



VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO

TESIS

“EL SISTEMA DECLARATIVO PARA LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y SUS IMPLICANCIAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN PERUANA, EN LOS PERIODOS 2010 – 2012”

PRESENTADO POR:

Bach. CARLOS ENRIQUE CORNEJO AGURTO

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

TACNA - PERÚ

2014

DEDICATORIA

A mi esposa, mis hijos, mi padre, mi madre en el cielo y toda mi familia; quienes son el estímulo de superación y perseverancia permanente.

AGRADECIMIENTOS

Mi profundo y sincero agradecimiento, a la Universidad Alas Peruanas, por darme la oportunidad de seguir con mis ideales académicos, al Asesor Dr. Rafael Azocar Prado, a mi cuñado el Licenciado José Alcalá Blanco, al Abogado Juan Cáceres Colque; y a todas las personas que hicieron posible la culminación de esta tesis.

RESUMEN

La presente investigación titulada “El Sistema Declarativo para la Transmisión de la Propiedad Inmobiliaria y sus implicancias en el Derecho de Propiedad en la Legislación Peruana, en los periodos 2010-2012”, está circunscrita específicamente a la inscripción de las transferencias inmobiliarias en nuestro país, el cual, es de carácter declarativo y no constitutivo de derechos. El Código Civil vigente plasma esta posición. El artículo 949° señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, es decir, al no ser obligatoria la inscripción registral de dicha transferencia, el desconocimiento de saber quién es el titular del inmueble crea una incertidumbre entre las partes contratantes y muchas veces aparece un tercero alegando un derecho de propiedad justificando su pretensión solamente con un contrato de compraventa. Este problema, ha sido causa directa para desarrollar la presente tesis, describiendo en la hipótesis principal, el actual sistema declarativo y sus implicancias frente a un tercero que pretende reivindicar un inmueble.

Conforme a una estructura diseñada, la tesis contiene 3 Capítulos. El Capítulo I contiene el Planteamiento Metodológico; el Capítulo II contiene el Marco Teórico, desarrollando especialmente lo referente a la propiedad y su transmisión, así como los diversos sistemas que lo sustentan; finalmente, el Capítulo III está referido a la Presentación, Análisis e Interpretación de los Resultados, dejando establecido que el trabajo de campo fue realizado en la ciudad de Tacna y se aplicó diversas técnicas e instrumentos de recolección de datos, que permitieron confirmar las hipótesis planteadas.

Palabras claves: Propiedad, transferencia inmobiliaria, sistema declarativo, sistema constitutivo.

ABSTRACT

This investigation, entitled: "The Declarative System in favor of the Real State Transference and its results in the Law of Propriety in the Peruvian Legislation between the periods 2010 - 2012" it's circumscribed specifically to the inscription of real state transference in our country, in which we obey to a declarative character and not to a right's constitutive character. The actual Civil Code stands for this position. In the article 949° it's specified that: "Just by the obligation of alienating a determined property, the creditor becomes the owner, unless previous pact or contrary legal disposition; which would mean, that if the registration of this transference was not mandatory, the unknown identification of the real owner of this property would create uncertainty between the contracting parts and many times a third part could appear claiming the ownership right, justifying his or her pretention in a simple purchase contract. This conjecture has been the direct cause of the development of this thesis, describing in the principal hypothesis the actual declarative system and its appliances in the presence of a third part that pretends reclaiming a propriety.

According to a designed structure, this thesis contains 3 Chapters. Chapter I, presents the Methodological Approach ; Chapter II, presents the Theoretical Framework, developing specially the importance of the propriety and its transferences as much as the divers systems that support them; finally, Chapter III it's referred to the Presentation, Analysis and Interpretation of the Results, establishing that the fieldwork was conducted in Tacna city and, in the same manner, that the different data collection tactics and instruments that were applied, confirmed the hypothesis.

Key words: Propriety, real state transference, declarative system, constitutive system.

ÍNDICE

| | |
|--|-----|
| DEDICATORIA..... | ii |
| AGRADECIMIENTOS..... | iii |
| RESUMEN..... | iv |
| ABSTRACT..... | v |
| INTRODUCCIÓN..... | 9 |
| | |
| CAPITULO I: PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO..... | 12 |
| 1.1 Descripción de la Realidad Problemática..... | 12 |
| 1.2 Delimitación de la Investigación..... | 14 |
| 1.2.1 Delimitación Espacial..... | 14 |
| 1.2.2 Delimitación Temporal..... | 14 |
| 1.2.3 Delimitación Social..... | 14 |
| 1.3 Formulación del Problema..... | 14 |
| 1.3.1 Problema Principal..... | 14 |
| 1.3.2 Problemas Secundarios..... | 14 |
| 1.4 Objetivos de la Investigación..... | 15 |
| 1.4.1 Objetivo General..... | 15 |
| 1.4.2 Objetivos Específicos..... | 15 |
| 1.5 Hipótesis de la Investigación..... | 15 |
| 1.5.1 Hipótesis General..... | 15 |
| 1.5.2 Hipótesis Secundarias..... | 16 |
| 1.5.2.1 Primera Hipótesis Secundaria..... | 16 |
| 1.5.2.2 Segunda Hipótesis Secundaria..... | 16 |
| 1.5.3 Identificación y Clasificación de Variables e Indicadores..... | 16 |
| 1.5.3.1 Variables..... | 16 |
| 1.5.3.2 Indicadores..... | 17 |
| 1.6 Diseño de la Investigación..... | 18 |
| 1.6.1 Tipo de Investigación..... | 18 |

| | | |
|---------------------------------|---|----|
| 1.6.2 | Nivel de Investigación..... | 18 |
| 1.6.3 | Métodos | 19 |
| 1.7 | Población y Muestra de la Investigación..... | 19 |
| 1.7.1 | Población | 19 |
| 1.7.2 | Muestra | 19 |
| 1.8 | Técnicas e Instrumentos de la Recolección de Datos | 20 |
| 1.8.1 | Técnicas..... | 20 |
| 1.8.2 | Instrumentos..... | 20 |
| 1.9 | Justificación e Importancia de la Investigación | 21 |
| 1.9.1 | Justificación..... | 21 |
| 1.9.2 | Importancia..... | 22 |
| CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO..... | | 23 |
| 2.1 | Antecedentes de la Investigación..... | 23 |
| 2.2 | Bases Teóricas | 26 |
| 2.2.1 | La Propiedad | 26 |
| 2.2.1.1 | Definiciones | 26 |
| 2.2.1.2 | Evolución Histórica | 30 |
| 2.2.1.3 | Características de la Propiedad | 37 |
| 2.2.2 | La Propiedad en la Legislación Peruana | 38 |
| 2.2.2.1 | En la Constitución Política | 38 |
| 2.2.2.2 | En el Código Civil..... | 44 |
| 2.2.3 | La Transferencia de la Propiedad..... | 47 |
| 2.2.3.1 | Los Sistemas de Transferencia de Propiedad..... | 47 |
| 2.2.3.2 | Sistemas Contemporáneos..... | 54 |
| 2.2.3.3 | El Sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú..... | 57 |
| 2.2.3.4 | Derecho preferente en caso de inscripción registral..... | 62 |
| 2.2.3.5 | Ventajas y desventajas del sistema consensual y constitutivo..... | 66 |
| 2.2.4 | Acciones judiciales derivadas de la defensa de la propiedad..... | 71 |
| 2.2.4.1 | Reivindicación..... | 71 |
| 2.2.4.2 | Nulidad de Acto Jurídico | 72 |
| 2.2.4.3 | Mejor Derecho | 82 |

| | | |
|---|---|-----|
| 2.2.4.4 | Tercería | 82 |
| 2.2.5 | La transferencia de la propiedad en el derecho comparado | 85 |
| 2.2.6 | Retos a tener en cuenta para la implantación del sistema constitutivo a la realidad peruana..... | 88 |
| 2.3 | Definición de términos básicos | 89 |
| CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS..... | | 92 |
| 3.1 | Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna | 92 |
| 3.2 | Encuestas aplicadas a Abogados que laboran en la Oficina de Registros Públicos de Tacna..... | 109 |
| CONCLUSIONES | | 126 |
| RECOMENDACIONES..... | | 129 |
| FUENTES DE INFORMACIÓN..... | | 132 |
| ANEXOS..... | | 135 |
| ENCUESTAS..... | | 136 |

INTRODUCCIÓN

Cuando una persona decide estudiar la carrera de Derecho, generalmente lo hace motivado por resolver los futuros procesos judiciales (juicios) con las responsabilidades del caso, es decir, aplicar e interpretar la ley correctamente y así lograr el éxito de un litigio. Siendo ya profesionales del Derecho, nos percatamos que muchas veces es la propia norma o ley la que propicia desconcierto e incertidumbres entre las personas que alegan un determinado derecho.

Consideramos que el actual sistema registral consensual o declarativo en la transferencia de la propiedad inmueble, es uno de los casos que origina esta confusión e inseguridades entre las partes contratantes. Todo ello, por no existir un sistema constitutivo para la inscripción de la transferencia inmobiliaria, es decir, al no ser obligatoria esta inscripción, se crea una incertidumbre de saber quién es el verdadero propietario de un inmueble o el riesgo que se presente un titular legítimo reclamando su derecho.

Cabe resaltar que en los años 2010, 2011 y 2012, las demandas presentadas en la jurisdicción de Tacna sobre Tercería de Propiedad, Mejora Derecho de Propiedad, Nulidad de Acto Jurídico y Cancelación de Asiento registral, han mantenido un promedio estándar, siendo las demandas de Nulidad de Acto Jurídico las que tienen mayor cantidad de ingresos (2010: 73 demandas; 2011: 114 demandas; y 2012: 70 demandas)¹. Asimismo, los datos obtenidos de los Registros Públicos de Tacna se aprecia que se han inscrito 30 títulos referidos a nulidad de acto jurídico y cancelación de asientos registrales durante los periodos 2010, 2011 y 2012². Como puede verse, los problemas derivados de la propiedad son latentes, de los cuales merecen ser investigados.

¹ Cifras obtenidas del Poder Judicial de Tacna, 2013.

² Información obtenida de la Oficina Registral de Tacna, 2013.

Nuestra experiencia profesional y laboral corrobora lo antes mencionado, y analizando esta problemática, encontramos que la norma que propicia las incertidumbres se encuentra plasmado en el artículo 949 del Código Civil que expresa: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, clara representación del sistema consensual o declarativo.

Si bien la norma en cuestión se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes.

Como puede verse, el actual sistema declarativo tiene diversa repercusión en el ámbito jurídico y precisamente, este dispositivo legal ha motivado el análisis e investigación de nuestra parte y así hemos identificado el punto central de la problemática señalada.

Siendo así, es claro que, uno de los objetivos primordiales de la presente investigación y que recayó en la tesis a desarrollar, es determinar cuáles son las implicancias del sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en el actual derecho de propiedad peruano. Asimismo, nos permitirá describir cuál es el sistema registral que fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria. En consecuencia, la determinación de saber si actualmente existen condiciones para implantar el sistema de registro obligatorio para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país.

Frente al problema planteado, consideramos que actualmente se hace necesario incorporar nuevos mecanismos legales que subsanen los

vacíos o deficiencias legales frente a la problemática de la inscripción registral declarativa de bienes inmuebles. Por lo tanto, la presente tesis tiene como finalidad servir como un pequeño aporte para el fortalecimiento de la seguridad jurídica frente a las transferencias inmobiliarias.

Para lograr los fines propuestos, se ha desarrollado la presente investigación cumpliendo rigurosamente los aspectos metodológicos con contenido científico, tanto los objetivos, hipótesis, diseño de la investigación, población y muestra llevado a cabo en la ciudad de Tacna, asimismo, se han utilizado las diversas técnicas e instrumentos para la recolección de datos.

Para efectos del marco teórico, se ha recurrido a diversos autores especialistas en el tema, tanto nacionales como extranjeros, los cuales, nos han permitido tener una visión clara y precisa del tema. Asimismo, el trabajo de campo realizado, nos ha permitido confirmar las hipótesis planteadas y que nos abre la posibilidad de dar recomendaciones para el replanteamiento del actual sistema consensual o declarativo vigente en nuestro país.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

1.1 Descripción de la realidad problemática

La inscripción de las transferencias inmobiliarias en nuestro país es de carácter CONSENSUAL o DECLARATIVO y no constitutivo de derechos, siendo un elemento importante a tener en cuenta.

El Código Civil (C.C.) de 1984, recoge en su artículo 949º: el sistema francés del simple consenso o espiritual. Dicho artículo prescribe “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Frente a este precepto normativo actualmente se sigue captando un clima de inseguridad por parte de abogados y las partes que intervienen en la relación contractual derivada de una compra venta de un bien inmueble.

La causa está determinada por la inseguridad que existe para determinar quién es el propietario de un inmueble. Conforme al artículo 949 del C.C., el solo intercambio de voluntades, o el *consensus*, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, sin tener en cuenta, la inscripción de un inmueble en el Registro Público correspondiente. Al no ser obligatoria la inscripción registral de dicha transferencia, el desconocimiento de saber quién es el titular del inmueble crea una incertidumbre entre las partes contratantes.

A pesar de que el comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de tener la certeza legal de la propiedad. Con respecto a las cargas, este si es

difícil de determinar, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial (por ejemplo: las hipotecas) no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista.

Asimismo, en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta y es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.

En nuestro país, el sistema declarativo como régimen de transmisión de propiedad inmueble, ha generado la informalidad en las adquisiciones de bienes inmuebles y por consiguiente la inseguridad jurídica. Al no ser necesario inscribir el título en los registros para que el adquirente se convierta en propietario, origina que este título no cuente con la debida calificación registral, que permitiría verificar si lo que se establece en el título es correcto y por ende crea mayor seguridad.

Asimismo, el sistema de transferencia de la propiedad inmueble establecido en el Código Civil genera conflicto entre un derecho real y un derecho obligacional, así como entre dos derechos reales, cuando hay dos o más compradores del mismo inmueble. La jurisprudencia al respecto ampara el derecho real de propiedad y el principio de prioridad cuando se opongan dos derechos reales. Sin embargo, es importante reconocer que la jurisprudencia no es unánime ni uniforme en este extremo ya que hay ejecutorias que fallan en el sentido contrario ante ambos conflictos.

Como podemos apreciar, el carácter declarativo de la transferencia de la propiedad inmueble puede acarrear una serie de conflictos (judiciales y/o administrativos) entre las partes contratantes, creándose una inseguridad jurídica en el ámbito de estas transferencias inmobiliarias.

1.2 Delimitación de la investigación.

1.2.1 Delimitación espacial

La investigación está delimitada dentro del espacio geográfico de la ciudad de Tacna, tanto del ámbito judicial como registral.

1.2.2 Delimitación temporal

Esta investigación se efectuó en los meses de abril a julio del 2013.

1.2.3 Delimitación social

Esta se circunscribe a los Magistrados y Abogados.

1.3 Formulación del problema.

1.3.1 Problema principal.

¿Cuáles son las implicancias del sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en el actual derecho de propiedad peruano?

1.3.2 Problemas secundarios.

1) ¿El sistema registral constitutivo fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria?

2) ¿Qué condiciones existen actualmente para que se implante el sistema de registro constitutivo para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país?

1.4 Objetivos de la investigación.

1.4.1 Objetivo general.

Determinar cuáles son las implicancias del sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en el actual derecho de propiedad peruano.

1.4.2 Objetivos específicos.

- 1) Describir el sistema registral constitutivo, el cual fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.
- 2) Determinar qué condiciones existen actualmente para implantar el sistema de registro constitutivo para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país.

1.5 Hipótesis de la investigación

1.5.1 Hipótesis general

El actual sistema declarativo, al no ser obligatoria la inscripción registral, implica que exista la posibilidad que algún tercero pretenda judicialmente la reivindicación del inmueble.

1.5.2 Hipótesis secundarias

1.5.2.1 Primera hipótesis secundaria

Mediante la implantación del sistema de inscripción constitutivo, se fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

1.5.2.2 Segunda hipótesis secundaria

Actualmente existen las condiciones tecnológicas, de infraestructura y personal capacitado para implantar el sistema de inscripción constitutivo para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país.

1.5.3 Identificación y clasificación de variables e indicadores

1.5.3.1 Variables

1.5.3.1.1 Variable independiente

De la hipótesis general

El sistema declarativo como régimen de transmisión de la propiedad inmobiliaria.

De la Primera hipótesis secundaria

La implantación del sistema de inscripción constitutivo.

De la Segunda hipótesis secundaria

Condiciones tecnológicas, de infraestructura y personal capacitado.

1.5.3.1.2 Variable dependiente

De la hipótesis general

Los procesos judiciales sobre derecho de propiedad.

De la primera hipótesis secundaria

Fortalecimiento de la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

De la segunda hipótesis secundaria

Implantación del sistema de inscripción constitutivo para la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

1.5.3.2 Indicadores

1.5.3.2.1 De la hipótesis general

Variable independiente

- Constitución Política.
- El Código Civil.
- Jurisprudencias.
- Doctrina.

Variable dependiente

- Demandas de Reivindicación.
- Demandas de Nulidad de Acto Jurídico.
- Demandas de Tercería.
- Ejecución de sentencias de nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral.

1.5.3.2.2 De la primera hipótesis secundaria

Variable independiente

- Criterio de Abogados litigantes.
- Criterio de servidores de la SUNARP

- Criterio de Magistrados del Poder Judicial.

Variable dependiente

- Código Civil.
- Normas de carácter registral.
- Jurisprudencias.

1.5.3.2.3 De la segunda hipótesis secundaria

Variable independiente

- Grado de implementación tecnológica en la SUNARP.
- Grado de infraestructura en la SUNARP.
- Grado de Capacitación del personal de la SUNARP.

Variable dependiente

- Código Civil.
- Doctrina.
- Propuestas legislativas.

1.6 Diseño de la investigación

1.6.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación es la aplicada, porque busca resolver un problema y encontrar respuestas a preguntas específicas.

1.6.2 Nivel de investigación

Por la función principal a cumplir en el desarrollo de la investigación, esta es de carácter descriptiva-explicativa, toda vez que deberemos describir sobre el sistema declarativo para la transmisión de la propiedad

inmobiliaria y sus implicancias en el derecho de propiedad en la legislación peruana y explicarlos en el desarrollo de la tesis.

1.6.3 Métodos

Se aplicaron los métodos de análisis y síntesis y el inductivo-deductivo a fin de manejar adecuadamente la información en el desarrollo de la investigación referida a las variables de estudio. Asimismo, se empleó el método comparativo, con la finalidad de establecer identidades, similitudes y diferencias entre los sistemas jurídicos de las diversas sociedades.

1.7 Población y muestra de la investigación

1.7.1 Población

La población materia de investigación, está representada por los Magistrados del Poder Judicial, Especialistas Legales, Abogados litigantes y Abogados que laboran en los Registros Públicos de Tacna.

1.7.2 Muestra

La muestra está conformada por:

- 52 Abogados, tanto Magistrados, Especialistas Legales y Abogados litigantes de la jurisdicción de Tacna.
- 24 Abogados que laboran en las oficinas de los Registros Públicos de Tacna.

La muestra será seleccionada en forma aleatoria.

1.8 Técnicas e instrumentos de la recolección de datos

1.8.1 Técnicas

- Encuestas.- Este método se elaboró en función del problema planteado, la hipótesis y las variables identificadas; para lo cual previamente se formuló el cuestionario de preguntas, siguiendo los criterios científicos a efectos de recoger concienzudamente esta información.
- Análisis de Registro Documental.- En el presente caso está dirigido al análisis de las fuentes de información que se obtenga del Poder Judicial y los Registros Públicos de Tacna.
- Análisis micro comparativo de sistemas jurídicos extranjeros.- Para el mejor cumplimiento de esta técnica hemos visto por conveniente, elegir adecuadamente cuáles van a ser los sistemas jurídicos extranjeros que van a ser objeto de comparación, a fin de determinar las semejanzas, identidades y diferencias que pudieran existir entre el objeto de comparación y confrontación, para lo cual más adelante plantearemos un Diseño que nos permita contrastar la información obtenida en forma científica.

1.8.2 Instrumentos

Los instrumentos utilizados fueron:

- El cuestionario.

- Fichas documentales.
- Fichas bibliográficas.

1.9 Justificación e importancia de la investigación

1.9.1 Justificación

Esta investigación se justifica toda vez se hace necesario incorporar nuevos mecanismos legales que subsanen los vacíos o deficiencias legales, frente a la problemática de la inscripción registral declarativa sobre transferencia de bienes inmuebles.

