



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Escuela Académica Profesional de Derecho

TESIS

**“La función económica de la propiedad y la transferencia de
bienes inmuebles en Lima, 2016”**

PRESENTADO POR:

BACHILLER: FRANCISCO AMÉRICO VARGAS ARAOZ

ASESOR:

Mg. VÍCTOR DANIEL HIJAR HERNÁNDEZ

Mg. HADA CONSUELO SIFUENTES MINAYA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2017

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

DICTAMEN DE EXPEDITO DE TESIS N° 021-T- 2017-OIYPS-FDYCP-UAP

Visto, el Oficio N° 060-2017-OGYT-FDYCP-UAP, de fecha 18.04.2017 de la Oficina de Grados y Títulos, en el que se solicita la revisión final de trabajo de Investigación presentado por el bachiller **FRANCISCO AMERICO VARGAS ARAOZ**, a fin que se declare expedito para sustentar la tesis titulada **“LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2016”**

CONSIDERANDO

Que, las disposiciones normativas relacionadas con las funciones de la Oficina de Investigación de la Escuela Profesional de Derecho de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas, comprenden el Reglamento de Investigación Científica aprobado por Resolución N° 904-2000 de fecha 15/09/2000) y el Reglamento de Grados y títulos aprobado por Resolución N° 991-2001 de fecha 25/07/2001).

Que, de la revisión de la tesis, se aprecia que ésta cuenta con el informe del asesor metodólogo Mg. Víctor Daniel Hajar Hernández, de fecha 17 de marzo del 2017, y el informe del asesor temático Mg. Hada Consuelo Sifuentes Minaya, de fecha 18 de abril del 2017, informes que señalan que la tesis ha sido desarrollada conforme a las exigencias requeridas para el trabajo de investigación correspondiente al aspecto temático y procedimiento metodológico.

DICTAMEN

Atendiendo a estas consideraciones y al pedido del bachiller **FRANCISCO AMERICO VARGAS ARAOZ**, esta Jefatura **DECLARA EXPEDITA LA TESIS**; titulada; **“LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2016”** debiendo el interesado continuar y cumplir con el proceso y procedimiento para que se le programe el examen oral de sustentación de Tesis.

La Victoria, 25 de abril del 2017



Dra. FEMPA EL VIRA BARRAZ COURO
Jefa de Investigación y Proyección Social



UAP | **UNIVERSIDAD
ALAS PERUANAS**

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

INFORME DE ASESORÍA DE TESIS.

A : DR. RICARDO DÍAZ BAZÁN
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Mg. VÍCTOR DANIEL HIJAR HERNÁNDEZ
Asesor Metodológico

ASUNTO : Asesoría Metodológica de Tesis
"LA FUNCION ECONOMICA DE LA PROPIEDAD Y LA
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2016"

FECHA : 17 de Marzo de 2017

De mi mayor consideración:

Es grato dirigirme a usted con la finalidad de informar que habiendo concluido con mi labor de Asesoría de Tesis del Bachiller **FRANCISCO AMERICO VARGAS ARAOZ**, requisito para optar el Título Profesional de Abogado, debo expresar que se ha cumplido de forma satisfactoria con los requisitos que se requiere para la presentación del mencionado documento en lo que corresponde al procedimiento Metodológico.

El trabajo de investigación en su contenido es responsabilidad exclusiva del alumno, se ha realizado correcciones finales en tiempos diferentes, habiendo sido subsanados algunos extremos solicitados y otros son parte de la defensa de la tesis del Bachiller **FRANCISCO AMERICO VARGAS ARAOZ**, que sustentará en el debate de la tesis.

Es todo cuanto se puede informar.

Atentamente

Mg. Víctor Daniel Hajar Hernández
Asesor Metodológico
DNI Nro. 09461497



UAP | **UNIVERSIDAD
ALAS PERUANAS**

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

INFORME DE ASESORÍA DE TESIS

A : DR. RICARDO DÍAZ BAZÁN
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Mg. HADA CONSUELO SIFUENTES MINAYA
Asesor Temático

ASUNTO : Asesoría Temática de Tesis
"LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD Y LA
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2016"

FECHA : 18 de abril del 2017

De mi mayor consideración:

Es grato dirigirme a usted con la finalidad de informar que se ha realizado las correcciones finales de la tesis en tiempos diferentes, habiendo sido subsanados algunos extremos solicitados y otros son parte de la defensa de la tesis del **Bachiller FRANCISCO AMERICO VARGAS ARAOZ**; sin embargo, el contenido del trabajo de investigación es responsabilidad exclusiva del Bachiller, quien sustentará en el debate de la tesis.

En tal sentido, habiendo concluido con mi labor de Asesoría Temática de Tesis del **Bachiller FRANCISCO AMÉRICO VARGAS ARAOZ**, requisito para optar el Título Profesional de Abogado, debo expresar que se ha cumplido en forma satisfactoria con los requisitos que se requiere para la presentación de la tesis en lo que corresponde al procedimiento temático.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente

Mg. HADA CONSUELO SIFUENTES MINAYA
Asesor Temático
DNI N° 07252335

Dedicatoria

A mi familia, por darme el tiempo necesario para superarme; a nuestros docentes y a la Universidad Alas Peruanas, al haberme transmitido los conocimientos invaluable y poder perfeccionarme en el aspecto humanístico y principalmente en la carrera profesional de Derecho; y haberme encaminado por el camino correcto para ayudar a las personas más desprotegidas de la sociedad peruana.

Agradecimiento

Mi gratitud profunda al Magister Víctor Híjar Hernández de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, quien posibilitó en gran medida la elaboración de la tesis.

Mi reconocimiento especial a los docentes Darío Meneses Caro, Juan Erasmo Millán Vilchez y Víctor Crisólogo Galván, por sus sabias enseñanzas en los cursos de Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral, así como también por la dedicación y estímulo que me brindaron en la investigación de la presente tesis.

Finalmente, mi profunda gratitud a la Universidad Alas Peruanas por albergarme en los años de mi carrera universitaria.

Reconocimiento

A la Universidad Alas Peruanas, por brindarme la oportunidad de desarrollar capacidades y competencias, y optar el grado Académico de Abogado.

Índice

Caratula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Reconocimiento	iv
Índice	v
Resumen	vii
Abstract	viii
Introducción	ix

CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

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 Social	15
1.2.3 Delimitación Temporal	15
1.2.4 Delimitación Conceptual	15
1.3 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	15
1.3.1 Problema Principal.....	15
1.3.2 Problemas Secundarios.....	15
1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
1.4.1 Objetivo General.....	16
1.4.2 Objetivos Específicos	16
1.5 SUPUESTOS Y CATEGORÍAS DE LA INVESTIGACIÓN	16
1.5.1 Supuesto	16
1.5.2 Categoría y Subcategoría	16
a) Categorías.....	16
b) Subcategorías	16
1.6 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	17
1.6.1 Tipo y Nivel de la Investigación	17
a) Tipo de investigación.....	17
b) Nivel de investigación.....	17

1.6.2	Método y Diseño de la Investigación	18
	a) Método de la investigación	18
	b) Diseño de investigación.....	18
1.6.3	Población y Muestra de la Investigación.....	18
	a) Población.....	18
	b) Muestra	19
1.6.4	Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	20
	a) Técnicas	20
	b) Instrumentos.....	20
1.6.5	Justificación, Importancia y Limitaciones de la Investigación	22
	a) Justificación.....	22
	b) Importancia.....	23
	c) Limitaciones	23

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1	ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	25
2.2	BASES TEÓRICAS.....	33
2.3	BASES LEGALES.....	60
2.4	DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	63

CAPITULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	73
3.2	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	82
3.3	CONCLUSIONES.....	91
3.3	RECOMENDACIONES	94
3.5	FUENTES DE INFORMACIÓN	96

ANEXOS

ANEXO A: MATRIZ DE CONSISTENCIA

ANEXO B: GUÍA DE ENTREVISTA

ANEXO C: CONVALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Resumen

El objetivo general es determinar cuál es la importancia de la función económica de la propiedad y la transferencia de inmuebles, el tipo de nuestra investigación reúne las características principales para ser denominada como una investigación básica, el nivel de investigación tiene características de un estudio descriptivo, se escogió una metodología de investigación cualitativa, el diseño de la investigación es no experimental. Para adquirir un bien inmueble, el potencial adquirente incurre en gastos, gastos que no debería hacer, pero está obligado por la ineficiencia del sistema que no es el más adecuado en términos de eficiencia. Entonces, en el mercado se realiza transacciones y el perjuicio es para el adquirente porque no hay seguridad, las reglas de las instituciones jurídicas contienen vacíos legales, como consecuencia se genera una falta de transparencia y es aprovechado por algunas personas inescrupulosas que le sacan la vuelta a la ley. En nuestro ordenamiento jurídico, algunas normas tienen lagunas o vacíos legales, por tanto, existe la necesidad que sean derogadas y en otros casos se hagan mejores precisiones respecto al sistema de transferencia de los derechos de propiedad. Se modifique el artículo 949° del Código Civil, porque este postulado es incoherente con la función de la propiedad que debe desarrollarse, es decir, el sistema peca de una incoherencia menor pero no por ello deja de ser grave, además de la existencia de un débil sistema registral, y con ello se genera incertidumbre y falta de seguridad al mercado inmobiliario.

Palabra clave: Derecho de propiedad, derechos reales y buena fe.

Abstrat

The overall objective is to determine the importance of the economic function of property and transfer of property, the type of our research meets the main features to be called as a basic research, the research level has characteristics of a descriptive study, qualitative research methodology was chosen, the research design is not experimental. To purchase a property, the acquirer incurs expenses, you should not do, but is bound by the inefficiency of the system that is not the best in terms of efficiency. So market transactions is done and the damage is to the purchaser because there is no security, the rules of legal institutions contain loopholes, resulting in a lack of transparency is generated and is used by some unscrupulous people who will take around the law. In our legal system, some rules have gaps or loopholes, therefore there is a need to be repealed and in other cases better accuracies are made regarding the system of transfer of property rights. Article 949 of the Civil Code be amended, because this assumption is inconsistent with the function of property to be developed, ie, the system suffers from a minor inconsistency but no longer serious, besides the existence of a weak registration system, and thus uncertainty and lack of security to the property market is generated.

Keyword: property law, real rights and good faith.

Introducción

En un mundo con creciente tendencia hacia la globalización, se hace necesario generar un ambiente de unificación de la doctrina, no solo jurídico, sino también económico y social, que configura el pilar fundamental de las relaciones jurídicas en el tráfico de los bienes inmuebles. En la economía se hace un estudio de las conductas de las personas respecto a su interacción con otras personas, en términos de uso de los recursos y el beneficio que se obtiene, para ello la economía emplea ciertas reglas económicas que requieren ser empleadas las reglas jurídicas, si las reglas jurídicas no están en consonancia con las reglas económicas, entonces, ingresamos a un uso inadecuado de los recursos.

En tal sentido, para el sistema de derecho de propiedad y el sistema de transferencia de inmuebles, en el Perú existen reglas que no están en consonancia con el uso eficiente de los recursos, siendo un uso eficiente la obtención de beneficios con el gasto menor de los mismos.

Por esta razón, la principal conclusión es que en la actualidad existen procesos judiciales por transferencias de bienes inmuebles, debido a vicios de la voluntad que incurren los sujetos al momento de realizar el acto jurídico, y en otros casos se aprovechan de los vacíos existentes en las instituciones jurídicas que ha dado el Estado, es la razón, que es importante que tengamos una eficiente norma que dé certeza y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Por las razones anteriormente expuestas, este trabajo de grado busca analizar y estudiar las implicancias que genera las lagunas o vacíos legales de nuestro Código Civil, para evitar incoherencias que impidan una verdadera armonización de la normatividad sustantiva en el tráfico inmobiliario.

El tipo de investigación del presente trabajo es básica, no experimental-explicativa, se tomó como población a los docentes especialistas en Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral de la Universidad Alas Peruanas, ubicado en el distrito de La Victoria.

