes inmuebles es potestativo, se debe instaurar su obligatoriedad, a la vez que legitiman el poder y protegen a los miembros de la sociedad de arbitrariedades. Importa, pues, el análisis de sus ventajas que ella otorga. Empero, para construir la seguridad que otorga los Sistemas Registrales, es necesario que integren los elementos y matices algo distintos al sistema mixto vigente en la actualidad. Este esquema presenta

una diferencia sustancial ya que se pasaría de lo potestativo o la obligatoriedad de las inscripciones de transferencias de bienes inmuebles en el Perú

### 3.6 FUENTES DE INFORMACIÓN

ACOSTA MORALES, M. A. (1994). *Sistemas y principios de los registros en Guatemala*. Guatemala: Fondo editorial de USAC.

ALIAGA BLANCO, L. E. (2012). *La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. Universidad Pontificia Católica del Perú. Lima: Fondo Editorial de la Universidad Católica . Recuperado el 2 de Febrero de 2015, de <https://www.scribd.com/doc/156282973/Relac-de-Tesis-Sustentadas>

ALIAGA BLANCO, L. E. (27 de Julio de 2013). *La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. Obtenido de La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú: <https://www.scribd.com/doc/156282973/Relac-de-Tesis-Sustentadas>

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. (1986). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas.

AMADO RAMÍREZ, E. (12 de Julio de 2011). *Publicidad Registral en el Perú*. Obtenido de Publicidad Registral en el Perú: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf)

AVENDAÑO ARANA, F. (2010). *Código Civil Comentado* (Vol. Tomo V). (G. Jurídica, Ed.) Lima, Perú.

BERDEJO, L. C. (2011). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas.

- BOLAÑOS, J. (Enero-Abril de 2009). Inseguridad Jurídica Registral. *Revista de Ciencias jurídicas*(118 ), 45-82. Recuperado el 23 de Febrero de 2015, de [revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/viewFile/9768/9214](http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/viewFile/9768/9214)
- BRANCÓS, E. (5 de Abril de 2002). *Los sistemas de Seguridad a examen*. Obtenido de Los sistemas de Seguridad a examen: [http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=12092&name=DLFE-10845.pdf](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=12092&name=DLFE-10845.pdf)
- CABANELLAS, G. (1977). *Diccionario de Derecho Usual - Vol. II*. Barcelona: Planeta S.A.
- CABANELLAS, G. (1977). *Diccionario Usual - Volumen VI*. Barcelona: Planeta S.A.
- CABANELLAS, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Volumen IV*. Argentina: Heliasta.
- CALDERÓN LOVOS, L. M., & ORANTES RODRIGUEZ, M. M. (2007). *Efectividad de la aplicación de la ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite, Registro o depósito de Instrumentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro*. San Salvador: Fondo Editorial de la Universidad de El Salvador.
- CARRAL Y DE TERESA, L. (1979). *Derecho Notarial y Registral* (12a ed.). México: Porrúa.
- CAVERO HERRERA, V. (1987). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: EDIMSSA.
- CORDERO CAMPOS, F. N. (2007 ). Un estudio sobre la tradición como modo particular de adquisición de los derechos reales. *Revista de ciencia Jurídica*(113). Recuperado el 12 de Febrero de 2015, de <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13630/12942>

- COSSIO Y CORRAL, A. (1975). *Instituciones del Derecho Civil*. Madrid: Alianza.
- DELGADO SCHEELJE, A. (9 de Diciembre de 2009). La Publicidad Registral. *Revista de doctrina y jurisprudencia registral*, X(6), 37. Recuperado el 15 de Octubre de 2015, de La Publicidad Registral: <https://www.sunarp.gob.pe/ecr/.../registral/registral6-doctrina-dic2009>
- Derecho Registral Peruano - *Sistema Alemán*. (28 de Octubre de 2009). Obtenido de Derecho Registral Peruano - Sistema Alemán: <https://derechoregistralthperu.wordpress.com/2009/10/28/sistema-aleman/>
- ESCAJADILLO CHIMAYCO, F. (19 de Noviembre de 1990). *¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la Propiedad en el Perú*. Obtenido de ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la Propiedad en el Perú: [www.usmp.edu.pe/.../GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20F...](http://www.usmp.edu.pe/.../GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20F...)
- ESPINOZA ESPINOZA, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- FARÍAS BATTLE, M. (1982). Realidad del tráfico y Registro Mercantil. *Revista Crítica de Dereco \_Inmobiliario* , 912.
- GARCIA GARCIA, J. M. (1998). *Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario - Tomo V*. Madrid: Civitas.
- GARCIA MEJIA, J. A. (2005). *Análisis de los diferentes Sistemas Registrales en el Registro de San Salvador*. San Salvador - Centro América: Fondo Editorial de la Universidad Francisco Gavidia.