Una vez establecido lo concerniente a las implicancias del sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en el actual derecho de propiedad peruano, la investigación se justifica porque:

- a) Permitirá enriquecer la ciencia del derecho, específicamente lo relativo a que la transferencia de la propiedad inmueble tiene una relevancia determinante para consolidar la titularidad de un bien inmueble mediante la inscripción registral de dicha transferencia.
- b) Contribuirá en las futuras transacciones inmobiliarias, conocer al titular de un derecho de propiedad inmueble debidamente inscrito, por lo tanto, se garantizará los derechos de la propiedad de las personas contratantes, creando seguridad jurídica entre ambas partes.
- c) Permitirá conocer las dificultades que se presentan en el actual sistema declarativo de la transferencia de la propiedad inmueble, los cuales, originan diversos procesos judiciales.
- d) Se hace necesario incorporar nuevos mecanismos legales que subsanen los vacíos o deficiencias legales frente a la problemática de la inscripción registral declarativa de bienes inmuebles, específicamente, para declarar propietario de un inmueble a partir de la inscripción registral.

1.9.2 Importancia

Al lograrse los objetivos, esta investigación cobra importancia y relevancia jurídica por cuanto incrementa el saber de la ciencia en materia jurídica con aportes empíricos comprobados científicamente sobre el sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria y sus implicancias en el derecho de propiedad peruano. En consecuencia, estos aportes podrán ser tomados en cuenta para lograr implantar un sistema constitutivo para las transferencias de propiedad inmueble en nuestra legislación peruana.

En esta investigación se ha determinado que para obtener mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedad, se requiere un cambio de sistema de inscripción, es decir trasladarnos del sistema declarativo o consensual a un sistema constitutivo u obligatorio, porque mediante este sistema se garantiza el derecho de propiedad del adquirente, se reducen los litigios sobre mejor derecho de propiedad, tercerías, reivindicación, trayendo este último como consecuencia evitar gastos en procesos judiciales.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

Sobre el tema elegido, no se ha encontrado tesis o proyectos conforme se plantea en la presente investigación, sin embargo, sobre la transmisión de la propiedad inmobiliaria existen textos, artículos, monografías y ensayos de diversos autores nacionales y extranjeros, de los cuales, señalaremos los principales a continuación:

ENSAYOS:

Título: *“VENTAJAS DE TENER UN REGISTRO CONSTITUTIVO PARA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD”*

Autor: Javier Ancajima Woolcott

Ubicación:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/\\$FILE/articulo_julio.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/$FILE/articulo_julio.pdf)

Título: *“EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DERECHO CIVIL PERUANO”*

Autor: Roger Vidal Ramos

Ubicación:

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

MONOGRAFÍAS:

Título: “*OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES: Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad*”.

Autor: Gerbert Augusto Huanca Quispe

Ubicación:

http://www.derechoycambiosocial.com/revista031/oponibilidad_en_los_derechos_reales.pdf

Título: “*DESVENTAJAS DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO*”

Autor: Brandon M. Olivera Lovón

Ubicación:

<http://www.monografias.com/trabajos55/transferencia-inmuebles/transferencia-inmuebles.shtml>

Título: “*EL PRINCIPIO DEL CONSENSUALISMO EN EL DERECHO DE LOS CONTRATOS*”

Autor: Pedro Donaires Sánchez

Ubicación:

http://www.derechoycambiosocial.com/revista030/principio_del_consensualismo.pdf

ARTÍCULOS:

Título: “*¿SISTEMA CONSTITUTIVO O SISTEMA DECLARATIVO DE CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD? Y SU RELEVANCIA EN REGISTROS PÚBLICOS*”

Autor: Alfonso José Carrizales Dávila

Ubicación:

<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.com/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>

Título: “*¿LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA?*”

Autor: Bernardo Pérez Fernández Del Castillo

Ubicación:

<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/6/pr/pr17.pdf>

INFORME del Departamento de Investigación y Documentación Parlamentaria:

Título: “*EL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO: CARACTERÍSTICAS, ANTECEDENTES, LEGISLACIÓN COMPARADA Y ESTUDIOS SOBRE SU APLICACIÓN EN LA INSTITUCIÓN REGISTRAL PERUANA*”

Autor: Patricia Durand Vásquez

Ubicación:

[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/dgp/ciae.nsf/vf02web/49E1B608AE779973052579DB0057AE75/\\$FILE/INFSISTEM17.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/dgp/ciae.nsf/vf02web/49E1B608AE779973052579DB0057AE75/$FILE/INFSISTEM17.pdf)

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 La Propiedad

2.2.1.1 Definiciones.

Debemos señalar que los términos "propiedad" y "dominio" se usan a menudo en el lenguaje corriente como sinónimos, un claro ejemplo es el Código Civil argentino, que emplea ambas expresiones como sinónimas al legislar el derecho de propiedad. Al respecto, Musto (2000:336) manifiesta que el "término "propiedad" tiene un sentido más amplio o -por lo menos- puede ser usado en ese sentido. Al vocablo "dominio" -en cambio- no es posible emplearlo con igual latitud."

a) Definición filosófica

Filósofos como Aristóteles, Platón, San Agustín, John Locke, Adam Smith, John Rawls, entre otros; perciben a la propiedad como el instrumento que permite a los hombres desarrollar durante su vida, valores fundamentales como la libertad, justicia, autoexpresión, solidaridad, respeto, bienestar, evolución social y otros, que justamente, han influido en el pensamiento de los filósofos al momento de definir a la propiedad.

Desde el punto de vista del ser humano, el derecho de propiedad permite a los hombres distinguirse e individualizarse de los demás puesto que permite expresar la identidad y personalidad de los mismos.

El inglés John Locke, en su obra más trascendental “Dos ensayos sobre el gobierno” (1690), presentó su tesis que todo hombre nace dotado de derechos naturales entre ellos, la vida, la libertad y la propiedad privada. Locke consideraba que el trabajo del hombre es propiedad de él mismo puesto que al momento de trabajar en algún objeto, el hombre ha transmitido algo de él en ese objeto. Es por eso que para Locke la propiedad también, es una expresión de personalidad, talento y habilidad de una persona.

Sin embargo, para el escocés Adam Smith (1723-1729) la propiedad no es un derecho natural puesto que, para poder preservar este derecho es indispensable la protección del Estado. Por tal razón, se trata de un derecho adquirido al estar garantizado su ejercicio por el Estado y sin esta protección no se podría concebir derecho de propiedad alguno. Asimismo, esta protección alienta a los hombres a auto expresarse y en ocasiones, desarrollar nuevas creaciones como obras de arte, diseños, esculturas, entre otros; a través de la propiedad, lo cual brindaría una sensación de bienestar y superación personal.

Asimismo, el teólogo italiano Thomas de Aquino (1225-1274 A.C.) consideraba que la propiedad común no promovía ningún tipo de armonía entre los hombres, causando la inversión de recursos en lograr que todos los propietarios se pongan de acuerdo respecto a la propiedad, lo que muchas veces originaba constantes guerras por los recursos. Mientras la propiedad privada evitaría estos conflictos y generaría una sensación de seguridad, lo cual es vital para el espíritu del hombre.

b) Definición social

Precisamente, el derecho de propiedad nace por necesidades sociales. Al principio, las personas vivían en un mundo donde existían tierras, instrumentos de labranza, armas y no existían gobiernos, tribunales y policías.

La manera en que los individuos y las familias podían hacer valer sus derechos respecto a sus cultivos laborados era a través de constantes batallas, donde se tenía que incurrir muchos recursos. Sin embargo, el costo de defender la tierra era muy alto inclusive, mayor que los beneficios que se obtienen del trabajo de la tierra y muchas veces sin éxito. Justamente es bajo esta situación, que todos los individuos acordaron unirse en sociedades, establecer ciertas reglas para evitar el caos y designar a un determinado grupo de personas caracterizadas por su fuerza física, para que proteja sus cultivos y la permanencia en la tierra cultivada que consolida una situación de hecho llamada “posesión”; a cambio de un pago representado como una parte de los cultivos. Estos hechos son lo que Locke denomina como la creación del gobierno y del derecho mediante un “contrato social”.

Consecuentemente, entre las reglas para evitar el caos, se tuvo que organizar oficialmente el establecimiento de un sistema de derechos de propiedad que la sociedad tenía que respetar. Entre éstas, el establecimiento de una propiedad comunal, como lo hemos descrito anteriormente.

De esta manera, la propiedad nace como una respuesta o solución destinada a atender una necesidad de la sociedad en una determinada época.

Otros filósofos afirman que cualquier distribución de la riqueza es justa, siempre y cuando ésta sea mediante el intercambio voluntario de las personas. Es decir, el libre juego de la oferta y la demanda (elemento fundamental del sistema capitalista), donde hay vendedores y compradores de productos en un mercado de libre competencia y cada uno de éstos vende o compra de acuerdo a sus intereses.

c) Definición legal

La propiedad es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Torres Vásquez (2000:515) sobre la propiedad, señala que “cumple la función de dar al individuo algo que es suyo para que pueda despegar su personalidad humana.”

La concepción legal de la propiedad parte de la libertad y el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre sus bienes, donde es el Estado quien garantiza esta libertad y derecho, a través de las leyes.

En este caso, nuestra Constitución Política de 1993 establece en el numeral 16 del artículo 2 lo siguiente: “Artículo 2: Toda persona tiene derecho: 16) A la propiedad y a la herencia.”

Asimismo, para ejercer esta libertad y derecho, las leyes establecen que es el Estado quien garantiza la inviolabilidad del derecho de la propiedad, como consta en los siguientes artículos de la Constitución Política del Perú: “Artículo 70: El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. (...)”

Por su parte, el artículo 923^o del Código civil expresa: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

d) Definición económica.

La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

La definición económica de la propiedad se basa en la maximización del valor de los bienes o en el mejor uso económico posible de éstos que permiten al propietario obtener diversos beneficios. Representa el aprovechamiento de todo el potencial económico de los bienes para producir, afianzar y garantizar el mayor valor posible de los mismos en el mercado, en beneficio del propietario y consecuentemente, el desarrollo de la sociedad. En este caso, consideramos que la tierra, por su propia naturaleza inmueble, inamovible, duradera, poco deteriorable, menos sujeto a la depreciación y todos sus atributos visibles y no visibles; permiten desarrollar varias actividades productivas paralelas que hemos mencionado anteriormente.

Sin embargo, no debemos de olvidar que este aprovechamiento por parte del propietario tiene que realizarse dentro de los límites establecidos en las leyes basados en interés y uso público.

2.2.1.2 Evolución histórica

a) En el derecho primitivo.

Sobre las investigaciones de las épocas primitivas, es materia de discusión la forma primaria de propiedad y el sentido de la evolución.

Peñailillo (2006:42) señala que “Con frecuencia se sostiene que fue la propiedad colectiva la predominante en los inicios y de ahí se habría llegado a las formas comunitarias o familiares, hasta configurarse la individual; pero también se ha afirmado la existencia de dispersión, apareciendo, en distintos lugares, alternadamente distintas formas.”

Al respecto, Mariani de Vidal (2004:264), refiere que “parecería que en su origen la propiedad ha sido colectiva, en todos los pueblos: la titularidad pertenecía a la tribu; probablemente se fue complementando con la propiedad individual de los objetos de uso personal y los elementos de

trabajo. La tierra, en un principio, habría sido cultivada en común, para luego atribuirse temporalmente a cada familia integrante de la tribu una porción, que debía trabajar para subsistir. Esta atribución variaba por períodos más o menos largos (así, por ejemplo, el pueblo judío repartía las tierras cada 50 años: año sabático); luego las atribuciones de disfrute a cada familia se hicieron perpetuas, siendo a veces el titular de todos los bienes de una familia, el cabeza de la misma (en Roma, por ejemplo, el *pater familias*). El último peldaño en la evolución lo constituye la propiedad individual de los bienes inmuebles.

En un principio, las tierras eran de propiedad de la tribu, donde se dividen entre todas las familias que la integran asignándose lotes todavía en forma transitoria y temporal. Cuando la división de las tierras en familias adquiere permanencia, surge la propiedad familiar que luego se convierte en hereditaria y autónoma.

En síntesis, primitivamente la propiedad fue comunal donde el grupo al ocupar durante un período más o menos largo la tierra que cultiva, consolida una situación de hecho denominada “posesión”, en la cual la ocupación permanente y la necesidad de continuar gozando de los frutos provenientes del trabajo del hombre en la tierra determina el derecho del poseedor. Justamente, en este derecho de poseer las tierras es donde se encuentra la fuente de la propiedad inmobiliaria.

b) En el derecho romano.

Cabe precisar que en el período arcaico, Roma ve crecer sus dominios a merced de las conquistas, lo cual permitirá confiscar las tierras y dárselas a particulares, contra el pago de una tasa anual. Esta situación de hecho, se denomina “*possesio*”, donde, poco a poco, el Estado atribuye un verdadero derecho a quien puede conseguir la ocupación.

De igual modo, en este periodo es la familia o “gens” la que tenía la titularidad sobre un primitivo derecho de propiedad sobre el suelo, la cual se trata de una propiedad colectiva, pero dentro de ella, privada y no pública.

Posteriormente, existió el “dominio ex jure quiritum” o propiedad quiritaria que manifestaba la propiedad con carácter de exclusividad, perpetuidad, absolutismo y pleno derecho sobre la cosa, donde los únicos que la ejercían eran los ciudadanos romanos. En segundo lugar, existía un tipo de propiedad inferior a la quiritaria para los extranjeros denominada in bonis o propiedad provincial, pretoriana o peregrina.

Ambas propiedades se distinguen en los modos de adquirirlas. La “mancipatio” fue un acto formal de adquisición de propiedad celebrado en presencia de un mínimo de 5 testigos, que implicaba la presencia de un objeto que represente el bien materia de contrato y un pedazo de cobre, el cual simbolizaba el pago a todo ello y debían pronunciarse fórmulas rituales a fin que se entendiese materializada la adquisición.

Por otro lado, tenemos la “in jure cessio”, un acto formal de adquisición que se celebraba en presencia del pretor (magistrado de Roma) e implicaba una reivindicación simulada, en la que el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenamiento se allanaba a ello.

Tanto la “mancipatio” como la “in jure cessio” eran utilizados por los ciudadanos romanos, mientras los extranjeros, al no poder utilizar ninguno de estos modos, el pretor, con el fin que puedan adquirir la propiedad inmobiliaria, dio valor legal a la tradición.

Sin embargo, el concepto de propiedad inmobiliaria evoluciona al desaparecer el concepto que existía en Roma respecto a la persona y a la cosa cuando el emperador romano Marco Aurelio Antonino Basiano declara como ciudadanos romanos a todos los súbditos del Imperio.

Posteriormente, el emperador Justiniano sustituye los modos de adquisición que hemos mencionado por la traditio que consistía en era la entrega física del bien que se enajenaba, la misma que se daba de común acuerdo entre el que lo entregaba (tradens) y el que lo recibía (accipiens).

Podemos determinar que en Roma, la propiedad inmueble tuvo un ritmo evolutivo partiendo de una forma comunitaria y familiar hasta llegar a ser individual, donde el grado superior de la propiedad inmobiliaria se consagra en las Doce Tablas que la tipifica como un derecho individual.

Sobre la propiedad inmobiliaria, ésta se caracterizaba por conceder al propietario el derecho de usar (iusutendi), disfrutar (iusfruendi) y disponer (iusabutendi) del bien. Asimismo, el propietario tenía poder exclusivo y absoluto sin limitación alguna, perpetuidad y derecho de transmitir el bien por herencia. Sin embargo, los romanos tenían ciertas limitaciones hacía estos tres efectos como, derechos de usufructo, uso y habitación, condominio e incluso, por cuestiones de interés y uso público como caminos, servidumbres, construcción de obras, relaciones de vecindad, entre otros.

Sin embargo, a partir del siglo V, el Imperio Romano empezó a colapsar debido básicamente, a la incapacidad de sus gobernantes de controlar sus grandes extensiones de tierras y las cada vez más numerosas conquistas de pueblos bárbaros en las provincias más retiradas del imperio.

c) En la edad media.

Lo que da una característica especial al régimen de la propiedad inmueble —con mucho la más importante en ese momento— no se desarrolla en toda ella, sino que abarca un período determinado, que se designa con el nombre de época feudal o feudalismo, que se inicia más o menos en el

año 843, cuando se firma el Tratado de Verdún³, por el cual los nietos del Emperador Carlomagno se dividen el Imperio: aparecen los señores feudales compartiendo la soberanía con los reyes, que no eran más que *primus inter pares*. La tierra se "enfeuda", es decir, el dominio directo y el útil se bifurcan. El primero corresponde al señor feudal, el segundo a los vasallos. A veces existen feudos y sub-feudos, los gravámenes sobre los inmuebles se multiplican, aparecen censos y vinculaciones, casi siempre perpetuos, de los más variados y complejos, y por lo general, ocultos.

Pero frente a la tierra feudal—o sea aquella cuyo dominio aparecía dividido—tenemos, aunque sólo con carácter excepcional, la tierra libre, es decir, el dominio semejante al del Derecho romano, individual, absoluto y exclusivo, que recibe el nombre de *tierra alodial* o *alodio*. Sin embargo, estos alodios podían a su vez soportar gravámenes, lo que también importaba serios inconvenientes.

Poco a poco los señores feudales fueron perdiendo su primacía, debido a la importancia creciente de las ciudades o "burgos", y al aumento del poder de los reyes. También tuvieron su parte los juristas quienes — inspirados en el Derecho romano, cuyo estudio había vuelto a florecer—5 trataron de hacer del dominio útil un derecho semejante a la propiedad romana y si bien jurídicamente aquél había nacido como una concesión consentida por el señor feudal, los gravámenes que concretaban el dominio directo o eminente, empezaron a verse como un privilegio insoportable, como una usurpación a los titulares del dominio útil que eran quienes, en verdad, lo trabajaban y hacían rendir económicamente.

Los últimos vestigios del feudalismo desaparecen con la Revolución Francesa. El 4 de agosto de 1789 los señores feudales renuncian a sus

³Firmado en el 843, consistió la división del Imperio Carolingio entre los hijos de Ludovico Pío: Carlos El Calvo, Lotario I, poseedor de la corona imperial y Luis el Germánico. La desintegración del Imperio no sólo puso fin a las hostilidades y revueltas civiles, sino que dio por tierra toda esperanza de mantener unido al imperio. Tras esta división y con pocas modificaciones, se conformó Europa tal como la conocemos.

privilegios, es decir, al dominio directo, sin indemnización: allí encuentran su fin y desaparece, en consecuencia la tierra feudal.

Revocada la división entre dominio directo y útil, la Revolución Francesa se pliega a la concepción romanista del dominio, el que pasó a ser un derecho individual, exclusivo y absoluto. En el art. 17 de la "Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano" se establece que "la propiedad es un derecho inviolable y sagrado".

d) En la edad moderna.

La propiedad o dominio sigue determinando el poder en la Edad Media. Los dominios son otorgados como concesión real, estando los vasallos vinculados a la tierra. La nobleza sólo es tal cuando es terrateniente. Y el paso al absolutismo monárquico sólo es posible sobre la base del respeto al derecho de propiedad: tal es la función del Leviatán.

La revolución francesa determina cambios en el sistema de poder, pero éste sigue siendo ostentado por aquel que posee el dominio: la cualidad de ciudadano va unida, ya en los primeros textos constitucionales, al pago de impuestos por la tierra. La Constitución de los Estados Unidos de América establece en su primera redacción que quedan excluidos, del derecho al voto, los indios que no paguen contribuciones. Algo que se reproduce en los primeros textos constitucionales, siendo especialmente divertido el caso español: el sufragio universal masculino que se implanta en 1890, viene acompañado del sistema de turnos que propiciaba el caciquismo electoral. La propiedad genera a su vez oposiciones para el acceso a determinadas carreras orientadas a la defensa del derecho de propiedad: Registradores de la Propiedad, Notarios, Jueces y Fiscales... estudiadas con avidez por los hijos de los terratenientes, como puede comprobarse examinando las estadísticas de la época y los nombres de muchas estirpes jurídicas. No en vano el Código Civil dedica más del

setenta y cinco por ciento de sus artículos a la propiedad y los modos de obtenerla.

El triunfo del derecho de propiedad se sacraliza en la Declaración Universal de Derechos Humanos y las Constituciones:

Declaración Universal de Derechos Humanos:

17. 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

17.2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Constitución Española: Artículo 33. 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Obsérvese que la Constitución española reconoce un derecho no incluido en la Declaración Universal, pero trascendental en nuestra historia, hasta el punto de haber hecho imposible cualquier reforma agraria: el derecho a la herencia.

e) En la edad contemporánea.