En el Capítulo I, se desarrolla el planteamiento del problema, donde se especifica el problema objeto de la investigación, además se establece el tipo, nivel de investigación, método y diseño que se utilizó para el desarrollo de la tesis.

En el Capítulo II, se desarrolla los antecedentes de la investigación, bases teóricas, bases legales y definición de términos fundamentales para comprender el tema.

En el Capítulo III, se desarrolla el análisis e interpretación de resultados, discusión de resultados así como las conclusiones y las recomendaciones pertinentes del tema de investigación.

CAPITULO I:
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la Realidad Problemática

En el presente trabajo se estudiara y analizara uno de los temas importantes como es los Derechos Reales, para lo cual debemos saber cuál es la base misma de la relación del hombre con la naturaleza, ya que en un inicio lo único que tenía el hombre era la misma naturaleza, por ello fue exprimiéndola poco a poco para lograr sobrevivir, y al paso de los años esta naturaleza la fue aprovechando, y el hombre dejo de ser nómada y se convirtió en sedentario, para ello fue quedarse en un determinado lugar y adquirir un sentimiento de pertenencia a este. En nuestros días asciende ampliamente en el campo del derecho, pues es un elemento que rige a toda sociedad, llamándose el derecho de propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar. Como lo menciona Ramos: La propiedad es el derecho real por excelencia. Es un vínculo directo entre el sujeto y el objeto. Se ejercita sin consideración a personas determinadas. La sociedad debe respetar el ejercicio legítimo de ese derecho, por lo que todos los miembros de la sociedad, sin excepción, están obligados a abstenerse de perturbarlo. Es considerado el derecho real por excelencia por cuanto todos los demás derechos reales se subordinan a él. Ahora, con relación a la descripción de la problemática del presente trabajo de investigación, primeramente, debo precisar que en el artículo 923° del Código Civil se señala que "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley". Asimismo, el artículo 949 del Código Civil, establece que "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Sin embargo, por falta de precisión e incoherencia en las normas legales algunos operadores jurídicos, por decir lo menos, hacen interpretaciones erróneas y antojadizas, ocasionando con ello, que los casos sean judicializados en perjuicio individual de la persona, y perjuicio social, lo cual acarrea gastos cuantiosos para que se lleve a cabo el proceso judicial. En

cuanto a la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, para la posibilidad de excluir, el "quid" de la propiedad radica en la posibilidad de excluir a los demás; sin embargo, el riesgo siempre está presente en toda transferencia por cuanto podría no transmitirse al adquirente la potestad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión no sea transmitida en términos perfectos. En relación a los costos de transacción y exclusión, se debe tener en cuenta que es para obtener información y el estudio correspondiente, con lo cual se le podrá asesorar al cliente para que pueda realizar el acto jurídico con todas las garantías. Del mismo modo, cabe mencionar, que también hay modos de adquirir la propiedad ya sea por posesión o prescripción adquisitiva de dominio. Según Machicado nos manifiesta: que la Prescripción Adquisitiva es el medio de adquirir un derecho de propiedad de los bienes por la posesión continuada en el tiempo y otros requisitos señalados por ley. Se le conoce también como usucapión. Es decir, se adquiere la propiedad por posesión cuando ha venido desenvolviéndose como propietario del inmueble en forma pacífica, pública y continua durante 10 años, y en virtud a lo dispuesto en el artículo 952° del Código Civil, quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario; asimismo, la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Actualmente la organización del sistema registral peruano está a cargo de un Organismo Público Descentralizado de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Esta organización es creada como un organismo descentralizado autónomo del Sector de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público; con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica, registral, técnica, económica, financiera y administrativa. De acuerdo a la legislación tributaria el Impuesto de Alcabala constituye renta de los Gobiernos Locales, que se grava a las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, y la tasa del impuesto es de 3%, siendo de cargo exclusivo del comprador, sobre la base imponible del impuesto del

valor de transferencia, y no podrá ser menor al valor del autoavalúo del predio correspondiente. El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. En caso contrario se aplicarán los intereses moratorios correspondientes. Con toda la información recolectada para ésta tesis debo señalar que en determinados casos no basta que el poseedor haya ejercido y acreditado la posesión por el tiempo previsto en la norma legal, para que adquiera la propiedad por el transcurso del tiempo, pues se señala que con la sentencia que declara propietario al poseedor es constitutiva del derecho, entonces, es a partir de esta que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien. Por tanto, al exigirle al posesionario que acredite con las pruebas necesarias para que se le declare propietario del bien y no se vulnere su derecho, pues se le está exigiendo una cierta formalidad que la ley contempla para este tipo de situaciones. El presente estudio pretende efectuar con carácter retrospectivo, al devenir histórico y hasta la actualidad, de los problemas prácticos que han resultado de la aplicación de los diversos cuerpos normativos reguladores de este especial sistema de propiedad en nuestro país. He observado que por falta de precisión e incoherencia en las normas legales para las transferencias de inmuebles en el Perú, algunos operadores jurídicos hacen interpretaciones erróneas, ocasionando con ello, que los casos sean judicializados; por lo que, nos planteamos una pregunta de investigación.

1.2 Delimitación de la Investigación

1.2.1 Delimitación Espacial

La presente investigación se desarrolló en la sede de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, ubicado en el distrito de La Victoria - Lima.

1.2.2 Delimitación Social

La presente investigación presenta delimitaciones. Directa: se realiza en la sede de La Victoria de la Universidad Alas Peruanas. Indirecta: docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

1.2.3 Delimitación Temporal

La presente investigación se desarrolló de marzo 2015 hasta junio del 2016.

1.2.4 Delimitación Conceptual

Esta investigación abarca conceptos fundamentales sobre la función económica de la propiedad y la transferencia de bienes inmuebles.

1.3 Problema de Investigación

1.3.1 Problema Principal

¿Cuál es la importancia de la función económica de la propiedad y las transferencias de inmuebles en Lima, 2016?

1.3.2 Problemas Secundarios

- a. ¿Cuál es la relación entre la función económica de la propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio?
- b. ¿Cuál es la ventaja de la inscripción de las transferencias de inmuebles en los Registros Públicos?
- c. ¿Cuál es el impuesto de alcabala en las transferencias de propiedad de bienes de inmuebles?

1.4 Objetivos de la Investigación

1.4.1 Objetivo General

Determinar cuál es la importancia de la función económica de la propiedad y la transferencia de inmuebles.

1.4.2 Objetivos Específicos

- a. Determinar cuál es la relación entre la función económica de la propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio.
- b. Describir cuál es la ventaja de la inscripción de las transferencias de inmuebles en los Registros Públicos.
- c. Establecer cuál es el impuesto de alcabala en las transferencias de inmuebles.

1.5 Supuestos y categorías de la Investigación

1.5.1 Supuesto

Si es importante la función económica de la propiedad y las transferencias de bienes inmuebles.

1.5.2 Categoría y Subcategoría

a) Categorías

La función económica de la propiedad en las transferencias de inmuebles en el Perú.

b) Subcategorías

- La función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles.

- La seguridad jurídica de la Inscripción de las transferencias de inmuebles en los Registros Públicos.
- El Impuesto de alcabala en las transferencias de bienes inmuebles.

1.6 Metodología de la Investigación

1.6.1 Tipo y Nivel de la Investigación

a) Tipo de investigación

Por la naturaleza de nuestra investigación, el presente estudio reúne las características principales para ser denominada como una investigación básica. "... Se caracteriza porque parte de un marco teórico permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico...", según Behar, D. (2008), p. 19.

b) Nivel de investigación

Según la naturaleza del estudio de la investigación reúne por su nivel las características de un estudio descriptivo.

"Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis", Según Dankhe, G. (1986), citado por Hernández, R. (1997), p. 71.

Desde el punto de vista científico, describir es medir. Esto es, en un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente, para así y valga la redundancia describir lo que se investiga.

1.6.2 Método y Diseño de la Investigación

a) Método de la investigación

Se escogió una metodología de investigación cualitativa por la necesidad de profundizar en el estudio del caso y tener contacto directo con el mismo.

Para el estudio se utilizó el método inductivo, con el que “se obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares”. Hernández (2010).

b) Diseño de investigación

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

“Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos”, como señalan Toro, I. y Parra, R. (2006), p. 158.

1.6.3 Población y Muestra de la Investigación

a) Población

Se define como “Una población es el conjunto de todas las cosas que concuerdan con una serie de especificaciones”, según Selltiz, C. (1991) citado por Ramos, J. (2010), p. 272.

La población objeto de la presente investigación estuvo compuesta por los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de

la Universidad Alas Peruanas, ubicado en el distrito de la Victoria - Lima.

UAP	CATEGORÍA	ESPECIALISTAS	POBLACIÓN
La Victoria (Lima)	Docentes	Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral	10

Fuente: Coordinación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas - UAP

b) Muestra

"La muestra en el proceso cualitativo es un grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etc., sobre el cual se habrán de recolectar los datos, sin que necesariamente sea representativo del universo o población que se estudia", según afirma Hernández (2010), p. 562.

En la presente investigación la muestra seleccionada tiene las siguientes cualidades: La Universidad Alas Peruanas de La Victoria - Lima, categoría, especialidad y experiencia como docentes de Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral, función que desempeñan en la formación académica de dicha universidad.

UAP	CATEGORÍA	ESPECIALISTAS	POBLACIÓN
La Victoria (Lima)	Docentes	Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral	2

Fuente: Elaboración propia

1.6.4 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

a) Técnicas

Para realizar el acopio de información relevante y objetiva, que contribuya al tema de investigación se emplearon las siguientes técnicas:

- La entrevista: A efectos de recopilar datos respecto de opiniones y conocimientos de los docentes especializados en el tema de Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral.

“La entrevista puede ser uno de los instrumentos más valiosos para obtener información, se puede definir como el arte de escuchar y captar información”, según señala Munch, L. (1988), p. 61.

Se empleó la técnica de fichaje para registrar la indagación de bases teóricas del estudio. Asimismo, se empleó la Técnica de opinión de expertos para validar la entrevista.

- Recopilación documental: A efectos de revisar la documentación de carácter teórico doctrinario y la legislación sobre la investigación.

b) Instrumentos

En función al problema planteado para el presente estudio, el principal instrumento utilizado es la guía de entrevista.

Se considera que “la guía de entrevista tiene la finalidad de obtener la información necesaria para comprender de manera completa y profunda el fenómeno del estudio”, según afirman Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2010), p. 424.

Criterios de Validez de los Instrumentos

a) Validación a través de juicio de expertos

Se verifico la validez del instrumento: La función económica de la propiedad y la transferencia de inmuebles en el Perú mediante los siguientes pasos:

- Validez interna

El instrumento fue construido de la concepción técnica, descomponiendo la categoría en subcategorías. Así como, el establecimiento de su sistema de evaluación en base al objetivo de investigación logrando interpretar lo que realmente se indica en la investigación.

- Validez de constructo

Este procedimiento se efectuó en base a la teoría de Hernández (2010). El instrumento fue elaborado en base a principios, teorías y bases legales al objetivo de la investigación.

- Opinión de expertos

El instrumento fue expuesto a un grupo de expertos con grado de magister de la Universidad Alas Peruanas, especialistas en el tema:

Mag. Daniel Hjar Hernández, docente metodólogo. Y los Abogados: Darío Meneses Caro, Juan Erasmo Millán Vílchez y Víctor Crisologo Galván, son especialistas en Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Notarial y Registral, respectivamente; por lo que sus opiniones fueron importantes y determinaron que el instrumento presenta alta validez. Los expertos en su

conjunto dictaminaron un promedio de 90% frente a un calificativo de 100% por lo que se considera óptimo para ser aplicado al grupo muestral para obtener datos.