- GARCÍA VILLA, A. (29 de Julio de 2014). *Dualismo hipotecario y pérdida del dominio: estudio de las causas justificativas*. Obtenido de Dualismo hipotecario y pérdida del dominio: estudio de las causas justificativas: [www.notariosyregistradores.com/.../2014-dualismo-hipotecario.htm](http://www.notariosyregistradores.com/.../2014-dualismo-hipotecario.htm)
- GONZALES BARRÓN, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Tercera ed., Vol. Tomo II). Lima, Perú: Jurista.
- GONZÁLES BARRÓN, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (Tercera ed., Vol. Tomo I). Lima, Perú: Jurista.
- GONZALES BARRÓN, G. (25 de Abril de 2014). Los Principios Registrales. *Colección Jurídica Derecho Privado Contemporáneo*(4), 434. Recuperado el 12 de Mayo de 2015
- GONZALES BARRÓN, G. (2014). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (Vol. Tomo I). Lima, Perú: Ediciones Legales.
- GUEVARA BRINGAS, R. (12 de Agosto de 2006). [www.usmp.edu.pe/derecho/centro\\_derecho\\_registral/.../Sistemas.pdf](http://www.usmp.edu.pe/derecho/centro_derecho_registral/.../Sistemas.pdf). Obtenido de [www.usmp.edu.pe/derecho/centro\\_derecho\\_registral/.../Sistemas.pdf](http://www.usmp.edu.pe/derecho/centro_derecho_registral/.../Sistemas.pdf): [www.usmp.edu.pe/derecho/centro\\_derecho\\_registral/.../Sistemas.pdf](http://www.usmp.edu.pe/derecho/centro_derecho_registral/.../Sistemas.pdf)
- GUEVARA MANRIQUE, R. y. (1999). *Derecho Registral*. Lima: Gráfica Horizontes.
- LA CRUZ BERDEJO, J. (1991). *Derchos Reales* (Vol. II). (J. Bosch, Ed.) Barcelona, España.
- MACEDO EDÉN, G. (2 de Noviembre de 1998). La publicidad registral, SUNARP. (G. J. Editores, Ed.) *Gaceta Jurídica*, 1, 57. Recuperado el 2 de julio de 2015

- MANZANO SOLANO, A. y. (2008). *Instituciones de derecho Registral Inmobiliario*. España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.
- MANZANO SOLANO, R. y. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Centro de Estudios.
- MESSINEO, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial* (Vol. Tomo III). Buenos Aires-Argentina: EJEA.
- MOSCOSO VALDERRAMA, R. A. (14 de Octubre de 2011). Derecho y Economía de la función pública de registro de bienes. *Revista Prolegómenos. Derecho y Valores*, 15(30), 177-197. Recuperado el 22 de Marzo de 2015, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4193159>
- MUÑOZ CARINANOS, F. y. (Noviembre-diciembre de 1974). Identificación de fincas rústicas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(550), 1330.
- NUNEZ LAGOS, R. (1998). *El Registro de la Propiedad Español*. Acta del I Congreso de la unión Internacional del Notario Latino, Buenos Aires. Recuperado el 12 de Abril de 2015
- OJEDA DETHLEFFSEN, F. I. (2003). *Principales Problemas que se presentan en un Estudio de Título de Dominio*. Talca - Chile: Fondo Editorial de la Universidad de Talca.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2012). *Mejores Prácticas Registrales y catastrales en México*. México: Centro de la OCDE en México.

PAREDES, C. (2015). *La Transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercera propiedad*. Revista de investigación jurídica, Perú.

PAU PEDRÓN, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Fondo de la Universidad de Comillas.

REVISTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA. (1977). Seguridad Jurídica y Registro Inmobiliario. *NOTARIUS*, Año V(06), 113.

SACACHIPANA (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Universidad. Universidad Nacional del Altiplano.