La propiedad en la edad contemporánea se afianza para beneficio de la humanidad y de la economía mundial mediante la elaboración de instrumentos legales que hacen posible la convivencia pacífica de las personas en cada región de la tierra, dependiendo de la condición política a que es sometido el dominio de la tierra, atemperado por el carácter absoluto del derecho de propiedad hacia la repartición de la misma a cada individuo que la necesite para subsistir de su explotación.

La primera guerra mundial cambió mucho el panorama territorial de Europa, donde desaparecieron imperios, aparecieron nuevas repúblicas que incidieron directamente en la distribución de la tierra en los países sufridos por la guerra.

La segunda guerra mundial, cambió la correlación de fuerzas hegemónicas en lo político y económico que incidió asimismo en el derecho de propiedad, como el ejemplo de la Unión Soviética de Repúblicas Socialistas, que la tierra era del Estado, mientras en los países que no pertenecían a este nuevo imperio socialista, afianzaban el derecho de propiedad en sus fronteras.

Actualmente cada país del mundo se rige por normas jurídicas que organizan, reconocen, y protegen la propiedad y el derecho de dominio sobre ella.

2.2.1.3 Características de la propiedad

La doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

a) Es un derecho real.- La propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejerce sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejerce contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.

b) Es un derecho absoluto.- Porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar.

c) Es exclusivo.- Porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros.

d) Es perpetua.- Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.

2.2.2 La Propiedad en la legislación peruana

2.2.2.1 En la Constitución Política

El artículo 70º de la Constitución expresa:

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

valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”

El artículo 70º tiene tres aspectos bien diferenciados: a) la declaración expresa de que la propiedad es inviolable, b) el señalamiento de los límites al ejercicio de la propiedad, y c) la regulación de la expropiación, los cuales serán desarrollados a continuación:

a) Inviolabilidad de la propiedad.

La primera parte del artículo bajo comentario dice que el derecho de propiedad es inviolable. El término “inviolable” significa que nadie la puede afectar, desconocer o cuestionar. Inviolable quiere decir que el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial. No puede violar la propiedad un particular y tampoco el Estado. Este, por el contrario, “la garantiza”, es decir, asegura que respetará la propiedad y que la hará respetar.

Podemos apreciar que existe una clara relación entre la inviolabilidad de la propiedad que, el Estado garantiza o asegura, y su inclusión como derecho fundamental en el artículo 2º, inciso 16 de la Constitución⁴. Es perfectamente coherente que este derecho fundamental tan reconocido y protegido pueda ser defendido a través de la acción de amparo.

Esta “inviolabilidad” de la propiedad en el Texto Constitucional está más referida a que el Estado no puede privar de ella a los particulares, salvo que sea a través de la expropiación. Esto es así en la doctrina, y se infiere también del hecho de que a continuación de la inviolabilidad está consignada, casi de inmediato, la expropiación. En la Constitución de 1979 esto era más evidente porque la expropiación venía inmediatamente después de la declaración de inviolabilidad. En la Constitución actual se

⁴Artículo 2º.- *Toda persona tiene derecho:*

(...)

16. *A la propiedad y a la herencia.*

ha intercalado el tema del ejercicio y sus límites. Pero inmediatamente después viene la regulación de la expropiación.

Siendo así, es el Estado entonces quien en primer lugar debe respetar la propiedad privada. No puede tocarla, menos aún apropiársela.

Nadie puede atentar válidamente contra ella, salvo el caso de expropiación que veremos más adelante. Según este principio, el Estado debe proteger la propiedad. Hay que recordar que conforme al inc. 16 del art. 2º de la Constitución, la propiedad es uno de los derechos fundamentales de la persona.

b) Límites al ejercicio de la propiedad.

Si bien la propiedad privada es un derecho individual y esencial para la persona, no es un derecho cuyo ejercicio quede a la absoluta discreción del propietario. La Constitución dice que se ejerce bajo dos parámetros:

- En armonía con el bien común, lo que quiere decir que la propiedad no es una institución puramente individualista sino que también tiene un contenido social y de compromiso.
- Se ejercita dentro de los límites de la ley, es decir, que la ley puede imponer regulaciones al ejercicio del derecho de propiedad para armonizarlo con los intereses generales de la sociedad.

La Constitución de 1979 decía que los bienes deben usarse en armonía con el interés social. Idéntica norma contenía la Constitución de 1933, luego de modificada en 1964.

El concepto de bien común tiene su origen en encíclicas papales de inicios del siglo pasado. Es el bien general, el bien de todos. Es aquello que beneficia a la generalidad de las personas, a diferencia del interés social que responde a la conveniencia de un determinado sector social.

Por esto el concepto del interés social se incluyó para los efectos de la reforma agraria. Se trataba de favorecer a los campesinos que no eran propietarios de tierras.

El concepto de interés social para regular el ejercicio del derecho de propiedad está en la Constitución de otros países. A diferencia de ello, en ninguna Constitución hemos encontrado la referencia al bien común. La supresión del interés social puede originar, por ejemplo, que no se pueda limitar el ejercicio de la propiedad atendiendo al interés de los pobladores de asentamientos humanos o al de los mineros o industriales.

En suma, la propiedad debe ejercerse dentro de los límites de la ley, la Constitución admite expresamente, en consecuencia, que se dicten leyes que limiten o restrinjan la manera cómo el propietario ejercita su derecho.

Al parecer la propiedad no es un derecho absoluto como afirma la abrumadora mayoría de la doctrina, pero en verdad no es así. La propiedad sigue siendo un derecho absoluto a pesar de que puede ser recortado. Es absoluto porque a diferencia de los demás derechos reales, confiere a su titular todas las facultades o atributos sobre el bien. Hay casos en que la ley establece restricciones. Por ejemplo, en materia de propiedad predial, el Código Civil contiene todo un sub-capítulo (artículos 959 al 964) que establece limitaciones por razón de vecindad; y el artículo 957 dice que la propiedad predial está sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión que determinan las disposiciones respectivas, por ejemplo el Reglamento de Construcciones. Como consecuencia de esta normativa, el propietario de un terreno ubicado en zona residencial no puede destinarlo a actividad industrial.

c) La expropiación.

Es evidente que el único procedimiento que el Estado prive a una persona de su derecho de propiedad es la expropiación, dice la norma bajo comentario.

La expropiación es una institución de Derecho Administrativo, aun cuando sin duda tiene efectos en el ámbito del Derecho Civil porque produce la extinción del derecho de propiedad (artículo 968 del Código Civil).

La expropiación se funda en que el interés público prima sobre el interés particular. Pero esto presupone dos cosas: que las causales de expropiación estén expresa y previamente establecidas en la ley, y por tanto, no queden libradas al criterio del gobernante; y que el Estado pague al particular el precio justo del bien expropiado.

En cuanto a las causales o motivos que justifican la expropiación, la actual Constitución ha sido más restrictiva que las de 1979 y 1933. En efecto, hoy solo se puede expropiar por causa de seguridad nacional o necesidad pública. La Constitución de 1979 autorizaba la expropiación por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social y la de 1933, modificada en 1964 por la Ley N° 15252, por causa de utilidad pública o de interés social.

La necesidad pública indica a lo que es indispensable, a lo que el interés público requiere; por ejemplo, la expropiación de predios para construir un hospital. En cambio, la utilidad pública se refiere a lo que produce un beneficio, una ventaja. La obra no es indispensable pero sí conveniente; es el caso, por ejemplo, de las expropiaciones que hacen posible la construcción de una vía expresa o un corredor vial. El interés social es, como ya se dijo anteriormente a propósito del ejercicio de la propiedad, aquello que beneficia a un determinado sector social. Este fue el caso de las expropiaciones para la reforma agraria. La Constitución de 1933, en su texto original, permitía expropiar solo por causa de utilidad pública. Sin embargo, como había consenso en el Congreso en los años sesenta para

llevar a cabo la reforma agraria, se modificó la Constitución a través de la Ley N° 15252, ya mencionada, agregándose el interés social como causal expropiatorio. Se trataba de responder al interés de un grupo social, el de los campesinos que no eran propietarios de tierras.

La Constitución actual, es más restrictiva. Solo se puede expropiar por necesidad pública o por seguridad nacional. Lo primero ya lo analizamos. Lo segundo es aquello que responde a la preservación de la nación; por ejemplo, en el caso de un conflicto armado se expropián tierras para la construcción de un cuartel.

En la medida que las causales de expropiación son más restringidas, la protección al derecho de propiedad privada es mayor.

Otro aspecto con relación a la expropiación es el pago del precio del bien expropiado. La doctrina acepta que en aras del interés público, el Estado prive al particular de su derecho de propiedad, pero rechaza que no le pague el valor del bien.

La Constitución de 1933 señalaba de "previa indemnización justipreciada". Cuando en la década del sesenta se debatió la reforma agraria, para la cual había por cierto que expropiar predios, se tropezó con la dificultad del pago porque el Estado no contaba con los recursos requeridos. Los propietarios insistían que conforme a la Constitución el pago debía ser previo y en dinero. Ante esta situación se aprobó en el Congreso la modificación del artículo 29 de la Constitución, principalmente en dos puntos: (i) se incluyó el interés social como causal de expropiación, y (ii) se autorizó el pago por cuotas o mediante bonos de aceptación obligatoria en las expropiaciones para la reforma agraria y otros fines como el ensanche y acondicionamiento de poblaciones, el aprovechamiento de fuentes de energía y expropiaciones por causa de guerra o calamidad pública. Actualmente existe mandato del Tribunal Constitucional para que

el Estado indemnice sobre las expropiaciones llevadas a cabo en la reforma agraria de las décadas pasadas.⁵

La Constitución de 1979 mantuvo lo del interés social y el pago por cuotas o en bonos en los casos ya indicados. Pero ambas cosas fueron suprimidas, por la actual Constitución.

Finalmente, debemos señalar que solo por ley cabe expropiar. Antiguamente podía hacerse también por decisión del Poder Ejecutivo, pero ahora esto no es posible. Además, el importe de la indemnización justipreciada debe incluir la compensación del perjuicio que hubiere. El justiprecio comprende, en consecuencia, no solo el valor mismo del bien que podríamos llamar el daño emergente, sino también el lucro cesante.

Consideramos que la Constitución actual, protege más al propietario que las dos Constituciones anteriores.

Otro aspecto es que el propietario expropiado puede cuestionar el valor de la propiedad que el Estado estableció en el proceso expropiatorio. No puede discutir la expropiación misma si esta se declaró conforme a ley, pero sí el precio. Por cierto, si la expropiación es arbitraria, el expropiado tiene expedita la acción de amparo en defensa de su derecho de propiedad.

2.2.2.2 En el Código Civil

El artículo 923^o del Código Civil expresa:

“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

⁵El Tribunal Constitucional de Perú el 16 de julio de 2013, emitió una resolución en ejecución de sentencia, el cual ordena al Gobierno pagar, en un plazo de ocho años, los bonos entregados a cambio de la expropiación de tierras durante la Reforma Agraria en la década de los setenta,

De la norma, encontramos cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Usar es servirse del bien. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios. Ej.: usar el televisor para ver un programa televisivo, usar un sombrero cuando hace demasiado calor, etc.

Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. En tal virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato.

Disponer es dejar de lado el bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominio (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no puede destruirlo y, de hecho, puede estar obligado a su conservación.

Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. Muchas pueden ser las causas, desde un

desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Así, ante la concurrencia de varios derechos subjetivos cuyo objeto sea un bien jurídico idéntico (un inmueble) determina, cuando tales derechos pertenecen a varios titulares, el conflicto de intereses no puede resolverse a rigor de la pretensión reivindicatoria, por lo que su prevalencia el uno respecto del otro, debe determinarse en otra vía; sea por la declaración del mejor derecho de propiedad o alegando las normas de solución de derechos reales.

Finalmente, la norma alude al interés social teniendo en cuenta que cuando se expidió el actual Código estaba vigente la Constitución de 1979, la cual decía, en su artículo 124, que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. Sin embargo, la actual Constitución ha eliminado el interés social, reemplazándolo en el artículo 70 por la noción del bien común. Debemos entonces entender que el artículo 923 del Código Civil está modificado: hay que entender "bien común" en vez de "interés social".

El bien común es el bien general, el bien de todos. El interés social, en cambio, es el que puede tener un grupo social determinado. Otra diferencia es que la noción de "bien" alude a beneficio, a lo que es conveniente. El "interés", por otra parte, responde a la satisfacción de una necesidad.

2.2.3 La transferencia de la propiedad

2.2.3.1 Los sistemas de transferencia de propiedad

a) El sistema romano

Diez-Picazo (1997:64) señala que “En el Derecho romano primitivo la transmisión dominical se realizaba por medio de unos actos solemnes y rituales, que por su misma solemnidad y por su ritualismo eran suficientes para llegar a conocimiento de todo el grupo social, especialmente cuando éste no era muy extenso.”

Según Mariani De Vidal (2004:338) Posteriormente, “tres eran los modos de adquisición de la propiedad en forma derivada, por acto o negocio jurídico, en el Derecho romano clásico: la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*. Es decir, que no bastaba el acto jurídico obligacional para trasladar la propiedad, sino que además, era necesario el cumplimiento de alguno de los tres modos indicados.”

Asimismo, el Maestro Arias-Schreiber (1998:307), nos reafirma que en Roma, existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para la *res Mancipi* y la (iii) *traditio* para la *res necmancipi*.

Según Cayo, eran *res Mancipi* las cosas más preciosas: “los fundos y cosas situadas en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por el lomo, por ejemplo , los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos; también las servidumbres rusticas.

Eran *res necmancipi*, en cambio, las otras cosas: sumas de dinero, animales salvajes, la *mancipatio*, que se empleaba para la enajenación de las *res Mancipi*, era un acto formal celebrado en presencia de cuando menos cinco testigos “en una balanza, las librepens, que deberían llevar los contratantes, se pesaba un objeto representativo del objeto del

contrato y del otro plato se colocaba un pedazo de cobre, por ejemplo, que simbolizaba el pago, además debían pronunciarse formas sacramentales a fin de que se entendiese materializada la adquisición.

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

Se aprecia que en Roma la voluntad ni la obligación podían transmitir por sí sola la propiedad, para que esto ocurriera, era necesaria la presencia de un acto exterior, sea formal (como la *Mancipatio* o la *iure cessio*) o material (como la *traditio*) con el transcurso del tiempo, los actos formales entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad únicamente operó a través de la *traditio*.

En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real. Para el primero, bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. La tradición obedecía a una razón de publicidad; se partía del concepto de que interesando los derechos reales a toda la comunidad, la transmisión de ellos debía manifestarse por caracteres visibles y públicos, ya que no es posible pedir el respeto de derechos que no se conocen. En suma, el derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa.

Finalmente, en Roma los contratos no transferían nunca la propiedad y era necesario un acto material como en la *mancipatio*, en la *cessio in jure*, en la *traditio* usucapión, la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo.

Sobre este sistema, Vásquez Ríos (2005:105) señala que “las críticas a este sistema señalan que la tradición funciona como forma de publicidad sólo en una sociedad pequeña, más no así en la sociedad actual, en que la tradición puede hacerse sin necesidad de que intervenga algún funcionario público.”

b) El sistema francés

Denominado también como sistema espiritualista, consensual o francés.

En vísperas de la Revolución Francesa, salvo el régimen particular de algunas costumbres entre los actos traslativos o constitutivos de derechos reales, únicamente las donaciones eran publicadas.

Durante la Revolución Francesa se dictó la ley del 9 de mesidor del año III, por la cual se creó la publicidad de las hipotecas sin prever la de las transmisiones inmobiliarias, lo que constituía una grave falla que se subsanó con la ley del 11 de brumario del año VII, que ordenó al mismo tiempo la publicidad de las hipotecas y la de las transmisiones inmobiliarias, pero solamente cuando esas transmisiones recayeran sobre derechos reales susceptibles de hipoteca. La sanción por la falta de publicidad es la inoponibilidad a los terceros de la transmisión o constitución del derecho real. Pero entre las partes, el contrato es válido y productor de obligaciones. La ley se aplicaba tanto a las transmisiones a título oneroso como a las a título gratuito.

El Código francés de 1804 consagra el principio de la transmisión *solo consensu* de la propiedad. El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Así podemos mencionar que para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (*convención*), sin necesidad de la tradición (*entrega*); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento.

Sólo reglamenta la transmisión de los actos que contengan donaciones o sustituciones de bienes susceptibles de hipoteca (arts. 939 a 942 y 1069 a" 1074). Por otra parte, la jurisprudencia posterior a la sanción del Código interpretó que no correspondía imponer la publicidad para los actos a título oneroso, lo que fue consagrado por el Código de Procedimiento.

Atilio Cornejo (1994:18) afirma que "La doctrina y la jurisprudencia hicieron hincapié sobre la necesidad de una buena organización de la publicidad inmobiliaria", llegando así a la ley del 23 de marzo de 1855 que ordenaba la transcripción de la constitución de derechos reales sobre inmuebles incluso para los no susceptibles de hipoteca, tales como las servidumbres y la habitación, que no se inscribían en la ley de brumario y llegaba a incluir entre los actos inscribibles a ciertos derechos personales como los arrendamientos a largo plazo. Quedaban excluidas las transcripciones de las particiones y transmisiones por causa de muerte, sea la sucesión testamentaria o *ab intestato*. La transcripción siguió siendo un requisito de oponibilidad. Por la ley del 30 de octubre de 1935 se extendió el ámbito de las transcripciones a las transmisiones por causa de muerte y a los actos declarativos, tales como las particiones y las sentencias.

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los

actos frente a terceros, ii) el registro sería personal, iii) los actos celebrados intervivos necesariamente deberían ser inscritos, iv) la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias, v) los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmuebles, vi) de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones.

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

c) El sistema alemán

Denominado también constitutivo, o del título y modo.

La historia del Registro Inmobiliario alemán es un pedazo del auténtico ser de Alemania. El especial sentido de las formas y de los símbolos que animaba al primitivo derecho alemán continuó desarrollándose respecto de los negocios inmobiliarios, en especial los referidos a su transmisión.

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

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

El que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella. La transmisión de la propiedad está regulada en el derecho de cosas. Esta transmisión, cuando se refiere a cosas muebles, exige la entrega y el acuerdo de ambas partes de “transmitir la propiedad” no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato “real” diferente, cuyo único contenido es que la *“propiedad sea transmitida”*, este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le sirve de base, es decir, es un contrato “abstracto”.

En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales.

d) Sistema australiano o Torrens

Los actuales sistemas australianos siguen las líneas del que construyó, para Australia del Sur, el emigrante irlandés Torrens, fundado, por cierto, en las ideas del Registro de buques británicos. El sistema australiano data de mediados del siglo pasado. Entonces cabía distinguir en Australia dos clases de propiedad: una, la de quien traía directamente su derecho de la Corona; provisto, por ende, de un título inatacable; y otra, la de quien había adquirido por modo derivativo, merced a negocio jurídico o sucesión, propiedad esta última insegura por la posibilidad de dobles enajenaciones del autor, constitución de gravámenes ocultos, etc. Torrens trató, mediante su sistema, de que las cosas sucedieran como si cada uno de los sucesivos adquirentes de un fundo trajera su derecho del Estado y tuviera, por tanto, una titularidad tan inatacable como la de aquel a quien el Estado había concedido ex Novo las tierras. De hecho, no puede decirse que haya llegado a conseguirlo del todo, si bien la posición del adquirente inscrito es, en la actualidad, todavía más fuerte que en el derecho español o alemán.

Quien desea in matricular un fundo debe pedirlo al Registrador general, uniendo a la solicitud un plano del mismo y los documentos que justifican su derecho sobre él. Estos documentos sufren el doble examen de los peritos en derecho y de los topógrafos: si se admite la solicitud, se le da publicidad, fijando un término para provocar la oposición de aquellos que pretendieran tener un derecho sobre el inmueble. Expirado el término, el Registrador, si estima justa la solicitud y no se ha formulado oposición -o habiendo sido rechazada ésta- procede a la inmatriculación redactando previamente el título de propiedad, del que se hacen dos ejemplares: uno se incorpora al Registro y otro se entrega al solicitante. En el título se mencionan todos los derechos reales que gravan el fundo y figura un

plano exacto del mismo levantado por los topógrafos oficiales. El certificado del título entregado al propietario vale sólo en cuanto coincide con el ejemplar encuadernado en el libro del Registro. Con él se demuestra la propiedad en el tráfico. Es como una certificación del Registro en otros países, pero existente en un único ejemplar, y mantenida permanentemente al día en lo relativo a enajenaciones y gravámenes, pues en él se consignan todos los que se van sucediendo. Ésta es una importante particularidad del sistema: el certificado se ha de presentar forzosamente para la enajenación y ésta se hace constar fehacientemente en él.