1.6.5 Justificación, Importancia y Limitaciones de la Investigación

a) Justificación

La investigación adquirió relevancia en las siguientes justificaciones:

Teórica

El presente estudio de investigación nos permitió obtener una comprensión significativa acerca de la función económica de la propiedad y las transferencias de inmuebles.

Práctica

Los resultados de la investigación y propuesta servirán para fortalecer la intervención y participación de todas las autoridades competentes que intervienen en la problemática de la función económica de la propiedad y las transferencias de bienes inmuebles, con el fin que el tráfico inmobiliario tenga como requisito indispensable que el inmueble esté inscrito en los Registros Públicos, y ofrezca seguridad jurídica y certeza en dichas transferencias.

Metodológica

El presente estudio puede servir de inspiración a otros investigadores sobre la problemática en cuanto a la función económica de la propiedad y la transferencia de inmuebles, y reconocer que la investigación científica es el camino para el desarrollo del país.

b) Importancia

La correcta función económica de la propiedad y las transferencias de inmuebles, resulta de vital importancia para que el desarrollo del sistema de transferencia de propiedad coherente deba dar al adquirente la certeza de excluir a cualquier otro pretendido adquirente, y que las buenas instituciones jurídicas da como lugar al desarrollo del país, y por ende contribuirá con el Estado de Derecho para una convivencia pacífica en democracia.

c) Limitaciones

Existió mucha dificultad para el acceso a la información, por cuanto la Biblioteca Nacional ubicado entre la Avenida Javier Prado y Aviación, realizan cobros excesivos y no dan facilidades a los estudiantes; del mismo modo, se tuvo ciertas limitaciones para realizar las entrevistas a los docentes; sin embargo, se agotó las vías necesarias para superar estas dificultades y se pudo lograr obtener la información necesaria así como realizar las entrevistas.

Los recursos de financiamiento son muy escasos, sin embargo se pudo llevar a cabo con la economía del investigador y con eventuales apoyos familiares.

CAPITULO II:
MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

Antecedentes Internacionales

Jurado, A., Naves, M. y Robles, L. (2011). Presentaron la tesis de la "Ley especial para la garantía de la propiedad o posesión regular de inmuebles, frente a los derechos adquiridos por beneficiarios de la reforma agraria. Caso: Comunidad de pueblos unidos de Intipucá departamento de la Unión". Salvador. El objetivo que nos presenta los autores es establecer que con la vigencia de la ley especial para la garantía de la propiedad o posesión regular de inmuebles se vulneran derechos de sectores en desventaja que no cuentan con un título de propiedad que garantice su derecho frente a terceros. Los Instrumentos para la realización de la investigación y la consecución de nuestros objetivos, se hará uso de: a) entrevistas; y b) Cuestionarios; las entrevistas estarán dirigidos a los afectados de la comunidad de Pueblos Unidos de Intipucá y a los funcionarios de las instituciones encargadas de la legalización de las tierras durante el periodo de la reforma agraria. El método que se utilizará en la investigación es el hipotético-Deductivo, en la que se proponen hipótesis inferidas del conjunto de datos empíricos, de principios y de leyes en general, que nos permitan llegar a conclusiones particulares, comprobados de forma experimental. La población de Intipucá es de 7,760 habitantes de los cuales el 61% es rural y el 39% es población urbana. Se dedican a la pesca artesanal e industrial y a la ganadería. El municipio cuenta con la Bocana El Esterón. Concluyeron que el Centro Nacional de Registros (CNR) y el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), no han implementado políticas nacionales que permitan a todas las personas que fueron beneficiarias de la reforma agraria de 1980 realizar y finiquitar los trámites para la legalización de las tierras que les fueron otorgadas.

Minchala, M. (2010). Realizo una investigación en Ecuador titulada "Inconveniencias en el Código Civil referente a la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio". Cuyo objetivo es revisar la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y determinar que existe vacío legal

según lo establece el Código Civil. Demostrar la necesidad de reformar el Código Civil. Para llenar los vacíos existentes en la institución jurídica respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se llevó a cabo un estudio Jurídico Doctrinario en una encuesta preparada para las treinta personas que colaboraron con nosotros, Magistrados de la Corte Superior de justicia, y abogados en el libre ejercicio profesional, se analizó las actuales normas jurídicas sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contenidas en el Código Civil, y normas establecidas en el Derecho Civil Ecuatoriano donde no garantizan eficientemente el desarrollo de la acción coactiva. Se utilizó la prueba del análisis comparativo entre la parte doctrinal y de la ley respectiva, en especial el código civil, sobre la materia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; y, la jurisprudencia ha sido avalada mediante la inserción de los fallos para cada caso. Resultados. "Las actuales normas jurídicas sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contenidas en el Códigos Civil, resultan insuficientes en la actualidad debido al avance social, hecho que ha traído graves dificultades en la ciudadanía por que amerita su reforma legal. En el eje teórico de esta investigación se ha probado con suficiencias que las normas establecidas en el Derecho Civil Ecuatoriano no garantizan eficientemente el desarrollo de la acción coactiva, donde en la revisión de resultados de la encuesta preparada encontramos que la mayoría el 83.33% que corresponden a 25 encuestados manifiestan que no ha sido regulado adecuadamente la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; se pronunció en el sentido de que deben implementarse las reformas al Código Civil Ecuatoriano en vigencia, con el objeto de que se regule el tiempo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Donde se llegó acabo la conclusión que la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, tiene lugar contra cualquier título inscrito y requiere únicamente de la posesión material siempre que esta haya durado quince años o más. La prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio o extensiva no puede ser declarada de oficio quien quiera beneficiarse de ella debe alegarla expresamente.

López, W. (2010). Realizo una investigación en Venezuela, titulada como "Estrategias para lograr la propiedad y la tenencia de la tierra, de los habitantes de la urbanización el pilar, de la parroquia corazón de Jesús, del municipio barinas del estado barinas, en el año 2009-2010". Con el objetivo de aplicar estrategias para lograr la Propiedad y la Tenencia de la tierra, de los habitantes de la Urbanización el Pilar, de la parroquia Corazón de Jesús, del Municipio Barinas Del Estado Barinas. La población consultada expresa que el 81% si tiene conocimiento para que fue creado el Consejo Comunal, mientras que el 19% de los consultados dice que no sabe, sin embargo se pudo notar que los miembros de la comunidad manifiestan que a través del Consejo Comunal se podría dar tramitación de muchos problemas que le aquejan, proporcionándole una pronta solución a la situación de la Regularización y Propiedad de la vivienda, en vista de que este organismo puede interceder ante los entes gubernamentales para darle una salida al problema de su vivienda. Al aplicar el instrumento se pudo observar que el 55% de los habitantes manifestó que no tiene Asesoramiento Jurídico por parte del Consejo Comunal, mientras que el 45% afirmaron tener Asesoramiento Jurídico, sin embargo los habitantes del sector manifiestan que debe crearse una oficina Técnica de Asesoramiento Jurídico que esté al alcance del colectivo, y en cierta manera solventar los vacíos jurídicos que son importantes que estén claros para la obtención del título de propiedad de su vivienda. En efecto para el presente estudio se utilizará la técnica de la encuesta, al respecto, el autor antes citado, señala que "es una recolección de información estandarizada." Hay que hacer notar que en la investigación se utilizó un instrumento tipo cuestionario para la recolección de la información. Donde los resultados de las encuestas fueron que el 95% afirman que si se integrarían a dar una solución a una necesidad que presente la comunidad y que los afecte a todos, mientras que solo un 5% dijo que no; sin embargo, se observó que se le debe avisar con tiempo de cualquier actividad que se vaya a realizar, dándole la debida promoción, de esta manera asistirían a las reuniones y colaborarían con el Consejo Comunal en la solución de los problemas que afectan a su comunidad.

Concluyendo La precaria titularidad de la tierra en Venezuela data de años de historia ya que desde la colonia se ha buscado ser dueño de una porción de tierra, que permita vivir, desarrollarse en conjunto y contribuir con el agradecimiento del país. La obtención de la tierra en Venezuela, se ha dado por dos vías: Legal e ilegal, sin embargo ambas no hacen dueño de la tierra a las personas que allí buscan construir su hogar. Debido a esto, es que el Estado Venezolano implementó la vía de cómo hacerlo, al crear la Ley de Tierras y las diferentes Ordenanzas Municipal que les permitan a los ciudadanos tener su titularidad.

Antecedentes Nacionales

Queypo, A. (2014). Realizo una investigación en Perú, titulada como "Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de Dominio Privado estatal según el artículo 2 de la Ley N° 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993", cuyo objetivo es determinar de qué manera la regulación del artículo 2 de la Ley N° 29618 que declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal vulnera el artículo 73 de la Constitución Política de 1993, donde se llevó acabo el tipo de estudio del Método Científico, inductivo, analítico y el Método Jurídico en una entrevista de 13 personas especializadas en el tema de prescripción adquisitiva de bienes estatales, cuyas opiniones han sido recogidas, y se ha medido con los instrumentos utilizados para recabar y procesar la información, guarda relación directa con los métodos empleados y el tipo de investigación realizada en entrevista, recopilación documental e Internet, se utilizó la prueba de los cuadros comparativos entre diferencias de las encuestas que se realizó dónde nos dio un total de resultados de los 13 entrevistados, el mayor porcentaje de ellos (92%) opinan que el artículo 2 de la Ley N° 29618 si debería ser derogado porque restringe el derecho de los particulares de hacer realidad la obtención de su título de propiedad, transgrediendo de este modo lo prescrito en la constitución, haciendo distinción donde la carta magna no lo hace; en tanto que el 8% de los entrevistados (1 persona) considera que no debería ser derogado, después de haber contrastado la hipótesis con los resultados de la presente investigación, se ha llegado a la

conclusión que la hipótesis se acepta parcialmente. El artículo 2 de la Ley N° 29618 resulta inconstitucional debido a que vulnera las normas derivadas del artículo 73 de la Constitución Política de 1993, porque dicha norma constitucional tiene por alcance solo a los Bienes Inmuebles de Dominio Público Estatal, mas no a los de dominio privado y los bienes de dominio privado estatal deben ser materia de Usucapión dada su propia naturaleza, por lo tanto, el Juez al encontrar este tipo de pretensiones deberá aplicar el control difuso, aplicando el artículo 2 de la Ley N° 29618 e interpretando la naturaleza jurídica del artículo 73 de la Constitución Política de 1993.