SALGADO, S. y. (27 de Diciembre de 2014). *Aportes para un estudio de títulos*. Recuperado el 5 de Agosto de 2015, de Aportes para un estudio de títulos: <https://www.citethisforme.com/cite/website>

SÁNCHEZ CEBRIÁN, J. (Julio-Diciembre de 2008). La Teoría general de la transmisión de bienes y el registro de propiedad en España. (Scielo, Ed.) *Revista de Derecho* (30), 03-09. Recuperado el 12 de Agosto de 2015, de [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:GR47nHfWf3sJ:www.scielo.org.co/scielo.php%3Fpid%3DS0121-86972008000200002%26script%3Dsci\\_arttext+%&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:GR47nHfWf3sJ:www.scielo.org.co/scielo.php%3Fpid%3DS0121-86972008000200002%26script%3Dsci_arttext+%&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe)

SANZ, F. (27 de Enero de 2014). *Sistemas y Principios Registrales*. Obtenido de Sistemas y Principios Registrales: <http://www.sabetodo.com/contenidos/epyakappyeuyquokni.php->

SCHELJE, A. (8 de Agosto de 2003). La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. *Revista Peruana de*

*derecho registral y notarial*, 9(59), 16. Recuperado el 3 de Abril de 2015, de [dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4128757.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4128757.pdf)

SOLORZA CAROCA, D. V. (2013). *El Saneamiento del Dominio de la Pequeña Propiedad (DL 2695), y la Protección del Derecho de Dominio en los Bienes Inmuebles*. Santiago de Chile: Fondo Editorial de la Universidad Andrés Bello.

TORRES MANRIQUE, F. J. (9 de Julio de 2011). *Publicidad Registral*. Obtenido de Publicidad Registral: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf)

VALLET DE GOYTISOLO, J. (1980). La seguridad jurídica en los negocios dispositivos. *Revista de Derecho Notarial*, 205-250.

**ANEXO Nº 01: Matriz de consistencia**
**EL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO Y LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ICA, AÑO 2017**

<b>Problema Principal</b>	<b>Objetivo Principal</b>	<b>Hipótesis Principal</b>	<b>Variable Independiente</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
¿De qué manera el sistema Registral constitutivo contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017?	Explicar cómo la implementación del sistema registral constitutivo contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017.	El sistema registral constitutivo contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles en la ciudad de Ica, año 2017.	Sistema registral constitutivo <b>DIMENSIONES</b> - Formalidad - Inscripción - Contrato	<b>Tipo de investigación:</b> Básica  <b>Nivel de investigación:</b> <b>Estudio</b> descriptivo- explicativo
<b>Problemas Específicos</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Hipótesis Especificas</b>	<b>Variable dependiente</b>	<b>Diseño de investigación:</b> El diseño de la investigación es no experimental – transversal  <b>Muestra</b> Abogados: 51 Magistrados: 30 Docentes: 9
¿De qué manera la formalidad del sistema registral constitutivo contribuye en la posesión para adquisición de dominio del bien inmueble, ciudad de Ica?	Explicar el momento en que la formalidad del sistema registral constitutivo contribuye en la posesión de adquisición de dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica.	Las celebraciones de la formalidad de los actos jurídicos-contratos contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.	Dominio del bien inmueble  <b>DIMENSIONES</b>  - Posesión - Propiedad - Negocio jurídico	
¿De qué manera la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuye a la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica?	Evaluar si la eficacia de la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuye en la adquisición de dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica.	La inscripción de la propiedad en los Registros Públicos contribuirá a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.		
¿De qué manera el contrato en el sistema registral constitutivo contribuye en el negocio jurídico para la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica?	Identificar si el nacimiento de un derecho real mediante el contrato del sistema registral contribuye en el negocio jurídico para la adquisición del bien inmueble en la ciudad de Ica.	La adquisición de un derecho real contribuiría a la adquisición del dominio de los bienes inmuebles de la ciudad de Ica.		

**Anexo N° 02: Cuestionario**

**CUESTIONARIO PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE EL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO Y LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE ICA, AÑO 2017**

Estimado colaborador: Agradecemos su amable participación en la presente investigación para obtener información sobre El Sistema Registral Constitutivo y la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017.

El cuestionario es anónimo, por favor responda con sinceridad. Lea usted con atención y conteste marcando con una X en un solo recuadro.

**Instrucciones:**

En las siguientes proposiciones marque con una “x” en el valor del casillero que según Ud. Corresponde.

1.- ¿Los contratos de compra venta de bienes inmuebles son registrables en los Registro Públicos?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

2.- ¿Considera necesario la implementación del sistema registral constitutivo?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

3.- ¿Las escrituras públicas otorgan seguridad jurídica?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

4.- ¿Los contratos de compra venta por ley deben ser inscrito en los Registros Públicos?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

5.- Las inscripciones de los bienes inmuebles en los Registros Públicos son obligatorias?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

6.- ¿Nuestro actual sistema registral es mixto?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

7.- ¿Las notarías orientan a los usuarios sobre la inscripción en los Registros Públicos?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

8.- ¿Las inscripciones en los Registro Públicos otorgan seguridad jurídica?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
-

- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

9.- ¿Se adquiere un derecho real con la compra venta de un bien inmueble?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

10.- ¿Los derechos reales adquiridos otorgan dominio del bien inmueble?