Para transferir el dominio o gravarlo, el enajenante redacta una declaración de transferencia (memorándum) según una fórmula determinada por la ley u otro equivalente y firmada por un testigo, indicando en ella la naturaleza del derecho que transfiere (propiedad, usufructo, etc.); el nombre del adquirente; el precio de la enajenación, etc. El memorándum, unido al certificado del título, se debe enviar al Registrador general, quien, después de haber examinado si el acto está bastante claro y los contratantes son capaces, procede a la inscripción de la transferencia sobre el folio del Registro, y asimismo sobre el certificado del título, el cual, por consiguiente, declara desde entonces el nuevo propietario. El sistema es propio de países coloniales y ha tenido influencia en muchos territorios de África incluidos los españoles.

2.2.3.2 Sistemas contemporáneos

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad, a saber: el *sistema de la unidad del contrato* y el *sistema de la separación del contrato*. El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. El segundo sistema, en cambio, se

caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

a) Sistema de unidad del contrato

Se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. Pueden ser:

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

a.1.1) Sistema consensual o espiritualista.- Solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en su más alto grado la autonomía de la voluntad (*hoy autonomía privada*) es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o auto reglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico.

En este sistema ubicamos: al sistema italiano (artículo 1376 de su Código Civil), el sistema francés (artículo 1138 de su C.C.), el sistema portugués

(artículo 408 de su C.C.), el sistema mexicano (artículo 2014 de su C.C.), el sistema venezolano (artículo 1161 de su C.C.).

b) Sistema transmisor de doble causa

Refiere que el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente requiere un signo o modo de reconocibilidad social cuya finalidad consista en publicitar a la colectividad de la adquisición del derecho de propiedad. Los denominados sistemas transmisivos de doble causa, consideran a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, estos solo pueden producirse a través de “actos de disposición”. En la teoría de la doble causa, el acto que crea la relación obligatoria se denomina “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. El contrato de compraventa). El acto que produce el efecto real es el “acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente (ej. La tradición, la inscripción, etc...). Dentro del presente sistema tenemos los siguientes subsistemas:

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

b.2) Sistema registral constitutivo no convalidante.- En este sistema el registro no es convalidante puesto que de operar un defecto en la

validez del acto o contrato (causal) el acto del registro también resultaría ineficaz estructural o invalido. Este sistema es adoptado solo para inmuebles por el sistema brasileño (art. 676 de su C.C.).

c) El sistema de separación del contrato

Este sistema tuvo su origen en la revisión crítica a la que fue sometida en Alemania del siglo XIX la teoría del título y el modo, este sistema postula de la separación de los contratos, es decir existen dos contratos o actos jurídicos, uno que produce los efectos obligatorios y otro que genera la transferencia de la propiedad. De acuerdo al sistema recogido en el BGB, los negocios obligacionales quedan absolutamente separados de los negocios de disposición. Los primeros crean los vínculos de obligación que sirven de fundamento o base para la transferencia de propiedad. Los segundos por su parte, acompañados de la inscripción registral (cuando se trata de inmuebles) o de la entrega (cuando se trata de muebles), son los que producen la referida transferencia, el sistema de separación del contrato supone, entonces, la concurrencia de dos negocios jurídicos y de un acto ejecutivo real.

Así, a pesar que el acto jurídico generador de efectos personales fuese invalido el acto del registro resultaría plenamente eficaz estructural. Este sistema es conocido como el sistema de transferencia de propiedad registral convalidante, dado que se produce una suerte de convalidación del vicio causal al continuar el adquirente del bien con el derecho de propiedad. Ubicamos dentro del sistema de Separación del Contrato dos sistemas: El Sistema Registral Constitutivo y El Sistema Real Abstracto. Finalmente, en lo que respecta al grupo de sistemas transmitidos de causa abstracta, acogen para inmuebles, el sistema registral constitutivo convalidante: el sistema alemán (artículo 873, I parte, BGB), el sistema suizo (artículo 971) de su Código Civil) y el sistema Torrens australiano.

2.2.3.3 El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú

2.2.3.3.1 Antecedentes

El Código Civil peruano de 1852 contenía un régimen de transferencia dominial no diferenciado, es decir aplicable a toda clase de bienes -pese a que distinguía a los bienes corporales en muebles e inmuebles- estableciendo que por la enajenación se transfiere a otro el dominio de una cosa, a título gratuito u oneroso, y que la enajenación se completa con la tradición, que es la entrega que se hace de una cosa poniéndola a disposición del nuevo dueño, alineándose así a la tradición romanista.

Excepcionalmente, en el caso de transmisión de propiedad por causa de compraventa (de cualquier clase de bien), el artículo 1306, siguiendo el régimen impuesto por el Código francés de 1804, señalaba que bastaba el acuerdo de los contratantes respecto de la cosa y el precio para que se perfeccione la venta aunque la cosa no haya sido entregada; mientras que el artículo 1308 prescribía que en la venta simple (no condicional) la propiedad de la cosa pasa al comprador aún antes de su entrega y pago del precio. A falta de mayor precisión podía interpretarse que la transferencia se producía entonces al tiempo del acto de enajenación.

Precisamente en la época de los trabajos preparatorios para la dación del Código Civil de 1936, en que se discute arduamente sobre qué sistema adoptar en cuanto a la transferencia de la propiedad inmueble, pues la transferencia de los bienes muebles debía sin lugar a dudas regirse por el sistema de la tradición.

Desde el punto de vista histórico resulta sumamente ilustrativa la polémica documentada en las actas de la Comisión Reformadora de ese entonces, en las que ha quedado constancia de las posiciones antagónicas pero sólidamente argumentadas, por un lado, de Alfredo Solf y Muro, quien abogaba por imponer la obligatoriedad de la inscripción

regstral como acto constitutivo de la transferencia del dominio inmobiliario y, por otro lado, la de Manuel Augusto Olaechea, quien defendió el régimen hasta ahora vigente bajo el fundamento de que era inconveniente implantar el sistema de la inscripción, no obstante su bondad académica, debido al estado ostensiblemente precario del sistema regstral en el país, lo que constituía un factor decisivo que impedía aceptar la propuesta del doctor Solf y Muro.

De este modo se impuso la posición de Olaechea, concretándose en el artículo 1172 del Código de 1936, impropriamente ubicado dentro de las normas concernientes a las obligaciones de dar, con el texto siguiente: "la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario",

Al respecto, León Barandiarán expuso las razones que a su juicio podrían justificar el sistema imperante, manifestando que existían inconvenientes de orden circunstancial, en clara alusión a la imperfección del sistema de los Registros Públicos, lo que hacía inviable el régimen constitutivo de la inscripción, considerando la deficiente organización administrativa, la falta de catastro y títulos idóneos que no existen en todas las regiones, "sin notarios, sin abogados, sin clima propicio para imponer el requisito de la inscripción con carácter de ineluctable obligatoriedad".

El autor citado reconocía los beneficios del sistema constitutivo de la inscripción, desde entonces predominante, bajo el argumento de que no es suficiente el consentimiento para adquirir la propiedad, habida cuenta de que tratándose de un derecho real con valor absoluto y eficacia erga omnes, es imprescindible dotar al acto traslativo de un hecho notorio de publicidad, sea la posesión del bien por el adquirente mediante tradición o la inscripción del acto en el Registro, así como revestirlo de seguridad y garantía, lo cual no puede darse en virtud del régimen establecido por el artículo 1172 (C.C. 1936), hoy recogido en el numeral 949.

2.2.3.3.2 La transmisión de la propiedad inmueble

El artículo 949 del Código civil vigente señala:

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”

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

El Código Civil peruano, abandonó el sistema de transmisión inmueble del derecho romano del título (el consentimiento) y modo (la tradición o entrega), ha optado por elegir (fiel a la tradición que existe en nuestra legislación civil por la escuela exegetica) como sistema de transferencia de propiedad inmueble (art. 949) el sistema espiritualista o francés y para la transferencia de la propiedad de bienes muebles (art. 947) se mantiene *la traditio* como modo.

Para el sistema espiritualista o consensual de transmitir la propiedad inmueble, la sola obligación es el que produce el efecto traslativo del dominio de la propiedad.

La transferencia espiritual se produce por el acto jurídico, es decir el simple acuerdo de voluntades y el consentimiento de las sujetos de derecho, este sistema espiritualista se encuentra inspirado en el individualismo propagado por la revolución francesa, es decir no se requiere la tradición, es decir la entrega, el mero consentimiento hace propietario al acreedor de la obligación, de entregar la propiedad. La obligación de entregar la cosa en propiedad se perfecciona automáticamente, de lo cual se deduce que el acuerdo de voluntades hace consumir la entrega a través de un mecanismo de tradición espiritualista, no es necesaria la entrega física, la entrega se perfecciona con el consentimiento.

Debemos señalar que el contrato de transferencia de propiedad inmobiliaria, es el único título que transmite la propiedad, es decir el contrato es la causa jurídica directa e inmediata de la transferencia de la propiedad inmueble. El contrato es la causa de transferencia de la propiedad inmueble, lo cual es susceptible de dos efectos *una obligacional y otro efecto real*.

Los efectos del contrato de compraventa, es un contrato consensual, que se perfecciona con el simple consentimiento, que en la mayoría de los casos tiene efectos obligatorios, es también susceptible de producir efectos reales.

Queda claro que el efecto real de la transferencia de propiedad se determina con la sola perfección del contrato en sí; y es necesario que el objeto sea cierto, actual y de propiedad del vendedor, o por lo menos este se encuentre autorizado para disponer. En cambio, se da un efecto meramente obligatorio –y se aplaza la transferencia de propiedad (efecto real diferido) –cuando se trata de ventas sobre bienes genéricos (falta la especificación o individualización del bien), o sobre bienes futuros (no se puede transmitir la propiedad de un objeto que no existe), o sobre bienes

ajenos (falta el poder de disposición del vendedor), o sobre contratos sujetos a condición suspensiva o con reserva de dominio. Todas estas disposiciones de efecto real diferido o aplazado (compraventa meramente “obligatoria”) son todas admisibles en el derecho peruano, ya sea por disposición expresa del artículo 949 o por vía interpretativa.

Nuestro sistema de transferencia en bienes permite la celebración de contratos de compra venta en bienes inmuebles sujetos a la voluntad de las partes, si bien existe el efecto *erga omnes*, pero, eventualmente, pueden verse perjudicados los terceros que no lleguen a conocer la celebración de dichos contratos, para efectos de ejercer oponibilidad alguna frente a la celebración del contrato antes referido.

En suma, el Código Civil de 1984, recoge en su artículo 949°: el sistema francés del simple consenso o espiritual. Dicho artículo prescribe “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, este dispositivo es más técnico que su antecesor, 1172° del C.C. de 1936, que sólo se limitaba a la obligación de dar, ahora se refiere a la enajenación en general y se refiere a bienes inmuebles, dejando de lado la vieja clasificación de cosas.

Claramente se puede apreciar que la inscripción de las transferencias inmobiliarias en nuestro país es de carácter DECLARATIVA mas no constitutiva de derechos, siendo un elemento importante a tener en cuenta.

Excepcionalmente, la inscripción declarativa en mérito del artículo 1135 del C.C. (Concurrencia de acreedores de bien inmueble), otorga la garantía y seguridad jurídica que no brinda el artículo 949, constituyendo una excepción y reconociendo la importancia de la inscripción del título en el registro. En la concurrencia de acreedores de propiedad inmueble, se

evidencia el principio “*Quien inscribe primero es propietario*”, es la opción más recomendable y practicada en la realidad.

2.2.3.4 Derecho preferente en caso de inscripción registral

2.2.3.4.1 Concurrencia de acreedores de un bien inmueble

Si bien nuestra legislación civil adopta el sistema consensual o declarativo para la transferencia de la propiedad inmueble, vamos denotando que el artículo 949º del Código Civil, no es perfecto y que no brinda una garantía y certidumbre jurídica a los potenciales adquirientes de propiedad inmueble. Sin embargo, el propio Código Civil ampara derechos de propiedad mediante la inscripción previa cuando se trata de la concurrencia de acreedores de un bien inmueble.

Al respecto, el artículo 1135 del C.C. expresa:

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

La norma es aplicable cuando existen dos o más personas que intervienen en la adquisición de la propiedad inmueble, conocido en nuestro ordenamiento como concurso de acreedores y en la doctrina como la “*doble venta*”, evidenciado en el artículo 1135.

Si hay dos acreedores respecto del mismo bien y el segundo de estos inscribe, es preferido respecto del primero. Es decir, es el propietario del bien. La inscripción en sí, no produce tal efecto constitutivo porque a ella debe sumarse la buena fe. Si están presentes ambas, la protección es total, lo cual significa que el amparo registral al tercero tiene finalmente un

efecto constitutivo del derecho. Pero el sistema es doble y confuso porque hay norma expresa que dice que el solo consenso es suficiente para producir la transferencia.

Si aplicamos el principio consensualista diríamos que el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, y segundo por el principio de buena fe contractual, fieles al estricto cumplimiento del artículo 949, por virtud del mero contrato de las partes se transfiere la propiedad inmueble, hasta este punto no existen problemas; pero que pasaría como sucede en la realidad, el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta de la misma propiedad inmueble, y este decide inscribir su título en el registro, estaríamos desamparando al primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949, en celebrar un simple contrato con lo cual era el único propietario del inmueble, el artículo 1135 reconoce la necesidad de inscribir el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble.

Notamos que se trata dar una clara excepción del artículo 949 del código civil en donde triunfa el principio de la inscripción (que excepcionalmente tiene carácter constitutivo), aunque ello no pueda ser explicado satisfactoriamente por la doctrina francesa referida a que existen dos propiedades, una relativa entre las partes y otra absoluta frente a todos los terceros, ya que en ese caso el “propietario relativo” no podría siquiera desalojar a un precario o exhibir su título ante la administración.

Consideramos que se logra la exclusión de la propiedad absoluta y perfecta con la aplicación del artículo 1135, lo cual no se logra con la aplicación solitaria del artículo 949, para una brindar garantía y certeza de la transferencia de la propiedad inmueble, es necesario interpretar, relacionar y aplicar en forma conjunta los artículos 2012, 2013, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil.

2.2.3.4.2 Aplicación del principio de oponibilidad

El artículo 2022 del Código Civil expresa:

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”

Vemos que la inscripción a que hace referencia la presente norma resulta determinante para oponer derechos reales sobre inmuebles. La norma también se acerca al sistema constitutivo.

Debemos señalar que la oponibilidad erga omnes de los derechos reales está sustentada en la información interna con la que cuenta el sujeto respecto de los bienes que son suyos y, por deducción, respecto de los bienes que son ajenos. Esta oponibilidad es útil y suficiente cuando lo único que le interesa al sujeto es saber si el bien frente al que se encuentra es ajeno y, por consiguiente, tiene el deber de respetarlo, por ello se suele hablar de terceros en general o terceros desprovistos de interés legítimo en la mutación, o *poenitusextranei*, también conocidos como terceros desinteresados.

Conforme a esta norma, podemos concluir que en nuestro país se ha adoptado la tesis dualista de protección a los terceros. Tenemos tanto al tercero latino, denominado así porque se trata de una figura proveniente de los sistemas latinos (Francia e Italia), protegido por los artículos 1135, 1670 Y 2022, como al tercero germano, denominado así porque se trata de una figura proveniente de la legislación alemana, protegido por el artículo 2014. Frente a dicha tesis, en países como España en que también se contemplan supuestos normativos similares, se ha formulado

la denominada tesis monista, según la cual no existen dos terceros protegidos sino uno solo, que está comprendido dentro de la idea de protección más completa y evolucionada que representa el sistema de protección germánico.

2.2.3.5 Ventajas y desventajas del sistema consensual y constitutivo.

a) Del sistema consensual.

Ventajas:

- Expresa un mayor favor a la circulación de la riqueza y a la utilización de los recursos, combinando de esa manera los postulados del iusnaturalismo con los propios del liberalismo-económico.
- El principio consensualista opera como elemento activador de la circulación de la riqueza, beneficiando directamente al comprador, quien se convierte en propietario de la cosa antes que se produzca la entrega o el pago del precio.
- Basta advertir que el comprador puede carecer de dinero para pagar el precio, pero puede procurárselo con la reventa de la cosa (y si es a un precio superior, se asegura una ganancia); y téngase en cuenta también que el comprador de un bien inmueble, desde el mismo consentimiento ya se convierte en propietario y por ende, puede procurarse el dinero a través del sistema bancario mediante la concesión de una hipoteca. Esta operación sería imposible si la traslación de dominio se dilata hasta la entrega; En Italia, se comienza a hablar del principio de "máxima circulación de la riqueza", por cuanto es sabido que el ordenamiento jurídico alienta esta situación.
- Entre el conjunto de reglas que tienen como objetivo facilitar la circulación de la riqueza pueden citarse aquéllas que prevén la conservación de los efectos del contrato, la tutela del tercero de buena fe, el disfavor hacia los vínculos perpetuos, los supuestos de adquisición a

"non domino" ,así como el simple consentimiento para entender transferida la propiedad. Lo que se pretende es facilitar la libre y segura circulación de los bienes como mecanismo creador de riqueza.

Desventajas:

- No se puede determinar con seguridad quién es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema (la propiedad), el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de la "*prueba diabólica*"⁶. Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo periodo del tiempo, y aun cuando se utilice presunciones, estas siempre admiten prueba en contrario. Con respecto al segundo problema (las cargas), este si es obscuro, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial (por ejemplo: las hipotecas) no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista.
- Por otro lado, inclusive en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta.
- Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.

⁶ Es una expresión del ámbito del Derecho que describe la práctica de exigir una prueba imposible.

- Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor la usucapión.

a) Del sistema constitutivo.

Ventajas:

- La inscripción transmite seguridad jurídica. Al conocerse la titularidad de un predio ante los registros Públicos, los contratantes disminuyen sus riesgos de que una tercera persona pueda aparecer como un supuesto propietario.
- Según Bullard Gonzales (...), la seguridad de poseer un derecho absoluto de propiedad aumenta su valor en el mercado, puesto que muchas veces ante la inseguridad del sistema estos predios terminan vendiéndose a un precio mucho menor del que valen. De ese modo, con un sistema constitutivo se da una mayor revalorización del inmueble al poder transferirlo al comprador con la seguridad de tener exclusividad de él (no intervención de terceros). Continúa el autor anterior, explicando que dicha exclusividad permitiría poder cobrar el costo de las externalidades del bien, es decir los gastos no deseados, como una contaminación del ambiente por la falta de mantenimiento, o el permitir la realización de actividades que perjudican a terceros, las cuales no se podría controlar a través de una multa, en el caso de no saber con certeza quién es el dueño. Asimismo, un eventual dueño no se sentiría motivado a invertir en un bien que el mismo sistema no le da la seguridad que él es el dueño. Siempre se pone como ejemplo de aplicación del sistema consensual, al país de Italia el cual sigue este sistema. En este caso, no se aplica el argumento de aplicación del sistema declarativo por el incipiente desarrollo económico de la gente, puesto que este país

pertenece a una de las más desarrolladas del mundo. De ese modo se explica su elección por ser un modo de maximizar la circulación de la riqueza. Sin embargo, si se tiene en cuenta los modernos sistemas de registro que se tiene en el país citado, en comparación con los que se tiene en el Perú, se podría deducir una desigualdad de realidades.

- Utilización del bien inmueble como garantía de crédito: Citando a Hernando de Soto con su libro *el Misterio del Capital*⁷, explica que en los países del tercer mundo (Perú es uno de ellos) la mayoría de la población ostenta títulos de propiedad o algún documento que parece vincularlos a sus activos (unidad que genera ganancias). Sin embargo, esos papeles no reflejan la verdadera condición de propietario tal como la ley y los registros públicos la reconocen. De ese modo, continua el autor, no se sabe quién realmente posee qué y dónde, quién es responsable del cumplimiento de qué obligaciones, quién responde por las pérdidas y los fraudes, y de qué mecanismo se dispone para imponer pagos por bienes y servicios entregados. Por ello, el potencial económico de la mayor parte de los activos en estos países no ha sido identificado ni convertido en capital. El economista pone como ejemplo opuesto a lo que sucede en occidente donde toda parcela de tierra, toda construcción, toda pieza de equipo o depósito de inventarios está representada en un documento de propiedad que es el signo visible de un vasto proceso oculto que conecta a tales recursos con el resto de la economía. De ese modo, estos activos pueden ser usados como garantía en un crédito. Cabe resaltar que el modo de mayor fuente individual en Estados Unidos es la hipoteca sobre la casa del empresario. Como se puede deducir, la tesis del autor no puede ser aplicada en nuestro medio por el sistema de transferencia espiritualista que se maneja, puesto que los registros no son tomados como fuente de información veraz. Ello, como se puede inferir, hace

⁷ Presidente del Instituto Libertad y Democracia (ILD), institución que ha sido considerada por el semanario *The Economist* como uno de los dos centros de investigación más importantes del mundo. La revista *Time* en mayo de 1999, lo eligió como uno de los 5 principales innovadores de América Latina en el número especial sobre *Líderes para el nuevo milenio* y durante el 2004, lo consideró entre las 100 personas más influyentes del planeta.

tedioso los créditos individuales para que ello que planean emprender algún negocio. De modo contrario, un sistema constitutivo iría en coherencia con las afirmaciones del economista, ya que de ese modo, nuestro sistema de registro estaría actualizado ante cualquier transacción, lo cual traerían cuantiosas ventajas económicas como Bullard y De Soto han explicado. Considerando los cuantiosos beneficios que traería a los ciudadanos con este sistema, entonces queda descartada el sostenimiento que esta institución esté inspirada en pro de los Bancos, empresas financieras, transnacionales y todos aquellos a quienes solo les interesa lucrar y recuperar su inversión en el menor tiempo posible. Consideramos que el beneficio es para todos.