Chávez, A. (2013). Realizo una investigación en el Perú, titulada como "Principales características del sistema jurídico legal actual de la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú", llegando a la conclusión que de acuerdo a nuestras bases legislativas en el Código Civil italiano y el Código Civil Francés, y las corrientes doctrinarias revisadas, se ha verificado que el Ordenamiento Civil Peruano que regula la transmisión de la propiedad inmueble, acoge el principio Consensual o Espiritual. En efecto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 949° del Código Civil de 1984, el derecho real de propiedad inmobiliaria se transfiere por la sola obligación de enajenar, es decir con el solo contrato o acuerdo de voluntades legítimamente manifestadas. Siendo éste último, título y modo suficiente para transmitir válidamente el derecho. Ha quedado establecido a nivel doctrinario que un contrato de compraventa no inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, es ineficaz al no poder ser oponible a posibles terceros adquirentes del mismo bien, y por ende no desplegar plenamente sus efectos en caso sea preferido otro acreedor que si cumplió con este acto. En tal sentido, la necesidad de inscripción, dado el riesgo de pérdida del derecho en una concurrencia de acreedores, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble no sea aplicado por los contratantes de manera consensual. Se ha verificado que el principio consensual en la transferencia de propiedad inmueble no tiene eficacia probatoria a nivel procesal, toda vez que en una controversia generada a partir de una concurrencia de acreedores, el valor probatorio que tiene un contrato de

compraventa celebrado de manera oral o mediante documento privado, es nulo frente a un contrato celebrado mediante título de fecha cierta, mientras que el valor probatorio de este último, es nulo frente a un contrato inscrito en Registros Públicos. De esta manera la inscripción registral se constituye como un acto discriminante de otros contratos. Ha quedado establecido a nivel jurisprudencial, que la aplicación de la solución legal a la concurrencia de acreedores prevista en el artículo 1135° del C.C. y los principios de Prioridad Registral y Oponibilidad de Derechos Reales sobre inmuebles inscritos, previstos en los artículos 2016° y 2022° del C.C. respectivamente, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble a título oneroso, no sea aplicado en la práctica, exclusivamente, de manera consensual. Ha quedado expuesto que el sistema peruano actual de transferencia de la propiedad inmueble mediante compraventa, no es únicamente consensual, sino que es aplicado como un sistema consensual, formal y documental. Ello en razón del indiscutible valor probatorio que tiene la inscripción registral del derecho de propiedad, lo cual es determinante en la solución de controversias sobre concurrencia de acreedores; y en su defecto la preferencia que tendrá el título de fecha cierta frente al contrato celebrado mediante documento privado o de manera oral. La inscripción registral del título traslativo de propiedad inmueble, ha devenido en un procedimiento de realización necesaria por parte de cualquier comprador. Si bien es cierto, no está regulada como un requisito elemental para que opere la transferencia del derecho, en la práctica se ha convertido en una formalidad probatoria, en la medida que es un acto posterior a la celebración del contrato, sin el cual el comprador asume el riesgo de perder el derecho de propiedad adquirido por no tener suficiente valor probatorio para demostrarlo en juicio. Ha quedado expuesto que el propio ordenamiento civil que regula la transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso, imposibilita la aplicación de un sistema traslativo de propiedad inmueble únicamente consensual. Ello en razón de que siempre existirá la necesidad de acreditar la existencia del contrato, su validez legal y la fecha de su celebración, situaciones que son valoradas de acuerdo a lo establecido por los artículos 1135°, 2016° y 2022° del Código

Civil. Por consiguiente, la transferencia de propiedad inmueble por compraventa tiene una formalidad probatoria, en la cual, la inscripción en el Registro es el acto con mayor valor probatorio a nivel procesal. La solución legal a la concurrencia de acreedores y los principios de prioridad registral y oponibilidad registral, traen consigo seguridad jurídica para el comprador que tiene la diligencia de inscribir su título y por ende su derecho real adquirido. Sin embargo, la falta de determinación legal de una forma probatoria en el contrato de compraventa, genera un alto nivel de inseguridad jurídica para los compradores que no realizan este procedimiento. Teniendo en cuenta que esta omisión atiende a diversos factores de carácter social, económico o jurídico, como son la falta de información falta de un sistema debidamente catastrado o falta de costumbre registral, dado su carácter facultativo.

Aliaga, L. (2012). Realizo una investigación en el Perú, titulada como “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”. Cuyo objetivo fue el análisis de los problemas más trascendentales que impiden la inscripción registral y será enfocada principalmente en la problemática que acontece en la inscripción de actos en el registro de predios que forma parte del registro de propiedad inmueble de la SUNARP. Donde se llevó acabo el tipo de estudio del levantamiento de la información de las observaciones más frecuentes, para lo cual previamente dividimos 527 el número de títulos observados de Registro de Propiedad, en el estudio realizado asciende a 46 y la totalidad de títulos analizados en la muestra para la investigación asciende a 146. 528 el total de títulos de compraventa analizados asciende a 68. 529, se llegó medir el estudio para el acceso a la inscripción registral que se presentan en tres aspectos: (i) los altos costos generados por procedimientos registrales, que para efectos de la investigación los hemos dividido en dos áreas: a) los altos costos para la creación y calificación del título inscribible (abogado – Notario – Registrador) y b) los altos aranceles registrales (montos solicitados por el Registro para inscribir sus rogatorias). En segundo lugar tenemos (ii) los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, que comprenden el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al

gobierno central) para la transferencia de predios (indirecta o directamente). Finalmente tenemos (iii) los altos costos generados por requisitos excesivos. Para poder encontrar respuesta de diseño como tipo de prueba una clasificación de los costos más relevantes que desnaturalizan la finalidad del registro. Esta clasificación nos ayudará a diferenciar, analizar y ordenar de mejor manera los problemas encontrados. Nuestra hipótesis principal es que existe una paulatina desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble. Esta desnaturalización es motivada por: la injerencia de órganos estatales que para facilitar la ejecución de sus obligaciones trasladan sus funciones de control y verificación a los registradores u otros agentes relacionados en el sistema de transferencia de propiedad, y la existencia de altos costos generados por deficiente regulación, injerencia de grupos de interés y la complejidad del proceso de formalización de los derechos de propiedad. Como lo hemos establecido en nuestra investigación, la desnaturalización del registro de propiedad inmueble se produce principalmente por tres de los factores: (i) los altos costos generados por los procedimientos registrales propiamente dichos, (ii) los altos costos generados por procedimientos ajenos al registro, y (iii) los altos costos generados por requisitos excesivos. Por lo tanto, el mejoramiento de la recaudación debería estar orientado a optimizar los temas de eficiencia en la gestión municipal sin generar condicionamientos en los procesos necesarios para la inscripción registral, que lo único que generan es el desincentivo para obtenerla.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Función económica de la propiedad

Para la Economía, la propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos; los derechos básicos de propiedad consisten, en primer término, en la facultad de usar y explotar un bien, y al mismo tiempo, de impedir a otros el uso y explotación de ese mismo bien, y en segundo lugar, en la internalización de los efectos positivos y negativos que el uso o la explotación del bien generen.

Arruñada, B. (2004) dice:

Los derechos sobre bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, pues los inmuebles no solo constituyen un importante recurso en sí mismos, sino que proporcionan la mejor garantía, lo que permite reducir los costes de transacción del crédito. (p. 62).

El propietario realizará las acciones necesarias para obtener el mayor beneficio de su patrimonio y así se hará que la economía se dinamice. Es en este sentido, que la existencia de derechos de propiedad correctamente protegidos, y en especial que el propietario pueda tener sobre la seguridad de los mismos, determinará la forma como estos se utilizarán para el intercambio en el mercado, ya que, la existencia de derechos de propiedad seguros abre el abanico de posibilidades a los propietarios para la realización de las diferentes acciones que el derecho les permite para la afectación de su predios (inversión e innovación sobre los mismos), y asegurar el incremento patrimonial personal y muchos beneficios.

Según Hernando de Soto, afirma que:

...desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre los bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos

necesarios para que les agreguen valor (...) invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos, de lo que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad... (p. 204-205).

Como bien afirma Hernando de Soto, la inversión realizada por los individuos que tienen la seguridad que sus derechos de propiedad están seguros va a repercutir en innovaciones e inversiones que serán provechosas para la sociedad. Entonces, la existencia de derechos de propiedad seguros incentiva al propietario a utilizar sus bienes de la forma que para él le resulte más provechoso, sin que esta utilización afecte el derecho de terceros y procurando la inversión en su patrimonio. El efecto generalizado y combinado de este proceso, traerá beneficios a la sociedad.

2.2.2 Transmisión de la propiedad

En la transmisión de propiedad consensual en bienes inmuebles y la prescripción adquisitiva de dominio. La transmisión de la propiedad inmueble se realiza con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de tradición (entrega del bien), esto está regulado en el Artículo 949 del C.C., el cual establece que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario".

Forno, H. (2003) refiere:

Se puede apreciar que en nuestro sistema de transmisión de propiedad es consensual (similar al sistema Español o Francés), pues basta el simple acuerdo de cosa y precio (contrato) para que se transfiera el derecho. Algunos autores consideran que al ser nuestro sistema "consensual", el simple acuerdo de voluntades además de crear obligaciones transfiere reales (p. 77-78).

La jurisprudencia señala que "en nuestro sistema legal la propiedad se transmite por el solo consenso tal como lo dispone el artículo 949° del Código Civil, por lo que la inscripción del mismo no es requisito constitutivo".

Al respecto, cabe precisar que es irracional las consideraciones del órgano jurisdiccional, presumiendo que es debido a la ineficiente norma legal, lo cual acarrea en cuantiosos gastos procesales, lo cual debería ser todo lo contrario, aplicando la economía procesal, entonces, en la actualidad se requiere cambios sustanciales en las instituciones legales, para brindar seguridad jurídica en la transferencia de derechos de propiedad.

En tal sentido, es oportuno señalar que la propiedad (posibilidad de excluir) esté reconocida objetivamente en el derecho positivo, de manera que su diseño le permita internalizar los costos y beneficios externos (externalidades derivados del uso y disfrute del bien) de la manera más efectiva al menor costo posible.

2.2.3 Función del registro

Uno de los problemas fundamentales del derecho privado es determinar la titularidad de los derechos, esto es, quien es la persona que puede otorgar eficazmente el acto de transferencia o disposición sobre un determinado bien. Desde muy antiguo se advirtió que el tema es sumamente complejo, ya que las adquisiciones a título derivativo implica siempre la necesidad de una investigación preliminar respecto al poder de disposición invocado por el enajenante, al que se le exige la prueba de ser propietario o titular del derecho. En efecto, cuando el adquirente recibe a título derivativo un bien, la eficacia de su adquisición depende de la existencia del derecho en su causante, y así sucesivamente hasta remontarse al propietario original.

González, G. (2011) dice:

...para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza respecto a sus presupuestos; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor. Para adquirir esa certidumbre caben dos alternativas: los particulares pueden emprender averiguaciones largas y costosas, o el Estado puede

satisfacer esa necesidad a través de organizaciones de un sistema de publicidad (...) el núcleo de la publicidad es constituir una proclamación de verdad relativa de las distintas situaciones jurídicas. Como dice el profesor italiano ROSARIO NICOLÓ, la publicidad es "il preventivo accertamento ufficiale della situazione giuridica" (la constatación oficial preventiva de la situación jurídica). Puede decirse que la publicidad es el acto de incorporación de los derechos en un libro o título formal: el Registro. Por tanto, las ventajas de la publicidad son las mismas que las propias de cualquier otro formalismo, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil... (p. 15- 16).

En la actualidad, el Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos. El registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proporcionando un título con investidura formal, y que tiene influencia en dos momentos: durante la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y durante la fase de renovación del derecho referido a un tercer adquirente; entonces, el fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta formación; asimismo, con la publicidad se tutelan derechos y se aseguran adquisiciones. En tal sentido, la prueba de los derechos se encuentra íntimamente vinculada con el título que se puede exhibir, el mismo que debe encontrarse en capacidad de producir certeza respecto de su contenido; por tanto, la vocación del Registro es lograr la incorporación de ciertos derechos a través de un título formal (la inscripción en un archivo público).

Justicia y seguridad en el tráfico jurídico

...el Registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición

realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse. La finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes (...) se considera que la seguridad proporcionada por los derechos inscritos facilita su tráfico y el crédito territorial; asimismo, ha contribuido al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria) y también ha permitido la multiplicación de los propietarios, en tanto se facilitan las adquisiciones a plazos... (p. 17).

La seguridad estática (justicia) exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual si éste es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. En cambio, la seguridad del tráfico o seguridad dinámica (seguridad propiamente dicha) exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, entonces, un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente.

En consecuencia, se recurrió al Registro de la Propiedad como instrumento estatal que crea una apariencia (título formal), que, aun cuando fuese errónea, se convierte legalmente en una garantía para terceros de buena fe y evitar los fraudes. El registro debe entenderse como un instituto de paz jurídica, de estabilidad social, de tranquilidad ciudadana en el ámbito patrimonial; entonces, el Registro solo puede entenderse, y valorarse, como una figura de seguridad jurídica con justicia.

Definición técnica de publicidad registral

La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad "legal" es un servicio del Estado, una función pública ejercida en interés de los particulares. (p. 23).