- a) Muy de acuerdo
  - b) De acuerdo
  - c) En desacuerdo
  - d) Muy en desacuerdo
  - e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- c) Pocas veces

11.- ¿Los derechos reales son adquiridos con la posesión del bien inmueble?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

12.- ¿Los derechos reales otorgan seguridad jurídica?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

13.- ¿La seguridad jurídica se perfeccionan con los contratos?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
-

- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

14.- ¿La celebración de los actos jurídicos otorgan seguridad jurídica?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

15.- ¿El dominio del bien inmueble otorga seguridad jurídica?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

16.- ¿La sola celebración de actos notariales otorgan seguridad jurídica?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

17.- ¿La posesión del inmueble otorga dominio del bien?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

18.- ¿La posesión otorga derecho como la propiedad?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
-

- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

19.- ¿Con la posesión se adquiere el dominio del bien inmueble?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

20.- ¿Los abogados orientan sobre la posesión del bien inmueble?

- a) Muy de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) En desacuerdo
- d) Muy en desacuerdo
- e) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

## **ANTEPROYECTO DE LEY Nº 01**

**Sumilla:** Proyecto de Ley que modifica el primer párrafo del artículo 2014 de la Ley 30313 del Código Civil, Principio de buena fe pública registral.

### **I. DATOS DEL AUTOR**

El Bachiller en Derecho Pedro Carlos Joel Ferreyra Moran, en ejercicio de sus facultades ciudadanas, que le confiere el artículo 31º de la Constitución Política del Perú y el artículo 75º del reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente Proyecto de Ley modificando el primer párrafo del artículo 2014 de la Ley 30313 del Código Civil sobre el Principio de buena fe pública registral.

### **II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **A. CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 70º de la Constitución Política del Perú**, la propiedad es un derecho inviolable que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. La norma agrega que a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por acusa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

**Ley 26636** publicada el 14 de octubre de 1994 vigente actualmente, es que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Este integra todos los Registros del Sector Público y tiene por finalidad mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el país.

**Guevara (1999)** en relación al sistema registral, nos estamos refiriendo al conjunto de normas que regulan todo lo correspondiente a los registros públicos de un determinado territorio. “Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada”

**Gonzáles (2007)**, el corpus es el elemento material de la posesión, el cual da a conocer objetivamente a terceros la existencia de la posesión, con relación al bien objeto de ella.

**Berdejo (2011)**, La categoría de los derechos reales se han moldeado sobre la base de la “propiedad”. Sobre tal concepto, los juristas fueron creando una noción más amplia por medio de la generalización y abstracción. Es decir, rápidamente se advirtió la existencia de unos rasgos comunes entre la propiedad y el usufructo, las servidumbres, la hipoteca y otras situaciones análogas con lo que se fundaron las bases para una teoría general inclusiva de todas ellas.

#### **Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral**

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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

### **B. PROBLEMÁTICA ACTUAL**

Los sistemas registrales, son procedimientos de inscripción, formados por diferentes sistemas que de alguna manera agilizan de una manera más eficaz la inscripción de los documentos, los cuales vienen a formar parte de una Institución llamada Registros Públicos, que es la organización de un registro de la propiedad inmobiliaria, el cual es de mucha importancia, ya que nos

garantiza la seguridad jurídica de la propiedad e hipotecas que se inscriben y cuya finalidad es dar publicidad formal y material de los actos jurídicos y declarativos de derecho.

Si hasta hace poco resultaba válido adquirir e inscribir un bien inmueble sobre la base de lo señalado en la partida electrónica registral, ahora eso no es posible. Desde la publicación de la Ley N° 30313 que modifica el artículo 2014 del Código Civil cualquier tercero dispuesto a realizar una compra inmobiliaria debe además revisar la información contenida en los títulos archivados y toda la documentación concerniente a la propiedad.

Para el abogado civilista Fort Ninamancco Córdova, este cambio normativo presenta contradicciones y podría incluso acarrear graves perjuicios a los interesados además de no cumplir necesariamente con su objetivo: evitar el fraude inmobiliario en el país.

Si bien la intención de la ley es buena, pues genera que los asientos registrales de las propiedades sean más exactos y confiables, el especialista estima que este cambio al principio de la buena fe registral no representa la solución. **“Por un lado la ley se esmera en reforzar los asientos registrales, pero por otro lado le dice a la comunidad que no confíe en dichos asientos. Eso es una contradicción”**, existe una mala interpretación estadística. **“Se está partiendo de un problema demasiado focalizado dado que los casos de fraude inmobiliario suponen menos del 1% en el país”**. La norma obliga al adquirente la indagación de títulos archivados, minimizando la importancia de la partida registral. Además, la modificación no ataca el real problema del fraude inmobiliario.