Desventajas:

- Incremento de costos: La puesta en práctica, del sistema registral constitutivo de transferencia de la propiedad inmueble, como modo de transmisión del dominio inmobiliario, dado el nivel socioeconómico y cultural de las grandes mayorías nacionales y la imposibilidad de extender el registro inmobiliario a todos los confines de la patria, pese a significar el sistema más perfecto de seguridad jurídica individual imaginable incrementaría los costos de transacción a un nivel inaceptable, paralizando las transacciones jurídicas. Sin embargo, con una política real de costos, direccionada a la implementación de este sistema, no tendrían que ser necesariamente excesivos.
- Implementación catastral aun deficiente: El catastro tiene un rol importante en la aplicación del sistema constitutivo. Actualmente aún se encuentran deficiencias al respecto, sin embargo, con una implementación legal adecuada y una política registral responsable y aplicación de recursos tecnológicos modernos, esta deficiencia puede ser superada en poco tiempo.

2.2.4 Acciones judiciales derivados de la defensa de la propiedad

En el sistema consensual, al no ser obligatoria la inscripción registral de una transferencia de una propiedad inmueble, muchas veces se origina un conflicto de intereses al presentarse un supuesto propietario anterior y con un título válido pero no inscrito. En nuestro país, existen diversas acciones judiciales que pueden plantearse para resolver estos conflictos de propiedad y generalmente el problema central está relacionado con la falta de inscripción registral. A continuación, desarrollaremos las principales acciones judiciales que se plantean en el ámbito judicial.

2.2.4.1 Reivindicación

Etimológicamente la palabra “reivindicación” viene de la palabra latina “RES” que significa “cosa” y “VINDICARE”, que significa “reclamar con justicia aquello de que se ha desposeído a alguno”, por lo que esta acción tiende a que la cosa será restituida a su propietario por quien lo posee indebidamente.

Mediante esta acción, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho contra el poseedor no propietario.

Pero la acción puede agotarse en el reconocimiento tan sólo, por no tener derecho a poseer el dueño, como en el caso de ser únicamente nudo propietario; y hasta cabe que el auténtico dueño esté poseyendo la finca y deba exigir su reconocimiento dominical por quien, con supuestos o falsos títulos, pase por propietario.

La Reivindicación es la acción real por excelencia que protege sólo la propiedad. Es la facultad específica por la cual el propietario no poseedor requiere al poseedor no propietario la entrega de un bien de su propiedad, lo que significa que el que hace uso de la acción reivindicatoria debe estar investido del derecho de propiedad.

Requisitos de la acción reivindicatoria:

1) El demandante deberá ser el dueño o propietario de la cosa.- La posesión no puede ser sustraída al propietario de la cosa y, si de hecho se le sustrae, ello representa una violación de su derecho de propiedad, violación contra la cual tiene la acción de reivindicación.

La Reivindicación tiende a la reparación del *JUS POSSIDENDI* mediante la integración del *FACTUM POSSESSIONIS*. Diferencia fundamental para el tratamiento de la prueba. En el interdicto de recobrar no se exige más que la prueba del *FACTUM POSSESSIONIS*.

2) Individualización del bien.- Uno de los requisitos de la Acción Reivindicatoria, es que se ejerza sobre una cosa singular, es decir, que sea concreta y determinada, de tal manera, que si se trata de un predio habría que determinar su situación, área y linderos; concordante con lo expuesto no se incluye en esta acción las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia.

3) Que el demandado esté en posesión del bien.- En esta acción es indispensable demostrar la posesión de la cosa que se reclama por quien es demandado enjuicio, ya que si es persona distinta, la sentencia que se pronunciara no tendría efecto contra ella, desde que a nadie puede negársele el derecho a defenderse y complementariamente privársele de una cosa sin ser oído o vencido en juicio.

La prueba de que posee el demandado es a cargo del reivindicante. Pero no así la de que carece de derecho a poseer. Probada su posesión, será el demandado el que, para detener la acción tendrá que probar que posee porque tiene derecho a ello". No será entonces demandado aquél que posee la cosa en nombre de otro, en este caso el demandado será aquél que ejerce el poder de hecho sobre el bien.

De lo anotado, creemos que a los requisitos anteriormente señalados se debería añadir como requisito *sinequa non* para ejercitar esta acción, la presentación del título que determina la propiedad del bien.

En síntesis, podemos determinar que solo el propietario puede reivindicar un bien, ya que la titularidad de la cosa le otorga capacidad legítima para iniciar esta acción.

2.2.4.2 Nulidad del acto jurídico

Puede decirse que la nulidad es una sanción legal destinada a privar de sus efectos jurídicos propios y queridos a los negocios incursos en una de las causales legalmente establecidas.

Por otra parte, sostenemos que debe considerarse como susceptible de ser sancionado con nulidad aquel negocio que a pesar de ser perfecto desde su origen -perfecto en cuanto dotado de todos sus elementos y requisitos-, con el transcurso del tiempo se convierte en un negocio cuyos efectos o consecuencias constituyen franca y abierta ilicitud. De aceptarse como estática la noción de nulidad, fácil cosa sería burlar la sanción legal, pues guardando las apariencias durante cierto lapso serían posible, más tarde, quedar a salvo del alcance de la sanción que termina y finiquita cuando lo pena por haber nacido irregular. Más si se extienden estos alcances de tal modo que la nulidad sea una sanción que supervigila no solamente la construcción sino también toda la vida del negocio, realmente adquiere una tónica de verdadera y eficaz protección contra los eventuales efectos dañosos del negocio. A fin de prevenir contra la desnaturalización del concepto y consiguiente burla de la sanción, conviene sin duda estudiar y aplicar con amplitud de miras al campo de acción de la pena de nulidad. De esta manera, quedarán sujetos a ella los negocios que por sus efectos sean manifiestamente ilícitos y opuestos a los intereses que se busca proteger.

En síntesis, la nulidad en general es aquella sanción civil que consiste en privar de efectos jurídicos al negocio inadecuadamente conformado, o para proteger de ellos a las partes intervinientes del negocio, a los terceros y a la sociedad en general cuando estos efectos constituyen atentados contra los intereses de aquellos a quienes la ley protege.

Causales de nulidad:

1) Falta de manifestación de voluntad.- La falta de manifestación de voluntad supone, en principio, no la nulidad del negocio sino la inexistencia del mismo, pues sin aquélla resulta imposible que se forme el supuesto de hecho en el que se resuelve este último (o sea el negocio). El inciso materia de comentario, sin embargo, considera que el "negocio" es nulo cuando no está presente el componente "volitivo".

En general y desde una perspectiva exclusivamente teórica, la ausencia de manifestación de voluntad supone la imposibilidad de referir o imputar eficazmente (y para fines negociables) dicha manifestación a su pretendido autor. Por tanto, se tiene falta de manifestación de voluntad en los siguientes casos:

- a) Cuando el sujeto al que se le imputa la declaración (en virtud de la cual se "celebra" el negocio) carece de existencia jurídica.
- b) Cuando la manifestación de voluntad no ha sido materialmente efectuada por el sujeto al cual se atribuye la misma. Esto sucede, por ejemplo, cuando la firma del sujeto al que se le atribuye la manifestación (escrita) ha sido falsificada.
- c) Cuando la manifestación de voluntad materialmente efectuada carece de relevancia negociable. Esto sucede en tres supuestos genéricos, a saber: En caso de que la manifestación no sea negociable,

esto es, en caso de que la misma no esté dirigida a crear, modificar, regular o extinguir una reglamentación de intereses.

En caso de que la manifestación no sea "seria", esto es, en caso de que la misma no demuestre la existencia de la intención de su autor de quedar jurídicamente vinculado. Evidentemente, tal intención debe ser objetiva y razonablemente perceptible por terceros. La falta de seriedad se presenta, por ejemplo, cuando el sujeto actúa con fines didácticos o lúdicos.

En caso de que la manifestación dirigida a concluir un contrato no "concuere" con la de la otra parte (disenso).

d) Cuando la manifestación de voluntad ha sido "arrancada" por la presión física ejercida sobre el sujeto (vis compulsiva).

Sin perjuicio de lo indicado, es menester destacar que, de acuerdo con el Código Civil, no en todos los casos en los que falte manifestación de voluntad el negocio será nulo. En efecto, en algunos supuestos (piénsese en los casos en los que existe violencia física o error optativo) y por mandato expreso de la ley, la ausencia de este elemento únicamente determina la anulabilidad del negocio.

2) Agente absolutamente incapaz.- La capacidad jurídica (también denominada "capacidad de goce" o "sujetividad") es la aptitud de un sujeto para ser titular de derechos, deberes o, más genéricamente, de situaciones jurídicas subjetivas. Por su parte, la capacidad de obrar (también denominada "capacidad de ejercicio") es la idoneidad de un sujeto para realizar una actividad jurídicamente relevante (consistente en "actuar" el contenido de las situaciones jurídicas subjetivas), por medio de una manifestación de la propia voluntad.

La incapacidad a la que se refiere la norma materia de comentario supone que el sujeto goza de capacidad jurídica mas no de capacidad de obrar plena o absoluta, de modo que el mismo no puede "actuar" válida y personalmente el contenido de las situaciones jurídicas subjetivas que le corresponden (ejercer poderes o derechos, cumplir deberes, etc.).

De acuerdo con el artículo 43º del Código Civil, se tiene incapacidad de obrar absoluta cuando el sujeto tiene menos de dieciséis años de edad (salvo para aquellos actos determinados por la ley); cuando (por cualquier causa) se encuentra privado de discernimiento; o cuando, siendo sordomudo, ciego-sordo o ciego-mudo, no puede expresar su voluntad de manera indubitable.

3) Objeto indeterminable o físicamente o jurídicamente imposible.- La palabra "objeto", de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, significa, por un lado, el "intento" o "fin" al que se dirige o encamina una acción; y, por el otro, lo que sirve de "materia" al ejercicio de una de las facultades del sujeto. Evidentemente, cuando se hace referencia al "objeto" del negocio jurídico, se adopta como válido este último significado.

El objeto del negocio es físicamente imposible, en general, cuando, en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas. Ahora bien, la doctrina ha distinguido, por un lado, entre una imposibilidad física "absoluta" y una imposibilidad física "relativa"; y, por el otro, entre una imposibilidad física "objetiva" y una imposibilidad física "subjetiva".

La imposibilidad física "absoluta" constituiría un impedimento que no puede ser vencido por la fuerza humana, en tanto que la imposibilidad física "relativa" constituiría un impedimento que solo puede ser vencido empleando un esfuerzo superior al ordinario.

Por su parte, la imposibilidad física "objetiva" constituiría un impedimento que determina que nadie pueda ejecutar la regla negociable, mientras que la imposibilidad física "subjetiva" constituiría un impedimento que determina que el deudor no pueda ejecutar la regla negociable.

El objeto del negocio es jurídicamente imposible cuando, en el plano de la realidad jurídica, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas, sea porque se dirigen a la consecución de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico (piénsese en la constitución de una hipoteca sobre un bien mueble o en la enajenación de un bien que se encuentra fuera del comercio), o porque no toman en consideración algún presupuesto exigido por este último para la obtención del efecto deseado (piénsese en la necesidad de no tener deudas cuyo pago pueda verse perjudicado con el patrimonio familiar que se desea constituir).

Finalmente, el objeto del negocio es indeterminable cuando adolece de "vacíos" que impiden la realización de la "operación" que la parte o las partes diseñan. Tales "vacíos" dejan sin regulación determinados aspectos de la "operación" indicada (p. e. el precio que se debe pagar por el bien), los cuales, por lo demás, no encuentran respuesta alguna por parte del ordenamiento, en el sentido de que éste no les provee de una regulación supletoria que posibilite la consecución del efecto deseado.

4) Finalidad ilícita.- El "fin" no es otra cosa que la causa del negocio jurídico. La causa del negocio jurídico es la función -económica- del mismo. La causa es diferente de la "intención", en tanto que ésta es la tendencia natural que la parte o las partes tienen de alcanzar el fin práctico intrínseco del negocio. Asimismo, la causa es diferente del "motivo", en tanto que éste es el impulso subjetivo que determina que la parte o las partes celebren el negocio.

Todo negocio jurídico celebrado supone la existencia de "motivos" e "intención", aunque no de causa. En efecto, cuando la parte o las partes

concluyen un negocio cualquiera, es evidente que lo hacen porque quieren obtener el resultado que normalmente se deriva del mismo para satisfacer sus necesidades particulares. Sin embargo, eventualmente dicho negocio puede no tener causa. Esto ocurre, por ejemplo, cuando se celebra un contrato de compraventa sobre un bien que en realidad ya pertenece al comprador o cuando se celebra un contrato de seguro sobre un bien que en realidad ya ha perecido. En tales casos es evidente que a pesar de que las partes pretenden obtener los fines prácticos usualmente derivados de los contratos en cuestión (transferencia de propiedad y de riesgo, respectivamente), para responder de este modo a los diferentes motivos que las impulsan a celebrarlos, aquéllos no pueden, por razones obvias, cumplir las funciones económicas que les corresponden. Por tal razón dichos contratos carecen de causa.

Ahora bien, el Código Civil no establece la nulidad del negocio jurídico por falta de causa sino solamente por ilicitud de la misma. En tal sentido, si en el caso concreto no existe función económica, el negocio celebrado tendrá que ser considerado "inexistente".

La causa es ilícita cuando resulta contraria a las normas imperativas o a las buenas costumbres. Para determinar la ilicitud de la causa se debe atender a la función económica que concretamente cumpla el negocio y no a la que en abstracto le corresponde por su tipo negocial. En tal sentido, la ilicitud no solo puede afectar a la causa de los negocios atípicos sino también a la de los negocios típicos, en tanto que éstos suelen ser enriquecidos por las partes con un conjunto de "efectos" adicionales a los que se derivan de su propia naturaleza, frente a los cuales cabe efectuar un juicio de licitud.

5) Simulación absoluta.-La simulación requiere la presencia de un negocio simulado y de un acuerdo simulatorio. El primero es el que está dirigido a crear la situación de apariencia. El segundo es el que recoge la real

voluntad de las partes (de no quedar vinculadas por negocio alguno o de quedar vinculadas por un negocio distinto del que aparentan celebrar).

Se discute si el acuerdo simulatorio tiene o no naturaleza negociable. Para algunos, dicho acuerdo se limita a dejar constancia de que las partes son conscientes del carácter ficticio del negocio celebrado, por lo que aquél tendría la naturaleza jurídica de una "declaración de ciencia". Para otros, dicho acuerdo determina la ineficacia del negocio celebrado, por lo que aquél tendría la naturaleza jurídica de una "declaración negocial".

La simulación no requiere de la presencia de un intento fraudulento, aunque, en ciertos casos, tal intento normalmente sea tomado en cuenta por las partes. En todo caso, la relevancia de dicho intento está directamente relacionada con la tutela de los intereses de los terceros y no con la estructura íntima de la simulación.

La simulación no debe ser confundida con la reserva mental. En efecto, la primera supone que las partes acuerdan no asumir los efectos que tendría que producir el negocio aparente, mientras que la segunda supone mantener en silencio una voluntad contraria a la que se termina exteriorizando. Por lo tanto, si una de las partes declara conscientemente algo que en realidad no quiere, la voluntad declarada debe producir todos sus efectos, aun si el destinatario de la misma hubiese conocido la existencia de la reserva.

Como quiera que la simulación requiere de la existencia de un acuerdo simulatorio, surge la duda de si aquélla puede afectar también a los negocios unilaterales. La respuesta tiene que ser afirmativa en todos aquellos casos en los que exista una "contradecларación" (que recoja la voluntad de crear una situación de apariencia) intercambiada entre el destinatario de la declaración unilateral y el sujeto que la efectúa.

La simulación es una manifestación concreta de la apariencia jurídica (intencionalmente creada). El negocio simulado es aquél que, por decisión de las partes, aparenta la existencia de una reglamentación negocial que en realidad no es querida.

La simulación puede ser absoluta o relativa. Es absoluta cuando las partes, no teniendo intención alguna de quedar jurídicamente vinculadas, fingen celebrar un negocio. Es relativa cuando las partes, teniendo la intención de quedar jurídicamente vinculadas por determinado negocio, fingen celebrar uno distinto del que en realidad celebran.

6) Falta de formalidad prescrita bajo sanción de nulidad.- Se refiere a la formalidad, es decir, a las solemnidades que deben acompañarla celebración de algunos negocios. Se entiende que lo de «prescrita» equivale a establecida expresamente por la ley, porque la nulidad es una sanción reservada a la ley, no a los sujetos privados quienes no pueden establecer nulidades, pese a lo que dicen los artículos 1411 y 1412 del C.C.

De ordinario no se requiere para la validez del negocio ninguna formalidad especial, pues el agente es libre de expresar su voluntad y el contenido de ella de la manera que prefiera, asumiendo los riesgos que implica. Sin embargo, respecto de ciertos actos la ley ha querido imponer formalidades *ad substantiam* para garantizar su seriedad y su contenido. En estos casos, por mandato legal, la formalidad tiene función constitutiva. Cuando tales actos no cumplen con las formalidades impuestas, aunque hayan tenido efectos prácticos, el Derecho no les reconoce valor. De aquí que algún autor haya dicho que en estos actos la forma es al negocio como la moneda o el billete al dinero.

Con todo, el nuevo cuerpo civil no ofrece una ordenada disciplina en esta materia de la formalidad. Con la salvedad de aquellos artículos que expresamente establecen la nulidad por defecto formal (entre otros, arts.

1625, sobre donaciones; 1650, relativo al mutuo entre cónyuges; 1871, sobre fianza), surgen serias dudas sobre la gravedad de la inobservación de formalidad en otros actos. Así, verbigracia, el 296, sobre modificación del régimen patrimonial del matrimonio «para cuya validez del convenio serán necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro Personal». Al margen de que este artículo mezcla la validez con la ineficacia por la falta de inscripción, tendrá que aclararse si la necesidad de registro que estatuye es sinónimo del carácter esencial que impone este inciso 6. Personalmente no creemos que este convenio sea nulo, sino simplemente inoponible a terceros.

7) Cuando la ley lo declara nulo.- Esta causal bajo comentario le reserva al legislador la posibilidad de sancionar directamente con nulidad al negocio que presente alguna "disconformidad". Aun cuando el legislador puede emplear la herramienta otorgada por este inciso para no dejar duda de que ciertos negocios deben ser considerados nulos, la lógica indica que dicha herramienta debe ser utilizada para declarar nulos a determinados negocios que estén afectados por "anomalías" distintas de las descritas en los demás incisos del artículo 219 del Código Civil (p. e. la falta de legitimación, que ocasiona que el legislador sancione con nulidad al fideicomiso celebrado por quien no tiene poder de disposición).

No es necesario que la ley utilice el término "nulo" para que el negocio efectivamente tenga tal condición. Evidentemente, existen distintos términos que pueden ser empleados como sinónimos de aquél (p. e. "inválido", "no puesto", etc.). En consecuencia, cuando, por ejemplo, el artículo 171º del Código Civil establece que la condición suspensiva ilícita "invalida" el acto, debe entenderse que dicha condición hace nulo al negocio.

8) Actos contrarios al orden público o a las buenas costumbres.- Si el negocio se opone a una ley, o sea a una norma efectivamente existente.

En este sentido, la nulidad también se produce cuando la estipulación sea contraria a normas imperativas, aunque las mismas no necesariamente aludan a orden público o buenas costumbres.