El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través de la Oficina del Registro, entendido como entidad pública en donde se reciben los datos (o derechos) de interés general, y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos. La exteriorización continua y organizada: implica la publicidad hacer notorios ciertos hechos o datos, y en ese sentido, es una forma de "publicación". La publicidad legal debe ser "continuada", esto es, que se produce de manera ininterrumpida o sistemática (publicación permanente). Y la cognoscibilidad legal, alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al Registro. No es necesario un conocimiento efectivo de dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos.

Derecho registral

Se entiende por Derecho registral al conjunto de principios y normas que estudia la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de publicidad legal (organización Pública) que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos. (p. 29).

La idea de Registro nace con la finalidad de proteger la transmisión de los predios, y la razón es impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a

la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de las cargas que sufre). La trascendencia del Derecho registral se encuentra en dar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad; por tanto, el Derecho registral es Derecho privado, porque cumple las mismas finalidades que éste, que es, eliminar la incertidumbre en la contratación inmobiliaria, tutelar a los terceros y proteger la buena fe.

Fundamento del registro de predios

...el registro se construye sobre la base de una idea-fuerza muy concreta: la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos, es decir, el sistema jurídico reconoce que hay un interés general en que determinados hechos sean conocibles por cualquiera. En contraposición a ello, existen intereses opuestos que expresan una exigencia de tutela al secreto o a la reserva (...) y para entablar cualquier relación jurídica se requiere, por lo menos, una relativa certeza sobre los presupuestos que hagan eficaz la transmisión: si se compra, por ejemplo, se necesita saber que el vendedor es el dueño y las cargas que pesan sobre el bien... (p. 31).

El Estado busca satisfacer la necesidad de información a través de la publicidad de datos relevantes para la vida jurídica. Entonces, la finalidad del Registro es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, y para lograr ese fin se busca la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas. Para relacionar el tráfico inmobiliario se requiere información y confianza en dicha información (certeza) como necesario presupuesto en las relaciones jurídicas. Del mismo modo, podemos concluir que los principios registrales se convierten en normas generales que sirven de pilares o normas rectoras para las diferentes normas registrales de un determinado sistema registral, cuyo principal objetivo siempre será la

adecuada publicidad de los actos y contratos que estén inscritos en el registro.

2.2.4 Seguridad jurídica

La palabra seguridad jurídica en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica. La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado.

Ehrenberg, V. (2003) dice:

Una garantía frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la arbitrariedad, la ineficacia y, en general, todo lo que haga peligrar “la confianza garantizada en su vigencia y en su administración imparcial y justa”. Sin perjuicio de ello, establece que la seguridad Jurídica en el sentido estricto, “consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta.” (p. 36).

La seguridad jurídica es la predictibilidad que los individuos tienen sobre las reglas de juego (leyes y normas) que impone nuestro ordenamiento para todo tipo de situaciones reguladas por nuestro derecho. Entonces, la situación en la cual los sujetos pueden conocer cuáles son las reglas de juego vigentes y, con cierta certeza, pueden confiar que estas no van a ser modificadas entre el momento de la toma de decisión y el de la ejecución. Estas reglas de juego las da el derecho y esa predictibilidad la otorga la seguridad jurídica.

2.2.5 Derecho de propiedad

Existen muchas formas de definir el término “derechos de propiedad”. Etimológicamente la palabra Propiedad procede del término “Propietas” que

deriva de "Propium" lo cual puede traducirse como "lo que pertenece a una persona", "lo que es propio de ella".

Bullard, A. (2015) dice:

...la propiedad es como esas sinfonías que nunca fueron terminadas. Todos reconocen la obra y su importancia, pero al final sabemos que le falta una parte. Nuestros sistemas de propiedad siempre terminan con vacíos que nunca son cubiertos (...) sin embargo se resiste a cerrar el círculo y deja, en medio de la discusión doctrinaria, su obra sin concluir. Pero cuando el sistema de propiedad se queda a medias deja a seres humanos de carne y hueso sin soluciones que permitan resolver sus problemas respecto al uso de los bienes. (p.100).

La falta de un sistema de propiedad cerrado no solo deja a nuestros códigos y leyes como incompletos. La propiedad permite internalizar las externalidades que se producen en el uso de los bienes. La propiedad permite crear los incentivos para que el titular de un bien asuma los beneficios y los costos que se derivan del bien; y cuando el titular tiene un derecho de exclusividad, puede apropiarse de la integridad del beneficio que genera el bien; por tanto, ello tiene el incentivo a realizar las inversiones necesarias para generar el beneficio, con lo cual se motiva la producción.

Según Romero, E. (1947) establece que:

...el derecho de Propiedad es el derecho real por excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad (...) la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual... (p. 87).

La propiedad es el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho bien. El derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por constituciones y leyes, como por tratados y convenios internacionales.

De la misma forma Cooter, R. y Ulen, T. (1998) refieren que:

El derecho de propiedad crea un conjunto de derechos que los dueños de propiedades pueden ejercer con toda libertad, sin interferencia del Estado o de particulares. A esta libertad corresponde un sistema de asignación por medio de intercambio voluntario. El derecho de propiedad promueve el intercambio voluntario ya que elimina los obstáculos de la negociación. Cuando son escasos los obstáculos de la negociación, los recursos se asignarán eficientemente. (p. 207).

Una eficiente protección de los derechos de propiedad incentiva el intercambio por cuanto permite que las partes no encuentren obstáculos o no tengan mayores costos de transacción que haría onerosa la transmisión de la propiedad. Y cuando una persona tiene conocimiento de la protección de su derecho de propiedad, tendrá el suficiente incentivo para asumir los costos que acarrea poseer el derecho de propiedad, pues asumirá que los beneficios a futuro serán mucho más beneficiosos para su patrimonio, es decir, obtendrá el valor real que cuesta su propiedad.

Los bienes registrados y no registrados

...Jorge Avendaño propuso cambiar el sistema de clasificación de bienes, introduciendo la diferencia entre bienes registrados y no registrados (...) la propuesta, bien entendida y analizada, hubiera permitido "cerrar el sistema" y darle un marco completo de regulación. Esta propuesta se planteó en el Anteproyecto en la reforma del Código Civil

*de 1984. Lamentablemente la propuesta fue rechazada...
(p. 100).*

El criterio de bienes registrados se transfieren con título y registro obligatorio (modo), con lo cual se atribuiría efectos constitutivos al registro, no solo al de propiedad inmueble, sino a todos los registros; pues es un paso muy importante para la seguridad jurídica y una consolidación muy significativa de los diversos registros que cada vez se van unificando y mejorando el servicio en la SUNARP, que es el sistema registral. Los bienes inmuebles no inscritos se están incorporando al Registro poco a poco, con lo cual está mejorando la situación registral en general y esos son los bienes que se podrán transferir en su valor real.

Los derechos, seguridad en el tráfico y costos de transacción

...se refiere a la seguridad en el tráfico que el proyecto persigue y se está refiriendo a lo que los economistas llaman costos de transacción. En el mercado de bienes y derechos los costos de transacción dependen de una serie de factores (...) si los derechos no son percibidos como claramente definidos, entonces es más costoso contratar sobre ellos. La incertidumbre es económicamente un costo que se mide en función del riesgo de perder mi derecho. Cuando contrato sobre un bien inscrito y con un derecho bien definido, el riesgo disminuye. Al haber menos costo, por simple aplicación de la ley de oferta y demanda, la cantidad demandada aumenta. Si el "precio de la incertidumbre" es menor, entonces los costos de transacción son menores. En consecuencia hay más contratos, mayor circulación de la riqueza y con ello más bienestar. Según la primera formulación del Teorema de Coase, si los costos de transacción son iguales a cero (o son bajos), no importa la regla legal a aplicarse para llegar a la solución eficiente, lo que equivale a decir que no

importa a quien le des la propiedad, pues mediante intercambios en el mercado está llegando a manos de quien más la valoriza... (p. 102).

El objetivo principal de un sistema de transferencia de propiedad, es que antes que decidir a quién se le da originalmente la propiedad, es determinar como esta se reasigna a sus usos más valiosos. Entonces, el Teorema de Coase parte del presupuesto de la necesidad de que los derechos estén bien definidos, es decir, que todos percibamos hasta donde y desde cuando puedo excluir a los demás. En consecuencia, no es posible que el mercado funcione si la propiedad no está definida de manea clara.

Costos de transacción y consensualismo

...unos propugnan un sistema de transferencia vía registro, es decir, el sistema registral constitutivo del derecho de propiedad, mientras que otros, como Gastón Fernández Cruz, proponen un sistema basado en el consentimiento, que es el que recoge el Código Civil (...) y sostienen que un sistema mero consenso reduce los costos de transacción, porque no requiere notario, no requiere de inscripciones, no requiere registros, lo que hace más "barato" contratar... (p. 106).

Lo que Fernández plantea elimina ciertos costos, pero el problema es que, genera otros costos, como consecuencia de que en un futuro afrontar un proceso judicial por estafa; básicamente se genera el costo de la incertidumbre, es decir, como uno no sabe si quien le vende es efectivamente el propietario, probablemente no le compre o le compre más barato.

Por el contrario, un sistema basado en el registro tiene reglas más claras. Sin embargo, en el sistema consensualista debo confiar: (i) que la persona que me está vendiendo sea el propietario; (ii) que no le haya vendido a otro; (iii) o que exista un tercero con documento de fecha cierta anterior al mío

que pueda privarme de ese bien, entonces, todo ello solo genera inseguridad.

2.2.6 Caracteres del derecho de propiedad

Se consideran como caracteres saltantes del Derecho de Propiedad, los siguientes: 1) es absoluto; 2) es exclusivo; y 3) es perpetuo. En el Derecho Romano, la propiedad era evaluada como un derecho absoluto en la medida de que el propietario tenía la facultad de usar y disponer libremente de sus bienes.

Arias-Schreiber, M. (2001) dice:

...en la actualidad no es así, como señala Salvat, "si bien tradicionalmente la absolutez ha sido característica del Derecho de Propiedad, no sucede actualmente", pues el derecho del propietario a la sumisión de un bien y concretamente a la voluntad y a la acción de una persona, no es absoluto (...) la legislación contemporánea ha reglamentado las facultades que incumben al propietario y la amplitud con que pueden ser ejercidas, tal como se detalla en el artículo 923 del Código Civil vigente... (p. 35).

Que ningún Código Civil moderno admite el carácter absoluto de la propiedad, pues el propietario, al ejercer sus facultades, debe hacerlo con sometimiento a las disposiciones legales pertinentes. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Ahora, respecto al carácter exclusivo, se entiende que por su mérito el propietario es el único que puede ejercitar el derecho de dominio, con exclusión de terceros. Finalmente, el otro carácter del dominio es su perpetuidad, entendiéndose que la perpetuidad puede admitirse, sin vincularla al carácter absoluto, teniendo en cuenta que la seguridad en la permanencia del Derecho de Propiedad, es un factor de orden y de progreso en la explotación económica de los bienes. El carácter perpetuo de la propiedad subsiste independientemente del ejercicio que se puede hacer de sus atributos. Un

propietario no deja de ser tal, aunque durante un tiempo o permanentemente no realice los diferentes actos de dominio establecidos en la ley, salvo que permita que el bien sea poseído por un tercero y funcione a favor de éste la adquisición de la propiedad por usucapión.

2.2.7 Derecho a la presunción de la propiedad

Si la voluntad es determinante en el momento de adquirir la propiedad, su mero cambio no tiene importancia para transformarlo, llevada al extremo la construcción de la posesión como poder de hecho. Ahora, sin indagar el derecho a poseer, parece bastar el cambio de intención para cambiar el concepto, pero esto traería graves consecuencias dados los efectos de la posesión en concepto de dueño, y especialmente la posibilidad de adquirir la propiedad por usucapión.