### **III. PROPUESTA DE INCLUSION LEGISLATIVA**

Se propone modificar el Artículo 2014 del Código Civil “Principio de buena fe pública registral”, relacionado con la falta de un adecuado sistema de validez y legalidad del acto inscribible, teniendo en consideración los motivos señalados anteriormente

#### **IV. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA**

Existen inconsistencias como consecuencia de la modificación del artículo 2014 del Código Civil. Dichas inconsistencias se presentan tanto en la formulación del principio registral contenido en dicho artículo como en las normas de desarrollo del procedimiento registral, Nos referimos concretamente a la modificación del primer párrafo *in fine* del artículo 2014 del Código Civil, el cual alude a la protección de la adquisición del derecho por el tercero registral.

En nuestro sistema registral, la protección de la adquisición del tercero registral, encuentra fundamento en la confluencia de los principios registrales, los cuales deben guardar coherencia entre sí, en la medida que la solidez del sistema depende de la debida articulación de la normativa que lo sustenta.

#### **V. ANÁLISIS DEL COSTO BENEFICIO**

Las consecuencias como la elevación de costos por asesoría legal, los nuevos filtros para las transacciones de inmuebles y el gasto que generará el trasladarse a la provincia donde se ubique el bien de su titularidad en busca del Notario competente en dicho ámbito territorial, perjudicarán a la mayoría de la sociedad civil.

Es beneficioso para el Estado por cuanto genera herramientas que permitan al Registro público poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa, debido a que los Notarios utilizan el sistema biométrico de identificación a nivel nacional y beneficioso para la sociedad porque permite brindarle seguridad jurídica.

## **VI. FORMULA LEGAL**

### **TEXTO DEL ANTEPROYECTO**

**“LEY QUE MODIFICA EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2014 DE LA LEY 30313 DEL CÓDIGO CIVIL SOBRE EL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL.**

#### **Artículo 2014**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales que lo sustentan, considerando que para que este procedimiento sea adecuado debe existir una garantía mínima del debido proceso; es decir que cuando un funcionario según la Ley quiera disponer la cancelación de un asiento, el titular pueda contradecir la misma.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Modifíquese el primer párrafo del Art. 2014 de la Ley 30313 del Código Civil

**POR TANTO:**

**MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA**

Ica, 18 de Diciembre del 2017

## RECOMENDACIONES

**PRIMERO.-** Se recomienda al Congreso que debe modificar las inconsistencias generadas por la modificación del artículo 2014 del Código Civil. Dichas inconsistencias se presentan tanto en la formulación del principio registral contenido en dicho artículo como en las normas de desarrollo del procedimiento registral, Nos referimos concretamente a la modificación del primer párrafo in fine del artículo 2014 del Código Civil, el cual alude a la protección de la adquisición del derecho por el tercero registral.

**SEGUNDO.-** Los señores notarios deberían ser más analíticos en el derecho que en los hechos y, sin embargo, olvidamos que donde debemos ser más evaluativos es en los hechos, como consecuencia de esta premisa. Debemos manifestar que registrar un bien inmueble en los registros Públicos implica conseguir la seguridad jurídica, la publicidad registral va a respaldar las posteriores transferencias de los contratantes y de los terceros que intervengan del negocio jurídico.

**TERCERO.-** Se debe hacer uso de los sistemas registrales, ya que sirve como mecanismo de control de los actos jurídicos de transferencia de la propiedad inmueble que realizan los partes, a la vez que legitiman su poder y protegen sus derechos de las arbitrariedades, va adquiriendo relevancia la inscripción en los Registros Públicos, pues la seguridad otorgada a través del principio de publicidad, genera confianza en los intervinientes en el acto jurídico, lo que determina el dominio del bien a su legítimo propietario.

**CUARTO.-** Sabiendo que la inscripción de los bienes inmuebles es potestativo, se debe instaurar su obligatoriedad, a la vez que legitiman el poder y protegen a los miembros de la sociedad de arbitrariedades. Importa, pues, el análisis de sus ventajas que ella otorga. Empero, para construir la seguridad que otorga los Sistemas Registrales, es necesario que integren los elementos y matices algo distintos al sistema mixto vigente en la actualidad. Este esquema presenta

una diferencia sustancial ya que se pasaría de lo potestativo a la obligatoriedad de las inscripciones de transferencias de bienes inmuebles en el Perú.