Si dicha norma, de ser el caso, interesa al orden público y/o a las buenas costumbres. Lo cual, a su vez, salvo que la ley lo diga, debe ser asunto de examen en cada momento y lugar históricos, dependiendo de la conciencia social imperante. Orden público no puede confundirse con interés social o general, aunque coincidan en varios extremos.

En defecto de ley expresa, la costumbre y la jurisprudencia son fuentes integrativas del ordenamiento jurídico. Consecuentemente, ellas han de tenerse en consideración a la hora de calificar la posible validez de un negocio para aplicarle la sanción respectiva.

2.2.4.3 Mejor derecho

El mejor derecho de propiedad es una acción declarativa de dominio, también es conocida en la doctrina como acción publiciana.

La acción de mejor derecho de propiedad tiene como única finalidad obtener una declaración de que el actor es el verdadero propietario del bien. En estricto, es una acción de mera declaración de propiedad. No procura la restitución del bien a favor del propietario no poseedor. A diferencia de la reivindicación, es una acción carente de condena al poseedor ilegítimo.

La acción declarativa de dominio es una forma ordinaria de hacer efectiva la tutela jurisdiccional de la propiedad. En esta acción lo que se pretende recuperar es una posesión sin detentación, la acción ejercitada es propiamente una acción declarativa de dominio.

La pretensión de mejor derecho de propiedad se caracteriza porque ambas partes en conflicto manifiestan detentar la propiedad de un mismo

bien, contando con reales o supuestos títulos dominales, lo que exige una declaración judicial sobre la titularidad del derecho. Sin embargo, en nuestra opinión esta pretensión es sustancialmente afín a la pretensión reivindicatoria, caracterizada por la oposición del derecho de propiedad de un bien contra quien solo tiene la posesión. Esto es, en la reivindicación el propietario no poseedor reclama el bien poseedor no propietario.

2.2.4.4 Tercería

La tercería, *strictu sensu*, es el proceso por el cual el tercero (que actúa aquí como demandante) se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídica procesal que encierra en forma accesorias la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad o para reclamar su derecho a ser reintegrado de su crédito de manera preferencial con el producto obtenido del remate de los bienes de su deudor afectados por una medida cautelar en favor de otro acreedor.

En términos generales, tercería es la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes que intervienen o figuran en un determinado proceso, a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo trabado en ese proceso sobre un bien de su propiedad, o de que se le reconozca el derecho a ser pagado con preferencia al embargante con el producto de la venta del bien que ha sido objeto de dicha medida.

Es de destacar que, no obstante lo señalado precedentemente, la medida cautelar puede recaer en bien de tercero, tal como lo autoriza el primer párrafo del artículo 623 del Código Procesal Civil, cuando se acredite su relación o interés con la pretensión principal (en cuyo caso resultaría inviable la tercería). Tal afectación se encuentra condicionada, según dicho numeral, a que el tercero haya sido citado con la demanda, lo que parecería descartar la procedencia de las medidas anticipadas o fuera de

proceso respecto de los bienes de terceros. Sobre esto último nos inclinamos a opinar en contrario, dada la naturaleza y finalidad de toda medida cautelar, en especial de aquellas peticionadas fuera del proceso, pues la restricción de éstas puede representar la ineficacia del fallo que aseguran. Por otro lado, la formalización de la afectación de los bienes del tercero, en atención al mandato preventivo, le confiere automáticamente legitimidad para intervenir en el proceso principal y en el cautelar (última parte del primer párrafo del art. 623 del C.P.C.), razón por la cual se encuentra eximido de acreditarla. Sería absurdo negar su participación en la litis por falta de legitimidad cuando en consideración a ella el juzgador ha dictado el auto cautelar ordenando la afectación de su patrimonio, y, es más, cuando dicha falta de legitimidad puede constituir el argumento del tercero para ejercer su defensa en juicio y para solicitar el levantamiento de una medida cautelar indebidamente peticionada, dispuesta y ejecutada.

Son requisitos de la demanda de tercería en general los siguientes:

- A. La existencia de una medida cautelar trabada sobre bienes de propiedad de tercero o que afecte el derecho preferencial de tercero a ser pagado con el producto que se obtenga de tales bienes (art. 533 del C.P.C.);
- B. La interposición de la demanda en la oportunidad prevista por la ley (art. 534 del C.P.C.);
- C. Los requisitos y anexos generales contempla dos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil (art. 535 del C.P.C.);
- D. La acreditación fehaciente del derecho en que se funda el tercerista, ya sea con documento público o privado de fecha cierta (art. 535 del C.P.C.);

E. El ofrecimiento por parte del tercerista de garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar, en el caso que no se adjuntase a la demanda documento público o privado de fecha cierta que pruebe el derecho invocado por el interesado (art. 535 del C.P.C.).

2.2.5 La transferencia de la propiedad en el derecho comparado

En Italia:

El Código de Napoleón de 1804 fue el que instauró el principio consensualista: El derecho italiano se acogió rápidamente el principio consensual en el Código Civil de 1865, y de igual forma se legisla en el actual Código Civil de 1942. En el Derecho Italiano la adquisición del derecho de propiedad (también de los derechos reales menores) están fusionados y unificados el título de adquisición, que era el fundamento de la adquisición y el modo de adquisición, que era el medio con el cual se realizaba efectivamente la adquisición, ello se ve reflejado en el artículo 1376° del Código Civil italiano que a la letra dice: *“En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada, la constitución o transferencia de un derecho real o la transferencia de otro derecho, la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado”*.

España:

En el Derecho español, en materia de adquisición derivativa por contrato de los derechos reales, el Sistema Romanista inspirado en la teoría del título y el modo, según el cual la propiedad o cualquier otro derecho real no se adquieren sino por la concurrencia de dos requisitos esenciales: Por una parte, la causa jurídica de la adquisición-Llamada título-, y por otra parte, al transmisión efectiva de la posesión de la cosa o tradición – denominada modo-, si faltare cualquiera de estos requisitos no se produce la adquisición del derecho que el contrato (título) sólo origina un vínculo obligacional, dirigido en estos casos, precisamente, a la entrega de la cosa (contenido de la prestación), y el modo (tradición) no es suficiente tampoco para la validez y eficacia de los negocios jurídicos, sino que es preciso que la entrega tenga un fundamento anterior, sin el cual sólo se produce, como máximo, el nacimiento de la posesión (por ser el resultado, únicamente, de una situación de hecho).

El derecho español toma el sistema romanista basado en el título y el modo, por lo que son necesarios la causa jurídica de la adquisición, título y además la transmisión de la posesión del bien siendo el contrato un vínculo obligacional dirigido a la entrega de la cosa; si falta cualquiera de estos requisitos no se produce la adquisición del derecho, puesto que el contrato o título sólo origina un vínculo obligacional, dirigido precisamente a la entrega de la cosa por ser el contenido de la prestación y el modo o tradición no es suficiente tampoco para la validez y eficacia de los negocios jurídicos, sino que es preciso que la entrega tenga un fundamento anterior, sin el cual solo se produce, como máximo, el nacimiento de la posesión, por ser el resultado, únicamente, de una situación de hecho según el cual “la propiedad y los demás derechos reales se adquieren y transmiten... por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”.

Francia:

El Código Civil francés sanciona el contrato como modo de transmisión de la propiedad. Es decir, en virtud del simple consentimiento de los contratantes, aserto que quedaría corroborado por el texto de los artículos como el 1583° del código, que refiriéndose a la venta, indica que *“ella es perfecta entre las partes y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador con respecto al vendedor, desde que han convenido en la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado”*.

Alemania:

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

Argentina:

En el derecho argentino se distingue la aplicación, según se trate de bienes muebles o bienes inmuebles. En el primer caso el contrato de compraventa representa el título y la tradición el modo. En la venta de inmuebles se conserva también el principio romanista del título y el modo, pero que este último ha sido mutilado de tal manera que solo sirve para hacer adquirir el dominio respecto del vendedor, mientras que para hacer adquirir el dominio “erga omnes” hace falta además la inscripción.

2.2.6 Retos a tener en cuenta para la implantación del sistema constitutivo a la realidad peruana

Conociendo los sistemas consensual y constitutivo, corresponde analizar si puede ser aplicable a nuestra realidad peruana. Para ello he recurrido a tres importantes criterios, los cuales siempre son considerados (como los más importantes) para explicar la viabilidad o no de un sistema, ya sea constitutivo o declarativo en nuestro medio: Cultura registral de la sociedad, la cantidad de predios registrados o no, facilidad de trámite y un catastro.

a) Cultura registral de la sociedad:

Se entiende por cultura registral al conjunto de costumbres, creencias, valores y conocimientos que se exponen en la vida en común en torno al conjunto de transacciones y usos de bienes inmuebles.

Continuando con lo anterior, la cultura registral de nuestro país se basa en el problema de la idiosincrasia de nuestro pueblo, tan proclive a la informalidad en todos los planos, como son la vida misma, la persona, la familia y todos los ámbitos de la actividad jurídica, civil y comercial, no va a cambiar por el solo hecho de que una ley así lo establezca.

Debemos señalar que la falta de cultura registral representa un problema solo para un sistema registral no constitutivo pues en el sistema con virtualidad constitutiva las transferencias solo serían dables previa inscripción del bien a transferir y posterior inscripción del bien transmitido ; ello significa que a fuerza de necesidad los individuos van a tener que aprender que no podrán entrar en la vía de circulación de riqueza inmobiliaria sin antes haberse hechos miembros del “club” de los titulares de bienes registrados.

b) Cantidad de predios registrados o no:

Para determinar este criterio, se puede desprender de lo descrito anteriormente que en nuestro país abundan los predios no inscrito o no registrados. Sin embargo es necesario mencionar que ante tal existencia de numerosos predios sin la titulación necesaria para acceder al registro, se ha creado entes como COFOPRI; que mediante secretarías técnicas están realizando un proceso de formalización de las posesiones informales hasta su inscripción de título de forma gratuita (si es que es la primera propiedad que se inscribe con el nombre de la persona).

Del mismo modo se ha creado el PETT (Programa Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural) que facilita la inscripción de los predios informales; lo que en suma quiere decir que en realidad la falta de titulación no constituye un problema para una eventual aplicación del sistema constitutivo.

c) Facilidad en el trámite:

De igual manera, la deficiencia de la infraestructura del Estado constituye la existencia de zonas alejadas tanto del Registro como del Notario hace imposible su inscripción. Explica aún más, mencionando hechos de nuestra historia, como los ataques subversivos en muchas zonas de nuestro país, donde se han destruido municipalidades y, con ello, importante información sobre predios y las tierras.

Lo anterior, sería cierto si es que no se considera las últimas implementaciones que ha tenido el registro en los últimos años, por ejemplo han entrado en vigencia los formularios registrales para la inscripción de predios en los registros públicos. Dichos formularios permiten la inscripción de los predios a todos los ciudadanos con o sin recursos sin tener que apersonarse a alguna oficina registral, siendo solo

necesario su legalización y trámite por y ante notario público; y ante el caso de no haber notarias, solo será necesario un juez de paz.

d) Catastro:

Este elemento consiste en una correspondencia entre las partes geográficas del territorio de un país con los predios existentes en el mismo. Este último tiene un problema: la pequeña cantidad (en comparación con los inmuebles no inscritos) de propiedades inscritas, muchas veces no refleja la realidad física o jurídica de estos, puesto que no se cuenta con uno verdadero, es decir un inventario físico de los predios.

Se menciona que en nuestro país carece de un catastro inmobiliario completo, lo que acrecienta la imprecisión o inexactitud del Registro, en tanto en numerosas ocasiones la realidad física es incompatible con la realidad documentaria, específicamente la notaria y, por ende, con la realidad registral. Lo anterior se comprueba con el problema de la existencia de la duplicidad de partidas; es decir, en un mismo lugar geográfico existen dos predios superpuestos.

Sin embargo, en la actualidad, mediante ley N° 28294 se ha creado el Sistema Nacional Integrado de catastro y su vinculación con el registro de predios, en el cual se integran, se unifican, los procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

2.3 Definición de términos básicos

- Bienes inmuebles.- Son aquellos bienes que no pueden ser transportados de un lugar a otro y en todo caso, si pueden ser trasladados, no existe posibilidad de que se haga sin que pierdan su esencia, forma o valor.

- Bienes muebles.- Son aquellos bienes que por su propia naturaleza pueden ser trasladados de un lugar a otro por sí mismos o por una fuerza extraña.
- Inscripción registral.- Es toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practique en la matrícula como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisor o constitutivo), declarativo, aclarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley.
- Propiedad.- De acuerdo a nuestro Código Civil, la propiedad es un poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Dicho esto, resulta evidente que no nos encontramos tan sólo frente a un poder jurídico sino que estamos frente a varios poderes. Lo cierto es que la propiedad se constituye en un derecho real, “es el derecho real por excelencia”, a través del cual, quien la posee adquiere una serie de facultades sobre un bien, las mismas que deben ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites establecidos por la ley.
- Seguridad jurídica.- Es la confianza o certeza en el sistema jurídico tanto en lo general como en lo particular, siendo preciso para ello tener reglas claras y previsibles, así como que sus operadores jurídicos en su accionar también sean previsibles y ajustados a derecho, de ahí que resultó un acierto en su momento que el registro estableciera un sistema de precedentes obligatorios, con el fin que el sistema registral, registradores y tribunal, sin perjuicio de su independencia funcional, resulte predecible y coherente en su conjunto.
- Sistema registral constitutivo.- Mediante este sistema, la transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. El acuerdo debe ir unido, necesariamente, a un contrato traslativo, en mérito del cual las partes concretizan o efectivizan lo pactado y que debe realizarse ante un tercero ajeno al negocio, el registrador del registro territorial, quién luego de

verificar la sinceridad del nombrado convenio procederá a extender la respectiva inscripción registral, momento desde el cual se tiene por transferida la propiedad.

- Sistema registral declarativo.- Sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (título y modo) por lo cual solo se basa en el “*solo consensus*” es suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, una vez transmitido el derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.
- Título.- El T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos lo define así “Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.”.
- Transferencia de bienes inmuebles.- La transferencia es el traslado, enajenación, entrega, cesión, traspaso, transmisión de la propiedad o posesión de cualquier tipo de bien en forma gratuita o a cambio de una contraprestación. En cuanto a la transferencia de los inmuebles, existen diversas formas de ser transferidas, teniendo en cuenta la contraprestación o precio, puede ser a título gratuito (Ej. Donación, Anticipo de legítima, Legados etc.) o a título oneroso (Ej. la Compraventa, la Dación en pago, la Permuta y otros).
- Transmisión de la propiedad.- Estamos frente a la transmisión de la propiedad cuando su propietario decide, en forma voluntaria, transmitir su derecho a un tercero, quien adquirirá el título de propietario sobre el bien.

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

3.1 Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna.

Tabla Nº 1: El actual sistema declarativo (inscripción no obligatoria en Registros Públicos) para la transferencia de propiedades, ¿ofrece seguridad jurídica a las partes contratantes?

| | F | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 05 | 10 |
| b. NO | 47 | 90 |
| c. NS/NR | | |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 90% de los encuestados refieren que el actual sistema declarativo (inscripción no obligatoria en Registros Públicos) para la transferencia de propiedades, no ofrece seguridad jurídica a las partes contratantes. Es evidente que esta inseguridad se origina por los múltiples procesos judiciales que existen en el ámbito judicial. Estos resultados tienen una relación directa con el planteamiento del problema y que ha recaído en el planteamiento de la hipótesis principal.

Los resultados tienen relación directa además, con la primera hipótesis secundaria, el cual refiere que, mediante la implantación del sistema de inscripción obligatorio, se fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

Generalmente el comprador en todo el proceso de adquisición de un inmueble, considera que es suficiente y con ello obtiene la seguridad total de que es el único propietario, a la recepción de la escritura pública de compra venta en la Notaria Publica, esto porque así lo contempla el sistema de inscripción declarativo que rige nuestro país. Sin embargo, muchas veces por desconocimiento, exceso de confianza u otros motivos, se descarta la inscripción de esta transacción en los Registros Públicos, quedando su derecho desprotegido y consecuentemente inseguro.

Tabla Nº 2: ¿Cuáles son los riesgos que se presentan en el actual sistema declarativo para la inscripción de transferencia de bienes inmuebles?

| | f | % |
|---|-----------|------------|
| a. Que no se culmine con la inscripción. | 13 | 25 |
| b. Que se demore demasiado la inscripción. | 13 | 25 |
| c. Que los plazos de inscripción sean muy cortos. | 01 | 02 |
| d. Que no se conozca al verdadero propietario del inmueble. | 23 | 44 |
| e. Otros. | 02 | 04 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Sobre los riesgos que se presentan en el actual sistema declarativo para la inscripción de transferencia de bienes inmuebles, el 44% de los encuestados hacen referencia a que no se conozca al verdadero propietario del inmueble. Este resultado tiene una incidencia directa con la hipótesis principal. Los otros porcentajes no tienen mayor relevancia con esta hipótesis, el cual queda confirmada con los resultados mayoritarios.

Tabla Nº 3: ¿Cuáles son los procesos judiciales más frecuentes sobre derecho de propiedad?

| | F | % |
|-----------------------------|-----------|------------|
| a. Reivindicación | 05 | 10 |
| b. Nulidad de acto jurídico | 35 | 67 |
| c. Proceso de mejor derecho | 07 | 13 |
| d. Tercería | 05 | 10 |
| e. Otros | 00 | 00 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Conforme a la encuesta, los procesos judiciales más frecuentes sobre derecho de propiedad, el 67% señala que son las nulidades de acto jurídico, dejando atrás a los procesos de mejor derecho, reivindicación y tercería con porcentajes que fluctúan entre el 10% y el 13%.

Generalmente, las nulidades del acto jurídico tienen relación directa con derechos de propiedad inmobiliaria, de ahí su trascendencia para la determinación del problema y el porcentaje ampliamente mayoritario corrobora la presente investigación.

Tabla Nº 4: ¿Cuánto demora actualmente los procesos civiles de mejor derecho, tercería, nulidad de acto jurídico u otro similar?

| | f | % |
|--------------------------|-----------|------------|
| a. Más de seis meses | 03 | 06 |
| b. Más de un año | 00 | 00 |
| c. Más de un año y medio | 07 | 13 |
| d. Más de dos años | 38 | 73 |
| e. Otros | 04 | 08 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

La mayoría de encuestados (73%) refieren que los procesos civiles de mejor derecho, tercería, nulidad de acto jurídico u otro similar demoran más de dos años, que para la solución de conflictos judiciales sobre derechos de propiedad, el litigante debe esperar resultados a partir del segundo año de iniciado el proceso. También cabe precisar que el

porcentaje minoritario (8%) que corresponde a “otros”, los encuestados hicieron referencia a que un proceso judicial sobre derechos de propiedad demoran 4 0 5 años aproximadamente. En suma, conforme a las encuestas, un proceso civil tiene una expectativa de duración prolongada (más de dos años) y que éste hecho representa un problema para quienes pretendan reclamar un derecho referido a la propiedad.

Tabla Nº 5: ¿Por qué consideran que existen estos procesos civiles de mejor derecho, tercería, nulidad de acto jurídico u otro similar?

| | f | % |
|---|-----------|------------|
| a. Porque existe un propietario con mejor derecho de propiedad | 15 | 29 |
| b. Porque la inscripción de transferencia de propiedad inmueble no es obligatoria, por lo tanto, no se conoce al propietario. | 18 | 34 |
| c. Porque la transferencia de propiedad no está bien inscrita | 04 | 08 |
| d. Porque el comprador de un inmueble se confía en la posesión | 14 | 27 |
| e. Otros | 01 | 02 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Sobre el resultado de la pregunta referida a la interrogante ¿Por qué consideran que existen estos procesos civiles de mejor derecho, tercería, nulidad de acto jurídico u otro similar?, no existe una respuesta con mayoría evidente. Sin embargo, existe una leve mayoría (34%) que responde a la causa de estos procesos es porque la inscripción de transferencia de propiedad inmueble no es obligatoria, por lo tanto, no se conoce al propietario. Asimismo, el 27% de los encuestados señalan como causa de los procesos señalados a la existencia de un propietario con mejor derecho de propiedad. En ambos casos, se denota que la existencia de un tercero, quien muchas veces interpone acciones judiciales para reclamar un derecho de propiedad y por lo tanto crea un conflicto de intereses. Siendo así, estas respuestas y porcentajes confirman el planteamiento de la hipótesis principal.

A lo que se debe propender o tratar de alcanzar, es que estos procesos judiciales disminuyan progresivamente. Para ello existen diversos mecanismos, y uno de ellos sería la aplicación de una inscripción obligatoria, que permita desconocer a un segundo o tercer propietario de un mismo inmueble.