Gonzales, N. (2012) manifiesta:

Se trata de una presunción legal "iuris tantum", esta presunción de propiedad esta normada por el artículo 912° del Código Civil, tiene importante operatividad en la probanza de un derecho de propiedad, al poseedor se le reputa propietario, en la práctica puede beneficiar al poseedor que no es propietario, y en la hipótesis de existir la alegación del derecho de propiedad sobre un bien determinado, la carga de la prueba corresponde a quien alega el derecho en la pretensión revocatoria, es decir, quien alega de tener un derecho es el actor y si no llega a probarlo de manera fehaciente operara la presunción de propiedad a favor del demandado poseedor en tanto el actor no haya demostrado lo contrario, en la reivindicación hay que destruir esa presunción al poseedor demandado. (p. 248).

La presunción de la propiedad, es una presunción legal "iuris tantum", es decir admite prueba en contrario lo cual esta normado en nuestro ordenamiento jurídico, que establece que el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede

oponerse al propietario con derecho inscrito. Entonces, si no prueba el actor que alega tener derecho, operara la presunción de propiedad del poseedor demandado.

2.2.8 Modos Originarios y derivativos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad pueden ser originarios o derivativos, dichos modos se refieren a los derechos que constituyen en favor del adquirente y de aquellos que presentan una transferencia de un derecho de un sujeto a otro.

Zatti, P. (2003) dice:

Los modos originarios son aquellos en los cuales los derechos se constituyen en favor del adquirente sin dependencia o conexión de un antiguo titular del derecho, esto es, que para la construcción de un modo de adquisición originario de la propiedad se necesita un sujeto que adquiere un derecho nuevo en virtud de un hecho jurídico calificado por el ordenamiento jurídico que no encuentra fundamento en un titular precedente. Los modos derivativos son aquellos en los que se presenta una transferencia de un derecho de un sujeto a otro, esto significa que existen dos sujetos que se encuentran vinculados en virtud de un título que los justifica, de tal modo, que uno otorga y el otro recibe un derecho. Quien transmite un derecho a otro se le conoce como "dante causa", "autor", "causante" o "transferente", y quien lo adquiere se le llama "avente causa", "heredero o sucesor" o simplemente "adquirente". (p. 86).

Cuando el modo es originario, para medir el alcance del derecho que se adquiere basta atender al titular y nada más; basta examinar el hecho o acto que configura el modo y la cosa sobre la que recae; por ejemplo, si se adquiere por ocupación, habrá que atender exclusivamente a dicho acto de ocupación. En los modos de adquirir derivativos, para ver el alcance, la fuerza, la perfección del modo, hay que atender también al derecho que tenía el otro dueño, el antecesor, porque nadie puede transferir o transmitir más derechos de los que tiene. Por ello, en la tradición, si el tridente no es

dueño, no transfiere el dominio; y si la cosa está hipotecada, también pasa con la hipoteca; y el causante no transmite a los herederos sino los derechos que tiene.

2.2.9 A título gratuito o a título oneroso

Según el sacrificio pecuniario que exijan, los modos de adquirir son a título gratuito u oneroso. El modo de adquirir es a título gratuito, cuando el que adquiere el dominio no hace sacrificio pecuniario alguno: la ocupación, la accesión (por regla general), la prescripción; la sucesión por causa de muerte; y eventualmente la tradición.

Orrego, J. (2013) manifiesta:

Es a título oneroso cuando el adquirente debe efectuar una contraprestación pecuniaria: la tradición será a título oneroso, cuando el título tiene la misma característica (por ejemplo la compraventa), mientras que será un modo a título gratuito, si el título también lo es (por ejemplo la donación). (p. 3-4).

La ley, como modo de adquirir, será a título gratuito, por ejemplo, en el caso de los usufructos legales; y será a título oneroso, en el caso de la expropiación. Ambos modos de adquirir la propiedad son transferencias que se realizan de uno u otro modo la propiedad, es decir, son actos jurídicos que producen efectos jurídicos en la adquisición del dominio de la propiedad.

2.2.10 Los derechos reales en el Código Civil de 1984

Con buen criterio el legislador no se ocupa de definir la categoría genérica del "derecho real", ni de establecer sus diferencias con el "derecho obligacional". Estos temas han quedado librados a la doctrina; sin embargo, no puede ocultarse que la distinción entre los derechos reales y obligacionales late en el sistema del Código Civil y aflora en muchos preceptos.

Gonzales, G. (2011) manifiesta:

La regulación del Código Civil se concentra, no en cuestiones generales de la categoría, sino en ordenar los distintos tipos concretos de derechos reales, tales como la propiedad, el usufructo, las servidumbres, etc. En este ámbito el legislador reconoce expresamente que la regulación es sustancialmente similar a la del Código de 1936. (p. 24).

Nos obstante que el Código de 1936 inspiró en gran medida la norma de 1984, éste es superior, porque completó lagunas enteras dejadas por el Código de 1936; y debe tenerse en cuenta que el nuevo texto dio solución a algunos problemas interpretativos detectados durante la vigencia de la norma anterior.

Los tipos de derechos reales y la tipología

...la propiedad es el derecho real por excelencia, ya que significa el máximo grado de poder reconocido sobre un bien a favor de su titular. Sobre esta simple idea es posible distinguir la "propiedad" (poder pleno) de todos los otros derechos reales (poderes limitados), comúnmente denominados "derechos reales en cosa ajena" o "derechos reales limitados (...); los tipos de derechos reales aluden a cada figura particular o concreta de poder sobre los bienes, ya sea la propiedad, el usufructo, la servidumbre o la hipoteca; cada una de estas figuras tiene características que la hacen propia como tal. En cambio, por la "tipología" nos referimos a la clasificación generalizadora que se hace entre los distintos "tipos" concretos de derechos reales, y cuyo fin es abstraer características comunes entre "cierto grupo de tipos, lo cual permita descubrir su naturaleza intrínseca y, con ello, suplir las lagunas normativas que sufra la regulación de tipo a través de la regulación de otro tipo similar... (p. 31-32).

El derecho más amplio (pero no ilimitado) y, por tanto, se constituye en el fundamento de todo el ordenamiento jurídico patrimonial. La propiedad representa el mayor grado de goce respecto a un objeto, el máximo grado de "pertenencia". Estos derechos reales "limitados" se dividen clásicamente: los derechos de goce, que permiten a su titular la utilización de un bien ajeno; y los derechos de realización de valor, por el contrario otorgan a su titular la facultad de enajenar el bien afectado para obtener el valor del mismo. Los tipos se encuentran previstos en la ley (Código Civil), y cada uno de ellos contiene su regulación propia, como las normas referidas a la propiedad, el usufructo o la hipoteca. En cambio, la "tipología" de los derechos reales es un ejercicio intelectual propio de la doctrina (la utilidad del pensamiento "tipológico", permite suplir las lagunas de la normativa jurídica).

2.2.11 Regulación de la protección de la propiedad en el Perú

Si analizamos nuestro ordenamiento jurídico, advertiremos que en el Perú coexisten las tres reglas de protección de la propiedad que plantean. Por ejemplo, el Artículo 70° de la Constitución del Perú (1993) señala textualmente lo siguiente: El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Tras la lectura del artículo acotado, podríamos suponer a priori que nuestro Ordenamiento Jurídico aplica la Regla de Propiedad para las relaciones entre los particulares y la Regla de Responsabilidad para las relaciones entre el Estado y los administrados, cuando a través del ejercicio del ius imperium la administración expropia bienes a los particulares. Pero esta conceptualización no es exacta, porque nuestro Código Civil en el Libro de Derechos Reales establece límites a la propiedad privada, como son las

limitaciones por razón de vecindad que se aprecian desde el artículo 959° hasta el 964°, así como la imposición de la servidumbre legal preceptuada en el artículo 1035° a ciertos propietarios; e incluso la posibilidad de la pérdida de la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

Según Chaname, R. (2009) refiere:

La propiedad es una de las grandes conquistas de la civilización que ha impulsado el desarrollo económico y ha generado los derechos patrimoniales entre los que encontramos el derecho de sucesión o herencia. La propiedad es un derecho, cuyo vínculo absoluto sobre una cosa o bien genera poderes legales o facultades jurídicas al propietario. (p. 154).

Las declaraciones sobre los derechos del hombre, siempre parten desde una misma premisa: la dignidad basada en la justicia e igualdad; así la propiedad se hace derecho inviolable. En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, promulgada por la Revolución Francesa de 1789, se puede apreciar que la propiedad es un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella sino cuando la necesidad pública, legalmente justificada, lo exija y a condición de una justa y previa indemnización. Del mismo modo, en relación a la propiedad la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre de 1948, en el artículo 23 se prescribe que "toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar", este artículo resalta cual es el aspecto social y humano que nace a raíz de este derecho.

2.2.12 La copropiedad

La copropiedad, se configura sobre la base de una estructura de organización a través de la cual puede explicarse la forma de atribuirse la titularidad del derecho en cabeza de cada comunero y, en tal virtud, se ha diferenciado dos formas de organización: el ordinario o romano; y, el germánico o comunidad de mano común. En lo que respecta al ordenamiento jurídico nacional, la institución jurídica de la copropiedad ha

sido regulada por el legislador de 1984 en el artículo 969° del Código Civil peruano.

Arata, M. (2009) refiere:

...bajo el esquema de la comunidad ordinario o romana, toda vez que la pertenencia del bien o bienes a propósito de los cuales dicho esquema se establece, se encuentra asignada "por cuotas ideales a dos o más personas" (...) desde la definición inicial se deja constancia de la presencia, dentro de la pluralidad, de este elemento individual típico de una construcción con bases en el esquema romano de comunidad... (p. 16-17).

La copropiedad "es la situación de comunidad referida al derecho de propiedad", es una comunidad en la que "el derecho de propiedad que sobre el total de una misma cosa y sobre una de sus partes tienen dos o más personas conjuntamente", es decir, la copropiedad supone la existencia de una cotitularidad que recae sobre el derecho de propiedad. En tal sentido, en el artículo 969° del Código Civil peruano, se establece que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

2.2.13 Adquisición de la propiedad inmueble por prescripción

Es a partir de las Doce tablas, en Roma, que figura con limitados alcances, pues se circunscribía a "las cosas romanas" y beneficiaba únicamente a los sui juris (ciudadanos), Fue durante el ciclo Justiniano que la usucapción amplió sus horizontes; y que por orden de Justiniano sirvió de manual, en efecto, una regla según la cual "procediendo una justa causa de posesión, se usucapían los inmuebles.

Arias-Schreiber, M., Cárdenas, C. y Martínez, E. (2011) refieren:

...contra la posición sostenida por la doctrina unitarista, que estima la prescripción como la transformación reconocida por la ley de una situación de hecho a una situación de

derecho por el transcurso del tiempo (...) la doctrina dualista sostiene que si bien tal transformación se produce en la prescripción adquisitiva, no ocurre lo mismo con la prescripción extintiva, porque en esta prescripción desvanece la situación jurídica como consecuencia del no ejercicio de la acción de protección del derecho ... (p. 279).

Puede existir al mismo tiempo el propietario y el poseedor, ambos proyectados sobre el mismo bien. Y en función del interés de la propiedad que conviene que esta posesión –aun cuando carezca de vínculo con el dominio- no sea perpetua, sino que por la misma acción del tiempo se convierta, a su vez, en propiedad. Esta conversión trascendental se produce en virtud de la prescripción adquisitiva o usucapión, la cual constituye otro de los modos originarios de adquisición de la propiedad consagrado por la ley, entonces, la usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad; es, pues, algo más que un nuevo medio de prueba de la propiedad, o un mero instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión.

Sin embargo, para la prescripción adquisitiva de dominio se debe modificar los postulados de esta institución, para no crear incertidumbre en el tráfico inmobiliario.

2.2.14 Impuesto de alcabala en la transferencia de propiedad

El Impuesto de alcabala es de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. Sin embargo, la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

Según la legislación tributaria se establece:

Según el artículo 25° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, la tasa de impuesto es de 3% siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario. La base imponible del impuesto del valor de transferencia, no podrá ser menor al valor del autoavaluo del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia ajustado por el índice de Precios al por Mayor (IPM) para Lima Metropolitana que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática. (p. 9-10).