Tabla Nº 6: ¿Considera necesario la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 49 | 94 |
| b. NO | 01 | 02 |
| c. NS/NR | 02 | 04 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 94% de los encuestados para esta pregunta, considera que se hace necesario la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad. Este resultado, confirma la primera hipótesis secundaria, el cual hace referencia a la implantación del sistema de inscripción obligatorio para el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transferencias de la propiedad.

Esta necesidad se ve reflejada, por la gran cantidad de procesos judiciales que se interponen, en los cuales se discute derechos de propiedad. Es por ello que se requiere un sistema que contrarreste el

abuso de la doble transferencia y permita que el nuevo propietario goce de su derecho adquirido.

Tabla Nº 7: ¿Qué ventajas ofrecería la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad?

| | f | % |
|--|-----------|------------|
| a. El fortalecimiento de la seguridad jurídica. | 23 | 44 |
| b. La publicidad y conocimiento del titular real de un inmueble. | 20 | 39 |
| c. Disminución de procesos judiciales sobre derechos de propiedad. | 08 | 15 |
| d. Un mayor tráfico comercial sobre transferencias de inmuebles. | 01 | 02 |
| e. Otros. | 00 | 00 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 39% de los encuestados refieren que las ventajas de la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad son la

publicidad y conocimiento del titular real de un inmueble. Mientras que el 39% señala que se fortalece la seguridad jurídica. Estos resultados confirman también la primera hipótesis secundaria referida a la implantación del sistema de inscripción obligatorio para el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transferencias de la propiedad.

Tabla Nº 8: ¿Qué desventajas existiría en la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad?

| | f | % |
|---|-----------|------------|
| a. Mayores costos | 13 | 25 |
| b. Excesivos trámites | 02 | 04 |
| c. Sería dificultoso en las zonas rurales | 06 | 11 |
| d. Las desventajas son menores en comparación del beneficio | 30 | 58 |
| e. Otros | 01 | 02 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Mayoritariamente (58%) señala que en la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad las desventajas son menores en comparación del beneficio. También se debe de tomar en

cuenta el 25% de encuestados hacen referencia sobre la desventaja que se presentaría es que existiría mayores costos para los efectos de la inscripción. Sin embargo, la mayoría deja de lado los costos del procedimiento para resaltar que los beneficios son mayores en comparación de los costos. El porcentaje mayoritario confirma la primera hipótesis secundaria.

Tabla Nº 9: ¿Considera que a nivel registral, existen condiciones óptimas de personal para la implementación del sistema obligatorio?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 18 | 35 |
| b. NO | 30 | 58 |
| c. NS/NR | 04 | 07 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Aunque el 58% de los encuestados señalan que a nivel registral no existen condiciones óptimas de personal para la implementación del sistema obligatorio, estos porcentajes no reflejan necesariamente un problema crucial para la implantación del sistema de inscripción obligatorio, porque el personal es susceptible de ser capacitado o incrementar el número en caso necesario. Asimismo, debemos de tener en cuenta que los encuestados para esta pregunta, solamente dieron una

apreciación subjetiva por no laborar directamente en los Registros Públicos de Tacna, pero dichas apreciaciones deben de tenerse en cuenta para la implementación del sistema obligatorio. Por su parte, el 35% señalaron que si existen condiciones óptimas de personal para la implementación del sistema obligatorio, el cual es un porcentaje que también debe de tomarse en cuenta para el contraste de las hipótesis.

Tabla Nº 10: ¿Considera que a nivel registral, existen condiciones de tecnología para la implementación del sistema obligatorio?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 25 | 48 |
| b. NO | 23 | 44 |
| c. NS/NR | 04 | 08 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 48% de encuestados señalan que si existen condiciones de tecnología para la implementación del sistema obligatorio, mientras que un 44% afirma lo contrario. Si bien es cierto que no existe una mayoría absoluta, debe de tenerse en cuenta las apreciaciones que tienen los encuestados respecto a las condiciones tecnológicas existentes en la actualidad son evidentes porque es una mayoría la que predomina en la respuesta afirmativa, por lo tanto, se confirma la segunda hipótesis secundaria

referida a las condiciones tecnológicas, de infraestructura y personal capacitado para implantar el sistema de inscripción obligatorio.

Tabla Nº 11: ¿Considera que a nivel registral, existen condiciones de infraestructura para la implementación del sistema obligatorio?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 25 | 48 |
| b. NO | 19 | 37 |
| c. NS/NR | 08 | 15 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 48% de encuestados señalan que a nivel registral si existen condiciones de infraestructura para la implementación del sistema obligatorio. Por su parte, el 37% señala lo contrario. Cabe destacar que un 15% de encuestados no saben o no responden a la interrogante, dejando en claro que no tienen mayores elementos objetivo para

determinar sobre la existencia de infraestructura en los Registros Públicos. Con los porcentajes mayoritarios, se confirma también la segunda hipótesis secundaria.

Tabla Nº 12: ¿Se dictan cursos de capacitación, sobre procesos judiciales de transferencia de propiedad?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 09 | 17 |
| b. NO | 41 | 79 |
| c. NS/NR | 02 | 04 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Un alto porcentaje de encuestados (79%) señalan que no se dictan cursos de capacitación, sobre procesos judiciales de transferencia de propiedad. Es evidente que a una mayor cantidad de cursos de capacitación sobre el tema, mayores serán las orientaciones, expediciones de sentencias que podrían darse con calidad y eficiencia del caso. Este porcentaje mayoritario, determina que se puedan dar recomendaciones referentes al tema planteado en la presente tesis.

Tabla Nº 13: ¿Los costos de los procesos judiciales, referidos a derechos de propiedad, son demasiado onerosos para los usuarios?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 50 | 96 |
| b. NO | 02 | 04 |
| c. NS/NR | 00 | 00 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 94% de encuestados, señalan que los costos de los procesos judiciales, referidos a derechos de propiedad, son demasiado onerosos para los usuarios. Si bien los costos tienen un papel fundamental en la tramitación de los diversos procesos judiciales sobre derechos de propiedad, éstos pueden resultar mínimos en comparación con los beneficios que produciría la implantación de un sistema de inscripción obligatorio en las transferencias de la propiedad, teniendo en cuenta que para la inscripción registral los gastos y plazos son específicos y determinados, mientras que en un proceso judicial los gastos son permanentes y los plazos para la terminación del proceso son inciertos,

conllevarlo estos hechos a un gasto excesivamente oneroso para quien pretenda reclamar judicialmente un derecho referido a la propiedad.

Tabla N° 14: ¿Considera que los litigios sobre mejor derecho de propiedad, tercería, nulidad de acto jurídico u otros similares, se ha incrementado o disminuido?

| | f | % |
|------------------------|-----------|------------|
| a. Han disminuido | 03 | 06 |
| b. Se han incrementado | 48 | 92 |
| c. Otros | 01 | 02 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 92% de los encuestados considera que los litigios sobre mejor derecho de propiedad, tercería, nulidad de acto jurídico u otros similares, se han incrementado. Debemos considerar que la pregunta planteada está referida a los litigios judiciales, siendo así, el problema planteado en la presente tesis mantiene su vigencia y todo ello derivado de una inscripción registral no obligatoria (sistema declarativo). La implantación del sistema constitutivo contribuiría a disminuir considerablemente los procesos judiciales derivados de un derecho de propiedad.

Tabla Nº 15: ¿En general, considera que la implementación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencias de propiedad, generaría seguridad jurídica para los usuarios?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 50 | 96 |
| b. NO | 02 | 04 |
| c. NS/NR | 00 | 00 |
| Total | 52 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 96% de los encuestados considera que la implementación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencias de propiedad, generaría seguridad jurídica para los usuarios. Resulta evidente que el principal beneficio de esta implementación es el fortalecimiento de la seguridad jurídica para las partes contratantes y terceros. Con este resultado, se confirma la primera hipótesis secundaria referida al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

3.2 Encuestas aplicadas a Abogados que laboran en la Oficina de Registros Públicos de Tacna.

Tabla Nº 1: ¿Las inscripciones de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, tercería y similares, se ha incrementado o disminuido en los últimos 2 años?

| | f | % |
|------------------------|-----------|------------|
| f. Se han incrementado | 17 | 71 |
| g. Han disminuido | 3 | 12 |
| h. NS/NR | 4 | 17 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 71% de los encuestados refieren que las inscripciones de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, tercería y similares, se han incrementado en los últimos 2 años. El incremento de inscripciones sobre procesos judiciales, deriva del aumento de demandas que se interponen sobre derechos de propiedad, al existir doble o más transferencias de un mismo inmueble. Se confirma el problema planteado en la presente investigación.

Tabla Nº 2: De implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, ¿considera que es necesario la apertura de más Oficinas Registrales en Tacna?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 21 | 88 |
| b. NO | 2 | 8 |
| c. NS/NR | 1 | 4 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 88% de encuestados señalan que de implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, es necesaria la apertura de más Oficinas Registrales en Tacna. La implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad inmueble, implica una mayor presentación de títulos, y siendo que la ciudad de Tacna cuenta con una Oficina Registral, se hace necesaria la apertura de más oficinas, a efectos de atender este incremento.

Asimismo, debemos señalar que la apertura de más Oficinas Registrales implica mayores ventajas para el público usuario, tanto para efectos de información y de tramitación.

Tabla Nº 3: De requerirse la apertura de más Oficinas Registrales en Tacna, ¿en qué zonas considera que deben hacerse?

| | f | % |
|----------------------------|-----------|------------|
| a. Zonas de la sierra | 7 | 29 |
| b. Cono norte de la ciudad | 3 | 13 |
| c. Cono sur de la ciudad | 6 | 25 |
| d. Otros | 8 | 33 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Los encuestados, mayoritariamente (33%) no optaron directamente por las propuestas señaladas, refiriendo que las aperturas pueden hacerse además en los diversos Distritos de Tacna (Ej. Distrito de Jorge Basadre), Pocollay, Calana, etc.

La Oficina Registral de Tacna, se encuentra ubicada en el cercado de la ciudad. La apertura de más Oficinas, tanto en las diversas zonas de la ciudad (Conos Norte y Sur) como en la zona de la sierra (Provincias de Tarata y Candarave), permitiría un mejor y mayor acceso de los usuarios al Registro, toda vez que le generaría menos gasto económico y tiempo.

Tabla Nº 4: En caso de establecerse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad ¿considera que los medios informáticos con los que cuenta su Área para desempeñarse de manera eficiente son suficientes o deben potenciarse?

| | f | % |
|----------------------|-----------|------------|
| a. Son suficientes | 00 | 00 |
| b. Deben potenciarse | 24 | 100 |
| c. NS/NR | 00 | 00 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Una mayoría absoluta (100%) considera que de establecerse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, debe de potenciarse los medios informáticos. Dejando en claro que la potenciación de medios informáticos no significa que actualmente exista un desfase tecnológico, sino que se trata de mejorar el servicio en caso de implantarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad.

Es evidente que para atender una mayor cantidad de inscripciones de títulos sobre transferencias de propiedad inmueble, necesariamente se requiere un incremento de equipos modernos y contar con un sistema informático de gran almacenamiento y cobertura.

Tabla Nº 5: En caso de establecerse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad ¿cómo considera el acceso a la información y herramientas de apoyo con el que cuenta?

| | f | % |
|---------------------|-----------|------------|
| a. Es suficiente | 00 | 00 |
| b. Debe potenciarse | 21 | 87 |
| c. NS/NR | 3 | 13 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 87% de los encuestados señalan que en caso de establecerse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, el acceso a la información y herramientas de apoyo deben de potenciarse. Debemos precisar que el incremento en las inscripciones sobre transferencias de propiedad, requiere de medios informáticos y herramientas de apoyo, como son el internet, páginas de RENIEC, SUNAT, PODER JUDICIAL, etc., los mismos que deben ser permanentes y contener información actualizada. Ello permitiría el trabajo de una mayor cantidad de títulos, una calificación completa y segura, y su ejecución en menos tiempo.

Tabla Nº 6: ¿De implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, es suficiente o insuficiente la cantidad de personal con que cuenta, para realizar su trabajo de manera óptima?

| | f | % |
|------------------|-----------|------------|
| a. Es suficiente | 2 | 8 |
| b. Insuficiente | 22 | 92 |
| c. NS/NR | 00 | 00 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Un porcentaje mayoritario (92%), considera que de implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, es insuficiente la cantidad de personal con que cuenta, para realizar su trabajo de manera óptima. Al respecto, debemos de tener en cuenta que la implementación de un sistema constitutivo, implica una mayor demanda de solicitudes de inscripción sobre transferencias de propiedad de inmuebles. A efectos de lograr las inscripciones de éstos en el plazo establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos, necesariamente se requiere de un incremento en el personal. A mayor ingreso de trabajo, más personal para realizar dicho trabajo. Estos resultados determinan que se realicen las recomendaciones del caso para la implementación del sistema constitutivo.

Tabla Nº 7: ¿El personal se encuentra debidamente capacitado, respecto a actos sobre transferencias de propiedad?

| | f | % |
|-----------------|-----------|------------|
| a. SI | 11 | 46 |
| b. NO | 4 | 16 |
| c. Medianamente | 9 | 38 |
| d. NS/NR | 0 | 0 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 46% de los encuestados señalan que el personal se encuentra debidamente capacitado, respecto a actos sobre transferencias de propiedad. Mientras que el 38% refiere que se encuentran medianamente capacitados. Estos porcentajes, denotan que actualmente el personal se encuentra capacitado. Por lo tanto, en caso de la implantación del sistema constitutivo, no habría mayores dificultades en adecuarse al nuevo sistema registral inmobiliario. La capacitación en la Oficina Registral de Tacna y en la SUNARP en general es permanente. En todo caso, la capacitación se debe dirigir básicamente al personal que recién ingresa a laborar. Sin embargo, como el derecho es cambiante y ello genera que las normas y reglamentos se modifiquen constantemente, es conveniente que todo el personal se capacite en forma continua.

Tabla Nº 8: ¿El mobiliario y otros materiales con los que cuenta, le permitirían cumplir con los objetivos que requiere un sistema constitutivo?

| | f | % |
|-----------------|-----------|------------|
| a. SI | 1 | 4 |
| b. NO | 12 | 50 |
| c. Medianamente | 11 | 46 |
| d. NS/NR | 0 | 0 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 50% de encuestados, hacen referencia que el mobiliario y otros materiales con los que cuenta actualmente, no le permitirían cumplir con los objetivos que requiere un sistema constitutivo. Es evidente que al implantarse el sistema constitutivo, debe de equiparse adecuadamente al personal que labora en los Registros Públicos.

El resultado es medianamente, porque se cuenta con mobiliario y materiales básicos que permiten realizar el trabajo diario. No, porque hacen falta determinados materiales y aquellos con los que se cuenta, están deteriorados.

Tabla Nº 9: ¿Al usuario se le brinda medios y facilidades para lograr sus inscripciones?

| | f | % |
|-----------------|-----------|------------|
| a. SI | 8 | 33 |
| b. NO | 6 | 25 |
| c. Medianamente | 10 | 42 |
| d. NS/NR | 0 | 0 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 42% señala que al usuario se le brinda medianamente medios y facilidades para lograr sus inscripciones. La SUNARP, brinda medios y facilidades al usuario para lograr sus inscripciones tales como información personalizada, infraestructura, horarios de atención, competencia a nivel nacional, etc. Sin embargo, a veces estos son insuficientes por los recursos con los que cuenta la institución, toda vez que es una entidad pública.

Tabla Nº 10: ¿De implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se cumplirían los plazos de inscripción según el Reglamento?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 2 | 8 |
| b. NO | 16 | 67 |
| c. NS/NR | 6 | 25 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El plazo de inscripción de un título, es el tiempo del que dispone el Registrador Público y el personal a su cargo, para calificar e inscribir un título. Se entiende que ello ha sido el resultado de un estudio técnico. De incrementarse el número de solicitudes de inscripción, por la implementación de un sistema constitutivo, no se podría cumplir con los plazos de inscripción de un título, conforme a lo que establece el Reglamento General de los Registros Públicos. De ahí que, al implantarse el nuevo sistema registral, resultaría necesario la adecuación o modificación de las normas registrales vigentes.

Tabla Nº 10a: Razones expuestas.

| | f | % |
|---|-----------|------------|
| a. Falta de personal | 6 | 25 |
| b. Falta y mejoramiento de equipos informáticos | 2 | 8 |
| c. Incremento de trabajo | 9 | 38 |
| d. Plazos de inscripción son muy cortos | 1 | 4 |
| e. NS/NR | 6 | 25 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Estos datos están referidos a las causas del porqué NO se cumplirían los plazos de inscripción según el Reglamento en caso de implantarse en sistema constitutivo. El 38% de los encuestados refirieron que no se cumplirían los plazos de inscripción, según el Reglamento porque existiría un incremento en el trabajo del personal, denotando que este incremento perjudicaría el desenvolvimiento normal del trabajador. Esta normado, que en un día de trabajo se califica un determinado número de títulos. Si el ingreso de solicitudes de inscripción se acrecienta, por la implementación de un sistema constitutivo para las transferencias de propiedad, será requerirá entonces de más personal, caso contrario la cantidad actual de trabajadores no se abastecerá para calificar el número de títulos que se han incrementado, ocasionando que ello se haga posteriormente, es decir en un plazo mayor de inscripción.

Tabla Nº 11: ¿Respecto al horario de trabajo, debe mantenerse o modificarse en caso de aplicarse un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad?

| | f | % |
|----------------|-----------|------------|
| a. Mantenerse | 15 | 63 |
| b. Modificarse | 7 | 29 |
| c. NS/NR | 2 | 8 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

La mayoría de encuestados (63%) señalan que respecto al horario de trabajo, debe mantenerse en caso de aplicarse un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad. Es evidente que, la norma laboral tiene un rol determinante para que se mantengan los horarios de trabajo.

Para cumplir con las inscripciones de transferencias de propiedad de inmuebles, ante una mayor demanda de estos, no se requiere la modificación del horario actual de trabajo, toda vez que son otros factores los que van a viabilizar su ejecución, como son el incremento de personal, acondicionamiento de oficinas, potenciación del sistema informático, culminación del catastro, etc.

Tabla Nº 12: ¿Al establecerse un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, los costos de inscripción deben ser iguales para todos o debe disminuirse para aquellos usuarios de menos recursos?

| | f | % |
|------------------------------|-----------|------------|
| a. Debe ser igual para todos | 19 | 79 |
| b. Debe disminuirse | 3 | 13 |
| c. NS/NR | 2 | 8 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

Mayoritariamente, el 79% de encuestados señalan que los costos de inscripción deben ser igual para todos, en el sentido que busca uniformidad y un sistema menos complejo en la calificación. Sin embargo, no es menos importante la existencia de usuarios con menos recursos, terrenos de menor valor, personas jurídicas sin fines de lucro, etc., que no pueden acceder al Registro por carecer del dinero suficiente para el pago de las tasas registrales.

Tabla N° 13: ¿Las campañas de información registral en los lugares alejados deben incrementarse o emplear otras estrategia comunicacional?

| | f | % |
|-----------------------|-----------|------------|
| a. Debe incrementarse | 10 | 42 |
| b. Otra estrategia | 14 | 58 |
| c. NS/NR | 0 | 0 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 58% de los encuestados señalan que la información registral debe incrementarse, en tanto el propietario entienda la importancia de la inscripción registral y la seguridad jurídica que ello otorga. Y debe emplear otras y diversas estrategias comunicacionales, sobre todo porque la población debe conocer las bondades del Registro, aun estando éste ausente.

Tabla Nº 14: ¿Cuándo se trate de inscripciones con mandatos judiciales, los plazos de inscripción deben ampliarse?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 14 | 58 |
| b. NO | 10 | 42 |
| c. NS/NR | 0 | 0 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

En forma mayoritaria (58%), los encuestados señalan que cuando se trate de inscripciones con mandatos judiciales, los plazos de inscripción si deben ampliarse. El factor problema que se presenta en las inscripciones de mandatos judiciales, es la comunicación lenta que existe entre el Registro y el Poder Judicial. Es por ello que ante una observación que se hace a un título, el Juez demora excesivamente en absolver la aclaración, ocasionando muchas veces que no se logre la inscripción solicitada por vencimiento del plazo de inscripción, salvo que el usuario interesado, intervenga para agilizar el procedimiento.

Tabla Nº 15: ¿Ante la observación a una inscripción con mandato judicial, el Juez subsana con prontitud o se demora?

| | f | % |
|--------------------------|-----------|------------|
| a. Subsana con prontitud | 2 | 8 |
| b. Demora | 21 | 87 |
| c. NS/NR | 1 | 5 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 87% de los encuestados señalan que ante la observación a una inscripción con mandato judicial, el Juez demora para subsanar la inscripción.