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble. El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. El impuesto constituye renta de la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble materia de la transferencia. En caso de inmuebles ubicados en el Cercado de Lima, también deberá cumplir con su obligación de presentar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) la Declaración Jurada de Inscripción del Impuesto Predial, teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de efectuada la transferencia, caso contrario se le aplicará una multa por la omisión a la presentación de la declaración jurada.

2.2.15 Noción de posesión

Uno de los temas más trascendentes que aborda el derecho civil –de ayer y de hoy– es el de la posesión. Prácticamente todos los bienes pasan por ella. Ciertos derechos, algunos reales (usufructo, habitación, uso, prenda, anticresis, etc.) y otros personales (el arrendamiento, sobre todo), tocan con la posesión.

Ramírez, E. (2007) manifiesta:

...la importancia de la posesión es tanta o quizá mayor que la de la propiedad. De algo sí no cabe la menor duda: la noción posesión es anterior a la institución propiedad, porque "un poder del sujeto sobre las cosas puede no ser

propiedad, pero no puede dejar de ser –al menos- posesión (...) en el fondo de esta afirmación late el principio de que la propiedad privada no es eterna, no solamente toma obligatoria la diferenciación, sino que la posesión pasa a un segundo plano... (p. 319).

La sociedad hasta nuestros días, privilegia la propiedad; y ello se ha visto reflejado en todos los códigos civiles del mundo occidental, independientemente de que la regulen en forma autónoma o dentro del contenido de la propiedad. Entonces, la relevancia de la posesión se da en relación del hombre con los bienes del ámbito exterior, de modos distintos: como propiedad y como posesión.

La posesión como poder de hecho

La posesión como señorío de hecho o poder fáctico que se ejercita sobre un bien, y que permite el goce o disfrute de él, independientemente que se tenga un derecho (real) o no, constituye el basamento de la teoría posesoria. Por ello mismo, es merecedora de la tutela, del orden jurídico. (p. 333).

La posesión era el poder de ejercer actos materiales y fácticos de dominación sobre el bien, y siendo exclusivo el ejercicio legal de tales atributos al derecho de propiedad, se puede afirmar que la posesión es "el poder de hecho sobre la cosa, cuyo poder de derecho es la propiedad". La doctrina ha llevado a sostener a no pocos juristas, el criterio que la posesión supone el uso, el goce y la disposición de iure de los bienes; sin embargo, el autor del libro sostiene que la posesión solo confiere el uso y el goce del bien.

Caracteres de la posesión

En la teoría contemporánea existe acuerdo casi unánime, en que la posesión es el señorío o poder de hecho que le permite a una persona la dominación económica sobre un bien. Ello supone que es indubitablemente un derecho, y además, un derecho real, toda vez que pone en relación directa y sin intermediación a una persona con un bien. Dicho señorío fáctico, por otra

parte, "es posible por cualquier persona", tanto la física como la jurídica. (p. 336).

Esta relación o contacto, debe tener cierta continuidad en el tiempo y en el espacio; y no es posesión, aquella relación "fugaz y pasajera" (sería más bien tenencia o servicio de la posesión). En suma, deben darse al menos dos consideraciones: a) la relación o conexión local entre persona y bien; y b) la relación jurídica, no la relación jurídica verdadera, sino aquella que aparece y se estima como situación de derecho. La posesión es, el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea, aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad (derecho) a ella. Es un derecho de carácter provisional; esta es la posesión de hecho, aquella que carece de título justificativo. Entonces, no cabe duda que la posesión – independientemente de su naturaleza jurídica-, goza de la protección y justificación del derecho.

Naturaleza jurídica de la posesión

...la posesión es en el Derecho romano un producto de la práctica social. El ius civile no la conoce ni la protege, porque cae fuera del campo de los derechos. Pero sí la toma en consideración cuando este señorío o dominación fáctica conduce a adquirir la propiedad por usucapión (...) se puede decir que, "sustantivamente", la posesión no es hecho, ni acto, sino acción del sujeto: desaparece la possessio si cesa o se interrumpe la acción. Acción de raíz y valor social pero que se endereza, cuando se dan ciertos requisitos, al logro de una situación jurídica. Acción para o hacia el derecho... (p.345).

En el Derecho romano la possessio es el hecho, y la propiedad el derecho. En la elaboración de los jurisconsultos romanos, la posesión aparece como un complemento, en determinados supuestos, de la propiedad. Pero además

de este efecto (conducción a la propiedad), la possessio de buena fe también lleva a adquirir los frutos: juega, un rol trascendente en los procesos de reivindicación, donde el reivindicante (demandante) debe probar su derecho contra el que posee (demandado); en consecuencia, la possessio – en tanto hecho, independientemente de que se tenga derecho o no a poseer, es protegida con miras a la paz social.

Los diferentes modos de perder la posesión

...en el derecho moderno la posesión se puede perder de varias formas, por lo cual hay que tener en cuenta la especie de posesión de que se trate (...) se pierde la posesión: al dejar de ejercer el poder de hecho del bien (solo corpore); o no queriendo conservarlo ya para sí (solo animo); aquí desaparece el animus possidendi, aun sin que cese la relación de hecho; uniendo a la cesación del poder físico la voluntad (corpore et animo)... (p. 528).

El artículo 922° del Código Civil, establece las causales que la posesión se extingue: 1) Tradición; 2) Abandono; 3) Ejecución de resolución judicial; y 4) Destrucción total o pérdida del bien. De estos supuestos, son modos de pérdida voluntaria los dos primeros –abandono y tradición-; los dos últimos – ejecución de resolución judicial y destrucción o pérdida total del bien- son formas de perder involuntariamente la posesión. Además, de la pérdida de la posesión, tres de ellos –tradición, abandono, destrucción total- producen también la pérdida de la propiedad.

Adquisición de la posesión en el Código Civil Peruano

...en el Perú el código es objetivista; la posesión se adquiere con la relación de hecho –y también de derecho- que establece el hombre sobre el bien. Naturalmente esto no quiere decir que no haya animus, como vulgarmente algunos mal interpretan a Jhering; lo que no existe es animus domini. La posesión no requiere necesariamente la

custodia; además de la aprehensión, mucho más popularizada es la tradición. La aprehensión debe consistir en un acto que, cuando no sea un contacto personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla (...) en el artículo 900° del Código Civil peruano, establece que la posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley. De esto se deduce que hay dos modos o formas de adquirir la posesión. Adquisición originaria (la aprehensión) y adquisición derivativa (la tradición). La adquisición del corpus posesorio es pues a título originario o a título derivativo. La posesión se obtiene en modo originario, o por acto unilateral, cuando el adquirente no recibe el bien de nadie; lo toma sin consentimiento de un poseedor anterior (sucesión por acto entre vivos y sucesión testamentaria) o sin autorización de la ley (sucesión intestada)... (p. 501).

La posesión originaria se adquiere mediante la aprehensión (adprehension) o sea poniendo la mano sobre el bien, si es mueble, o asentándose en él, si es inmueble. El otro modo originario de adquirir la posesión es la ocupación (ocupatio), que también hace obtener la propiedad. Adquirir por ocupación significa poseer originariamente un bien inmueble; en sentido estricto la ocupación es el modo (muy antiguo) de adquirir la posesión —y la propiedad— de un bien inmueble de nadie, a través de la aprehensión y con ánimo de ejercer el dominio. Al modo de adquisición derivativa, se le conoce también como adquisición bilateral; se supone una cadena o unión de posesiones, es decir, es aquella en que el adquirente fundamenta su posesión en la de otro anterior (causante) que se la transfirió, representa la figura opuesta de la originaria. Por último, por tradición es todo traspaso posesorio que se verifica con el asentimiento del anterior poseedor (tradens) y el ánimo del que recibe (accipiens) de adquirir el bien; entonces, la tradición es necesariamente bilateral; de ella derivan dos elementos; uno corporal, la transferencia de la

posesión; y otro espiritual, que es el acuerdo de ambas partes sobre el traspaso del derecho.

2.3 Bases legales

Constitución Política del Perú de 1993

De la propiedad:

- Artículo 70°.- Inviolabilidad del derecho de propiedad. 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 72°.- Restricciones por seguridad nacional. La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Código Civil

- Artículo 914°.- Se presume la buena fe del poseedor. La presunción a que refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

- Artículo 923°.- Noción de propiedad. 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.

- Artículo 924°.- Ejercicio abusivo del derecho de propiedad. Aquél que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.

- Artículo 925°.- Restricciones legales. Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.
- Artículo 926°.- Restricciones convencionales. Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.
- Artículo 927°.- Acción reivindicatoria. La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.
- Artículo 949°.- Transferencia de bien inmueble. La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
- Artículo 950°.- Prescripción adquisitiva. La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años. Se adquiere a los 5 años cuando median justo título y buena fe.
- Artículo 1135°.- Concurrencia de acreedores en bien inmueble. 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 en documento de fecha cierta más antigua.
- Artículo 1989°.- Prescripción extintiva. La prescripción extingue la acción pero no el derecho mismo.
- Artículo 1990°.- Irrenunciabilidad de la prescripción: El derecho de prescribir es irrenunciable. Es nulo todo pacto destinado a impedir los efectos de la prescripción.

- Artículo 1991°.- Renuncia a la prescripción ganada. Puede renunciarse expresa o tácitamente a la prescripción ya ganada. Se entiende que hay renuncia tacita cuando resulta de la ejecución de un acto incompatible con la voluntad de favorecerse con la prescripción.

- Artículo 2016°.- Principio de prioridad. La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

- Artículo 2022°.- Oposición de derechos reales. 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.

2.4 Definición de Términos Básicos

- **Abandono.-** El abandono no es sino un plus o elemento añadido a la renuncia, necesario para que por esta causa pueda extinguirse válidamente el derecho real de propiedad.
- **A Contrario Sensu:** Locución latina. Es de frecuente empleo forense para la interpretación de los textos legales o para reducir una consecuencia por oposición con algo expuesto anteriormente.
- **Accesión:** Jurídicamente hace referencia al modo de adquirir el dominio según el cual el propietario de una cosa hace suyo no lo que ella produce, sino también lo que se le une o incorpora por obra de la naturaleza o mano del hombre, o por ambos modos a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal (...) la accesión puede ser natural, industrial o mixta.
- **Accipiens.-** Voz latina. En el Derecho Romano llamábase así la persona que recibía el objeto del contrato o la propiedad, por oposición al tradens, quien lo transmitía. En la actualidad, designa la persona acreedora de la obligación de otra.
- **Actio in rem.-** Es una locución latina que traducida al español significa "Acción de Reembolso", conocida por algunas legislaciones como "Acción de Restitución" pero no se trata de restituir una propiedad o un inmueble, hace referencia al enriquecimiento ilícito, o más bien sin causa, de carácter líquido.
- **Adscripción.-** Acción y efecto de adscribir (v). Asignación, por el superior religioso, del cargo y lugar que le corresponde a un clérigo u ordenado.
- **Alieni iuris.-** Locución latina. Persona que, conforme al Derecho Romano, estaba sujeta a la potestad de otra, como el esclavo con respecto al dueño, la mujer con respecto al marido o los miembros de la

familia con respecto al pater familias. Representa concepto opuesto al de sui iuris (v.).