La demora en la subsanación de aclaraciones efectuadas por el Registrador, se debe mayormente a la formalidad que existe en la comunicación entre el Registro y el Poder Judicial. Otra causal de la demora, es que ante el interés del usuario de gestionar la subsanación ante el Juez, su acceso a éste es limitado. Los plazos a que están sujetos los procesos judiciales, es otra causal que impide una subsanación inmediata.

Tabla Nº 16: ¿En general, considera que la implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, generaría seguridad jurídica para los usuarios?

| | f | % |
|--------------|-----------|------------|
| a. SI | 20 | 83 |
| b. NO | 0 | 0 |
| c. NS/NR | 4 | 17 |
| Total | 24 | 100 |

Elaboración propia

Fuente: Encuestas aplicadas a Abogados de la Oficina de Registros Públicos de Tacna. Junio 2013.

Interpretación:

El 87% de los encuestados señalan que la implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad si generaría seguridad jurídica para los usuarios. Este resultado porcentual, confirma la primera hipótesis secundaria.

La seguridad jurídica, es la certeza y garantía que otorga el Estado, a aquel propietario que inscribe su derecho en el Registro, y dejará de serlo o no existirá, cuando no conste en él. La inscripción constitutiva u obligatoria, restringe la doble transferencia de un mismo inmueble y consecuentemente evita los procesos judiciales de tercería, mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, etc.

CONCLUSIONES

1. El sistema registral que fortalece la seguridad jurídica y la transferencia de la propiedad inmobiliaria, es el Sistema Constitutivo. Uno de los principios y soportes en los cuales se basa la organización del sistema de transferencia de la propiedad, es la seguridad jurídica, la misma que debe brindar el Estado a través de los Registros Públicos, permitiendo con ello un tráfico ágil en las transacciones económicas de los bienes. Así también, la obligatoriedad de inscribir o registrar la transferencia del inmueble de manera inmediata, genera que el acto jurídico se publicite y sea reconocido por las leyes de nuestro país. Debemos tener en cuenta, que uno de los elementos primordiales de este sistema, es la publicidad, vale decir que la transferencia de la propiedad inmueble se consolida una vez inscrito en los Registros Públicos.

Este hecho se corrobora con la afirmación de la mayoría de abogados encuestados, que consideran necesario la implementación de un sistema obligatorio de inscripción de estos actos que salvaguarde y proteja de manera inmediata los diferentes tipos de transferencias de inmuebles, tales como compraventa, donación, anticipo, y otros actos. Asimismo esta necesidad es prioritaria, toda vez que en la actualidad en la jurisdicción de Tacna, existen gran cantidad de procesos judiciales referidos a derechos de propiedad, por lo que se requiere la aplicación de un sistema que permita la disminución de actos ilegales de doble venta del mismo inmueble, permitiendo que el nuevo propietario goce de su derecho adquirido.

2. Teniendo en cuenta la opinión de la mayoría de Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales, se puede concluir que no existen condiciones óptimas de personal para la implementación de un sistema constitutivo u obligatorio, especialmente en la dimensión de capacitación.

Estos resultados se corroboran también con la opinión de los Abogados Registradores Públicos de la SUNARP, que en un 54% afirman que el personal está medianamente calificado o no está capacitado.

En relación al aspecto tecnológico, es de advertir que existen condiciones apropiadas que aseguran la implementación de un sistema constitutivo de transferencias de propiedad, toda vez que se cuenta con una segura plataforma de comunicaciones, a través de soluciones con tecnología de punta; contándose con enlaces del tipo fibra óptica, cobre o enlaces satelitales (según fuera ubicada la oficina). Respecto al equipamiento de aplicativos registrales, éstos permiten la virtualización; por lo que optar por un sistema descentralizado que asegure la continuidad del servicio ante un crecimiento de la demanda; estaría claramente soportado por la tecnología con que cuenta la SUNARP, permitiendo de ésta manera un controlado y seguro crecimiento del servicio.

Los Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales de Tacna, afirman que sí existen condiciones de infraestructura para la implementación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencias de propiedad. Esta conclusión se contrasta con la opinión de los Registradores Públicos de Tacna, quienes consideran que la Oficina Registral de Tacna, cuenta con ambientes amplios y adecuados, tanto para el desempeño diario de los trabajadores de la propia oficina, así como para albergar gran cantidad de público usuario.

3. En nuestro país, el sistema declarativo como régimen de transmisión de propiedad inmueble, ha generado la informalidad en las adquisiciones de bienes inmuebles y por consiguiente la inseguridad jurídica. Al no ser necesario inscribir el título de propiedad en los Registros Públicos para que el adquirente se convierta en propietario, origina que este título no cuente con la debida calificación registral, que permitiría verificar si lo que

se establece en dicho documento es correcto y por ende generar mayor seguridad.

Es difícil determinar con seguridad quién es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Así tenemos, que el comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de tener la certeza legal de la propiedad. Con respecto a las cargas es difícil de determinar, ya que muchas que afectan la propiedad territorial (por ejemplo: las hipotecas) no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista. De la misma manera, en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta. En el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquiriente.

Queda claro que si las transmisiones operan con el solo consentimiento sin publicidad, existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad, es decir, haber adquirido del verdadero propietario.

Respecto a la parte técnica en las inscripciones, el catastro en las zonas urbanas y rurales, los avances tecnológicos y el fortalecimiento registral en el Perú han tenido serios progresos, sobretodo experiencias exquisitas en titulación mediante COFOPRI y el PETT que pueden ser aprovechadas para la implantación del sistema constitutivo.

RECOMENDACIONES

1. Conforme a nuestra realidad actual, las condiciones y potencialidades de personal, tecnología, infraestructura, capacitación y de acuerdo a estudios de especialistas, **se hace necesario e indispensable la implantación progresiva del Sistema de Inscripción Registral Constitutivo (obligatorio) para la transferencia de la propiedad inmueble**, a efectos de generar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y reducir los procesos judiciales referidos a derechos de propiedad.

2. Se sugiere modificar el artículo 949° del Código Civil, que señala “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*”; siendo la redacción del nuevo artículo “***La inscripción en el registro de la enajenación de un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario***”; a efectos de que el acreedor propietario consolide su derecho mediante la inscripción registral. Para ello, se recomienda que instituciones como SUNARP, Colegio de Abogados, Congreso de la República, presenten propuestas modificatorias al sistema declarativo de inscripción en la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dado que en la actualidad existen las condiciones para la implementación de un sistema constitutivo u obligatorio.

3. Es necesario que instituciones como la Escuela de Capacitación de la SUNARP, Colegio de Abogados de Tacna y otros, implementen cursos de capacitación para el personal de Registradores Públicos de la SUNARP, así como a los Abogados Litigantes, Magistrados y Especialistas Legales del Poder Judicial, respecto al sistema registral constitutivo, transferencias de propiedad, procesos judiciales de reivindicación, nulidad de acto

jurídico, tercería u otros; a través de un programa de capacitación permanente anual, que atienda las necesidades de actualización y especialización en Derecho Registral. Respecto al tema de infraestructura en la Oficina Registral de Tacna, ante el incremento de usuarios y aumento de personal de trabajadores en la Oficina, es conveniente contar con un local de mayor envergadura que permita una mejor distribución de ambientes y un mejor acceso por parte de los usuarios del Registro. Asimismo, se requiere la apertura de otras oficinas en la ciudad, de tal manera que se descongestione el único local existente y se brinde un servicio más rápido al usuario. Se tiene la necesidad de ir potenciando de manera continua, tanto los equipos como el sistema informático de almacenamiento y cobertura. Respecto al área de catastro, se debe culminar con el levantamiento físico de los terrenos en todo el departamento de Tacna y del país, de tal manera que permita identificar y fijar su ubicación, área, dimensiones lineales, naturaleza, nomenclatura y otras características, a efectos de contar con la información técnica necesaria para la inscripción de una transferencia inmueble.

4. Efectuar permanentemente eventos de información, sobre las bondades y ventajas de la inscripción de las transferencias de propiedad, dirigidos a la población en general, con la finalidad de hacerles conocer la importancia y seguridad jurídica que brindan estas inscripciones.

FUENTES DE INFORMACIÓN

- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Máx. *Exégesis*, Tomo IV, Gaceta Jurídica, 1998. Lima – Perú.
- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Máx. *Exégesis*, Tomo II. Gaceta Jurídica, 1998. Lima-Perú. Lima – Perú.
- ATILIO CORNEJO, Américo. *Derecho Registral*. Edit. Astrea. 1994. Bs. As. – Argentina.
- CASTILLO FREYRE, Mario *El Bien Materia del Contrato de Compra Venta Vol XIII*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. 1995. Lima – Perú.
- DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* Editorial Civitas. 1996. Madrid – España.
- DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. Edit. TecnosS.A. 1997. Madrid – España.
- EDITORIAL GACETA JURÍDICA. *Código Civil Comentado, Derechos Reales*” Tomo V. Primera Edición Septiembre 2003. Lima – Perú.
- GATTI, Edmundo y ALTERINI, Jorge H. *El Derecho Real*. Edit. Abeledo Perrot. 1998. Bs. As. – Argentina.
- HERRERA PAULSEN, Darío *Derecho Romano* 2da. Edición 1984. Lima-Perú.
- LA PUENTE LAVALLE, Manuel. *Estudios sobre El Contrato de Compraventa*, Gaceta Jurídica, Lima – Perú.
- MARIANI DE VIDAL, Marina. *Derechos Reales*. Tomo I. Edit. Zavalía. 2004. Bs. As. – Argentina.
- MUSTO, Néstor Jorge *Derechos Reales* Tomo I. Editorial ASTREA. 2000. Bs. As. – Argentina.
- PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo. *Manual de Derecho Civil* Tomo I Editorial Huallaga. Segunda Edición 1984. Lima – Perú.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel *LOS BIENES, La Propiedad y otros Derechos Reales*. Editorial Jurídica de Chile. Edición 2006. Santiago – Chile.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal *Código Civil* Idemsa Editores. Quinta Edición 2000. Lima – Perú.

VÁSQUEZ RIOS, Alberto *Derechos Reales*. Tomo II, Editorial San Marcos. Edic. 2005. Lima-Perú.

WEBB, Richard, BEUERMANN, Diether, REVILLA, Carla *La Construcción del Derecho de Propiedad*. Edit. Tarea Asociación Gráfica Educativa. 2006. Lima – Perú.

ANEXOS

ANEXO N° 1: Matriz De Consistencia

TÍTULO: “EL SISTEMA DECLARATIVO PARA LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y SUS IMPLICANCIAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN PERUANA, EN LOS PERIODOS 2010 – 2012”

| PROBLEMAS | OBJETIVOS | HIPÓTESIS | VARIABLES | INDICADORES |
|--|--|---|--|---|
| <p>PROBLEMA GENERAL ¿Cuáles son las implicancias del sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en el actual derecho de propiedad peruano: caso Tacna?</p> <p>PROBLEMAS SECUNDARIOS</p> <p>1) ¿Qué sistema de inscripción fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria?</p> <p>2) ¿Qué condiciones existen actualmente para que se implante el sistema de inscripción obligatorio para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país?</p> | <p>OBJETIVO GENERAL Determinar cuáles son las implicancias del sistema declarativo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en el actual derecho de propiedad peruano.</p> <p>OBJETIVO ESPECIFICO</p> <p>1) Describir el sistema de inscripción que fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.</p> <p>2) Determinar las condiciones que existen actualmente para implantar el sistema de inscripción obligatorio para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país.</p> | <p>HIPÓTESIS GENERAL El actual sistema declarativo, al no ser obligatoria la inscripción registral, implica que exista la posibilidad que algún tercero pretenda judicialmente la reivindicación del inmueble</p> <p>HIPÓTESIS SECUNDARIA</p> <p>1) Mediante la implantación del sistema de inscripción obligatorio, se fortalece la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.</p> <p>2) Actualmente existen las condiciones tecnológicas, de infraestructura y personal capacitado para implantar el sistema de inscripción obligatorio para la transferencia de la propiedad inmobiliaria en nuestro país.</p> | <p>Variable Independiente El sistema declarativo como régimen de transmisión de la propiedad inmobiliaria.</p> <p>Variable Dependiente Los procesos judiciales sobre derecho de propiedad.</p> | <p>De la V. I.</p> <p>a) El Código Civil. b) Jurisprudencias. c) Doctrina.</p> <p>De la V. D.</p> <p>a) Demandas de reivindicación. b) Demandas de tercerías de propiedad inmueble. c) Demandas de nulidad de acto jurídico. d) Cancelación de asiento registral.</p> |

ANEXO Nº 2: Encuestas

ENCUESTA ANÓNIMA DIRIGIDA A ABOGADOS (AS) DE REGISTROS PÚBLICOS DE TACNA

TEMA: TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Buenos días, para efectos de conocer la realidad sobre la transferencia de la propiedad inmobiliaria, necesitamos de su participación, pues su información será valiosa para la investigación sobre el tema.

Marque con una X la opción que corresponda.

- 1) ¿Las inscripciones de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, tercería y similares, se ha incrementado o disminuido en los últimos 2 años?
 - a) Se han incrementado ()
 - b) Han disminuido ()
 - c) NS/NR ()
- 2) De implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, ¿considera que es necesaria la apertura de más Oficinas Registrales en Tacna?
 - a) SI ()
 - b) NO ()
 - c) NS/NR ()
- 3) De requerirse la apertura de más Oficinas Registrales en Tacna, ¿en qué zonas considera que deben hacerse?
 - a) Zonas de la sierra ()
 - b) Cono norte de la ciudad ()
 - c) Cono sur de la ciudad ()
 - d) Otros ()
- 4) En caso de establecerse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad ¿cómo considera los medios informáticos con los que cuenta su Área para desempeñarse de manera eficiente?
 - a) Son suficientes ()
 - b) Deben potenciarse ()
 - c) NS/NR ()
- 5) En caso de establecerse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad ¿cómo considera el acceso a la información y herramientas de apoyo con el que cuenta?
 - a) Es suficiente ()
 - b) Debe potenciarse ()
 - c) NS/NR ()

- 6) ¿De implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, es suficiente o insuficiente la cantidad de personal con que cuenta, para realizar su trabajo de manera óptima?
- a) Es suficiente ()
 - b) Insuficiente ()
 - c) NS/NR ()
- 7) ¿El personal se encuentra debidamente capacitado, respecto a actos sobre transferencias de propiedad?
- a) SI ()
 - b) NO ()
 - c) Medianamente ()
 - d) NS/NR ()
- 8) ¿El mobiliario y otros materiales con los que cuenta, le permitirían cumplir con los objetivos que requiere un sistema constitutivo?
- a) SI ()
 - b) NO ()
 - c) Medianamente ()
 - d) NS/NR ()
- 9) ¿Al usuario se le brinda medios y facilidades para lograr sus inscripciones?
- a) SI ()
 - b) NO ()
 - c) Medianamente ()
 - d) NS/NR ()
- 10) ¿De implementarse el sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, se cumplirían los plazos de inscripción según el Reglamento? ¿Por qué?
- a) SI () Porque.....
.....
 - b) NO () Porque.....
.....
 - c) NS/NR ()
- 11) ¿Respecto al horario de trabajo, debe mantenerse o modificarse en caso de aplicarse un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad?
- a) Mantenerse ()
 - b) Modificarse ()
 - c) NS/NR ()
- 12) ¿Al establecerse un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, los costos de inscripción deben ser iguales para todos o debe disminuirse para aquellos usuarios de menos recursos?
- a) Debe ser igual para todos ()
 - b) Debe disminuirse ()
 - c) NS/NR ()
- 13) ¿Las campañas de información registral en los lugares alejados deben incrementarse o emplear otra estrategia comunicacional?
- a) Debe incrementarse ()
 - b) Otra estrategia ()
 - c) NS/NR ()

- 14) ¿Cuando se trate de inscripciones con mandatos judiciales, los plazos de inscripción deben ampliarse?
- a) SI ()
 - b) NO ()
 - c) NS/NR ()
- 15) ¿Ante la observación a una inscripción con mandato judicial, el Juez subsana con prontitud o se demora?
- a) Subsana con prontitud ()
 - b) Demora ()
 - c) NS/NR ()
- 16) ¿En general, considera que la implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad, generaría seguridad jurídica para los usuarios?
- a) SI ()
 - b) NO ()
 - c) NS/NR ()

MUCHAS GRACIAS

ENCUESTA ANÓNIMA DIRIGIDA PARA ABOGADOS (AS)**TEMA: TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD**

Buenos días, para efectos de conocer la realidad sobre la transferencia de la propiedad, necesitamos de su participación, pues su información será valiosa para la investigación sobre el tema.

Marque con una X la opción que corresponda.

OCUPACIÓN ACTUAL: Magistrado () Especialista Legal () Abogado Litigante ()

¿Ha interpuesto o conocido demandas de tercería, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad u otro similar?

SI () NO ()

De ser positiva su respuesta, sírvase responder el siguiente cuestionario:

1) El actual sistema declarativo (inscripción no obligatoria en Registros Públicos) para la transferencia de propiedades, ¿ofrece seguridad jurídica a las partes contratantes?

- a) SI ()
b) NO ()
c) NS/NO ()

2) ¿Cuáles son los riesgos que se presentan en el actual sistema declarativo para la inscripción de transferencia de bienes inmuebles?

- a) Que, no se culmine con la inscripción. ()
b) Que, se demore demasiado la inscripción. ()
c) Que, los plazos de inscripción sean muy cortos. ()
d) Que, no se conozca al verdadero propietario del inmueble. ()
e) Otros: ()

3) ¿Cuáles son los procesos judiciales más frecuentes sobre derecho de propiedad?

- a) Reivindicación ()
b) Nulidad de acto jurídico ()
c) Proceso de mejor derecho ()
d) Tercería ()
e) Otros: ()

4) ¿Cuánto demora actualmente los procesos civiles de mejor derecho, tercería, nulidad de acto jurídico u otro similar?

- a) Más de seis meses ()
b) Más de un año ()
c) Más de un año y medio ()
d) Más de dos años ()
e) Otros: ()

5) ¿Por qué consideran que existen estos procesos civiles de mejor derecho, tercería, nulidad de acto jurídico u otro similar?

- a) Porque existe un propietario con mejor derecho de propiedad. ()
b) Porque la inscripción de transferencia de propiedad inmueble No es obligatoria, por lo tanto, no se conoce al propietario. ()

- c) Porque la transferencia de propiedad no está bien inscrita. ()
- d) Porque el comprador de un inmueble se confía en la posesión. ()
- e) Otros: ()
- 6) ¿Considera necesario la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad?
- a) SI ()
- b) NO ()
- c) NS/NR ()
- 7) ¿Qué ventajas ofrecería la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad?
- a) El fortalecimiento de la seguridad jurídica. ()
- b) La publicidad y conocimiento del titular real de un inmueble. ()
- c) Disminución de procesos judiciales sobre derechos de propiedad. ()
- d) Un mayor tráfico comercial sobre transferencia de inmuebles. ()
- e) Otros: ()
- 8) ¿Qué desventajas existiría en la implantación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencia de propiedad?
- a) Mayores costos ()
- b) Excesivos trámites ()
- c) Sería dificultoso en las zonas rurales ()
- d) Las desventajas son menores en comparación del beneficio ()
- e) Otros: ()
- 9) ¿Considera que a nivel registral, existen condiciones óptimas de personal para la implementación del sistema obligatorio?
- a) SI ()
- b) NO ()
- c) NS/NR ()
- 10) ¿Considera que a nivel registral, existen condiciones de tecnología para la implementación del sistema obligatorio?
- a) SI ()
- b) NO ()
- c) NS/NR ()
- 11) ¿Considera que a nivel registral, existen condiciones de infraestructura para la implementación del sistema obligatorio?
- a) SI ()
- b) NO ()
- c) NS/NR ()
- 12) ¿Se dictan cursos de capacitación, sobre procesos judiciales de transferencia de propiedad?
- a) SI ()
- b) NO ()
- c) NS/NR ()
- 13) ¿Los costos de los procesos judiciales, referidos a derechos de propiedad, son demasiado onerosos para los usuarios?
- a) SI ()
- b) NO ()
- c) NS/NR ()



14) ¿Considera que los litigios sobre mejor derecho de propiedad, tercería, nulidad de acto jurídico u otros similares, se ha incrementado o disminuido?

- a) Han disminuido ()
- b) Se han incrementado ()
- e) Otros: ()

15) ¿En general, considera que la implementación de un sistema obligatorio de inscripción de transferencias de propiedad, generaría seguridad jurídica para los usuarios?

- a) SI ()
- b) NO ()
- C) NS/NR ()

MUCHAS GRACIAS