- **Animus.-** Palabra latina. Propósito o intención. Constituye el elemento que debe tenerse en cuenta para establecer la naturaleza de algunas situaciones jurídicas.
- **Animus domini.-** Cuando el comportamiento posesorio que el sujeto ejerce sobre el bien se realiza de manera exclusiva, es decir, siguiendo un modelo o estándar de comportamiento dominical y que a su vez suscite una apariencia razonable ante los demás que actúa como si fuera un propietario.
- **Animus possidendi.-** Cuando la intención es de poseer una cosa.
- **Anticresis.-** Figura jurídica que concede al acreedor un derecho de disfrute de un bien inmueble para la satisfacción de su crédito. Derecho real de garantía en el que el deudor entrega al acreedor, como garantía de una deuda, un inmueble al acreedor para que este lo explote hasta que satisfaga la deuda.
- **Arrendamiento.-** El arrendamiento es aquel contrato mediante el cual una de las partes (el arrendador) se obliga a ceder a la otra (el arrendatario) el uso de un bien por un tiempo determinado, a cambio del pago de una renta.
- **Asignación:** Establecimiento de lo que corresponde a algo o alguien para un determinado objetivo.
- **Buena Fe:** Su base parte de una concepción justiniana como regla o principio de conducta donde se han construido los conceptos modernos de la misma, que la buena fe constituye una regla de conducta a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico de los hombres. Negociar el contrato de buena fe supone no intentar engañar a la contraparte. (que actúa racional y razonablemente).

- **Causahabiente:** (Derecho Civil) Persona que tiene su derecho procedente de otra, denominada causante. En derecho civil, el sujeto que se hace acreedor de un derecho como consecuencia de una transmisión mortis causa a título gratuito que le efectúa otro denominado causante en su favor.
- **Cesión:** Acto entre vivos por el cual una persona traspassa a otra bienes, derechos, acciones o créditos. Contrato por el cual se transfiere a un tercero la totalidad o parte de los derechos de propiedad.
- **Copropiedad.-** Es un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad de este.
- **Corpus.-** El corpus es un poder, una relación de señorío de hecho sobre una cosa. Se señala que en un primer momento el corpus se entendió en un sentido material y físico, reconociéndole siempre que la persona se encontraba en contacto directo e inmediato con la cosa.
- **Costos de transacción.-** Se definen como aquellos costos en que se incurre para, ex ante, llegar a un acuerdo o contrato entre los individuos y, ex post, hacer el seguimiento y asegurar el cumplimiento del mismo.
- **Derechos reales.-** Los derechos reales principales: posesión, propiedad, usufructo, uso, habitación, superficie y servidumbre. Los derechos reales principales constituyen un poder inmediato sobre el bien que permiten a su titular, principalmente, usar y disfrutar del bien objeto del derecho real.
- **Derecho de propiedad.-** En el derecho, el dominio o 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. Es el derecho real que implica el ejercicio de las

facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

- **De iure.-** La locución latina “de iure” o “de jure”, que significa literalmente “de derecho”, o sea, con reconocimiento jurídico, legalmente.
- **Expropiación.-** La expropiación consiste en la facultad que tiene el Estado de sustraer de la esfera patrimonial de otro sujeto el derecho de propiedad del que es titular; bajo ciertos presupuestos y cumpliendo determinadas condiciones.
- **Habitación.-** El derecho de habitación es el derecho de uso constituido sobre una casa o parte de aquella para servir de morada.
- **Hecho Jurídico:** El hecho jurídico se caracteriza porque produce un efecto de Derecho que no ha sido querido. Es, en opinión de Couture, un evento constituido por una acción u omisión involuntaria (pues, de ser voluntaria, constituiría el acto jurídico) o por una circunstancia de la naturaleza que crea, modifica o extingue derechos.
- **Incertidumbre.-** Falta de seguridad, de confianza o de certeza sobre algo, especialmente cuando crea inquietud.
- **Ius.-** Voz latina. Derecho llamábase así en la antigua Roma el Derecho creado por los hombres, en oposición al Fas o Derecho Sagrado.
- **Iuris tantum.-** Da a entender que la ley presume la existencia de algún hecho, salvo que se pruebe lo contrario. Como ejemplo de presunciones iuris tantum puede citarse el nacimiento con vida de las personas, cuando existe duda sobre esa circunstancia; la muerte simultánea de las personas fallecidas en un desastre común.
- **Ius civile.-** Significa “derecho ciudadano” o “derecho civil”, y eran aquel conjunto de leyes comunes que les eran aplicadas a los ciudadanos en la Antigua Roma. En el derecho romano, este término posee gran

relevancia, ya que estas leyes regían las relaciones entre los ciudadanos romanos. Cada pueblo que se rige por ciertas costumbres y leyes, utilizan su derecho propio en parte, y en otra parte al derecho común a todos los hombres; dado que cada pueblo establece un derecho para sí, y ese es suyo propiamente dicho, a este se le describe como derecho civil, es decir que es propio de la ciudad.

- **Ius Imperium.-** Ius que son las normas jurídicas y que daría nacimiento a nuestro concepto de derecho e Imperium se traduce como “dominio” y cuyo significado moderno es poder público. Ius Imperium significa al derecho a dar órdenes, y es definido como el poder jurídico para imponer normas y organizarse, imponer sanciones, imponer tributos, hacer expropiaciones, administrar los recursos, y ejecutar actos administrativos.
- **Ocupation.-** Toma de posesión de un lugar. Modo natural de adquirir la propiedad, consistente en apoderarse de bienes materiales que no pertenecen a nadie, con la intención de apropiárselos.
- **Persona natural.-** Goza de personalidad y capacidad desde que existe. Sin embargo, en el caso de capacidad, recién puede ejercerla cuando cumple la mayoría de edad, salvo las excepciones previstas en la ley.
- **Persona jurídica.-** La persona jurídica es titular de derechos y obligaciones que materializa, ejercita o concretiza mediante sus órganos, representantes o dependientes. Goza de personalidad y capacidad desde que es inscrita en los registros públicos.
- **Poder de hecho.-** La posesión es el poder de hecho que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real.

- **Poder fáctico.-** Es el que se ejerce al margen de los cauces formales (es decir, que no coincide necesariamente con el aparato del Estado) y se sirve de su autoridad informal o su capacidad de presión para influir políticamente. El poder fáctico ni está legitimado ni siempre busca la legitimación para ejercerse, pero ejerce de facto (de hecho) el poder aunque no lo haga de iure (legalmente) ya que su mera existencia le hace ser determinante.

- **Posesión.-** La posesión resulta ser un derecho frente al mero hecho y un hecho (aunque productor de consecuencias jurídicas) frente al derecho. La posesión, es el acto de poseer ciertas cosas, ya sean materiales o incorpóreas.

- **Presunción de propiedad.-** El poseedor es propietario mientras no se pruebe lo contrario.

- **Prescripción Adquisitiva.-** Constituye un modo originario de adquirir la propiedad que deviene por efecto del transcurso del tiempo en la posesión de un bien, por cuanto la obtención del título no toma su fundamento en el derecho de otro, es decir, no hubo ningún tipo de transferencia.

- **Prescripción extintiva.-** La prescripción extintiva o liberatoria consiste en el transcurso de un determinado lapso de tiempo que aunado a la falta de ejercicio de un derecho da lugar a la extinción de la acción correspondiente a ese derecho, sin afectar el derecho mismo que se mantiene vigente pero sin acción que permita hacerlo efectivo.

- **Principio de impenetrabilidad.-** Esta contenido en el artículo X del Título Preliminar del nuevo Reglamento de los Registros Públicos, el cual impide que inscriba un título incompatible con otro pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

- **Principio de Rogación.-** En virtud del principio de rogación, toda inscripción se realiza a pedido de parte. Por ello, el procedimiento del documento que contiene el acto o el derecho inscribible, en el diario de la oficina registral correspondiente, hecho del que se deja constancia en el denominado "asiento de presentación".
- **Principio de legalidad.-** El principio de legalidad tiene por finalidad impedir que al registro ingresen títulos imperfectos o inválidos, para lo cual el registrador debe verificar que el título materia de calificación cumpla con los requisitos establecidos por la ley, para que, de esta forma, haya concordancia entre las realidades registral y extrarregistral.
- **Principio de publicidad.-** Por el principio de publicidad registral no se puede alegar que no se conoce o se ignora la existencia de los derechos inscritos en el registro; la ley no admite tal aseveración.
- **Principio de legitimación.-** Por el principio de legitimación contenido en el artículo 2013° del Código Civil, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez.
- **Propiedad:** El señorío del hombre sobre las cosas es una de las claves de la historia de la humanidad. Se podría definir la propiedad como el derecho real cuyo ámbito de poder comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre la cosa. Por la propiedad, en principio, los bienes están sometidos, en todas las utilidades posibles, al poder del propietario.
- **Propiedad Privada:** Son los derechos de las personas y empresas de obtener, poseer, controlar, emplear, disponer y dejar en herencia tierra, capital, cosas y otras formas de propiedad. La propiedad privada se diferencia de la propiedad pública, en que esta última se refiere a bienes de propiedad del Estado o gobierno y no de individuos, comunidades o entidades empresariales.

- **Propietas.-** Derivado a su vez de *propierum*, o sea, lo que pertenece a una persona o es propia de ella. “*res mea est*” (la cosa es mía): identidad entre objeto y propiedad con un sentido de pertenencia.
- **Registros Públicos.-** El Registro resulta ser un instrumento jurídico idóneo para sistematizar, ordenar y publicitar los diversos hechos y actos jurídicos que se dan en una determinada sociedad. En ese sentido, resulta relevante porque permite agilizar el tráfico comercial, así como brindar mayor seguridad jurídica.
- **Reivindicación de la propiedad.-** El derecho de propiedad como derecho subjetivo cuenta con un conjunto de mecanismos de tutela que permiten que su titular pueda usar y disfrutar de este. El principal mecanismo de tutela con el que cuenta el propietario es la llamada “acción reivindicatoria”, mediante la cual el propietario poseedor reclama al poseedor no propietario por la restitución de la posesión del bien.
- **Seguridad jurídica.-** Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integra. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos.
- **Servidumbre.-** La servidumbre es una carga impuesta sobre un predio en beneficio de otro predio y que da derecho al predio dominante hacer ciertos actos de uso del predio sirviente, o para impedir que los haga el dueño de este.
- **Solvens.-** Llamábase así, en latín, la persona que efectuaba el pago de una obligación; quien lo recibía era denominado *accipiens* (v.).

- **Tradición.-** La tradición implica entrega del bien a alguna persona legitimada para tomar para sí el bien. Surgió en el Derecho romano como el modo más simplificado de transmitir la propiedad.
- **Tradens.-** Vocablo latino. Transmisor o el que transmite, para evitar confusiones con lo físico. En el Derecho Romano, el que enajenaba una cosa o derecho.
- **Transmisión de la propiedad.-** El sistema perfecto de transferencia de propiedad es aquel que debe contener estas tres finalidades concretas: a) Maximizar la circulación de la riqueza inmobiliaria; b) La reducción de los costos de transacción; y c) La reducción de la eliminación, de todo riesgo de adquisición o de pérdida ulterior de eficacia del derecho adquirido, a través de un sistema publicitario adecuado de exclusión.
- **Usucapión:** La usucapión es la adquisición de un derecho o de una propiedad a través de su ejercicio en las condiciones y plazos previsto por la ley. La usucapión también llamada prescripción adquisitiva o positiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa. La prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble reclamado.
- **Usufructo.-** El usufructo es un derecho real derivado y confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. En principio, el bien sobre el que recae el usufructo debe ser no consumible.
- **Uso.-** El derecho de uso es un derecho real derivado y tiene como facultades de obrar el usar o servirse de un bien no consumible.

**CAPITULO III:
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE
RESULTADOS**

3.1 Análisis e Interpretación de Resultados

Preguntas	Especialista 1
<p>1. ¿Cuál cree usted, que son los principales problemas de la función económica de la propiedad en el tráfico inmobiliario en Lima, 2016?</p>	<p>Los principales problemas de la función económica de la propiedad, se presenta porque algunos adquirentes por ahorrar dinero no contratan un abogado para que les asesore respecto al bien que van adquirir, y con ello ocurre a que sean estafados por algunos inescrupulosos. Entonces, los derechos sobre los bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, por cuanto el propietario realizará las acciones necesarias para obtener el mayor beneficio de su patrimonio y así se hará que la economía se dinamice. En concreto, la inversión realizada por los individuos que tienen la seguridad que sus derechos de propiedad están seguros y va repercutir en innovaciones e inversiones que serán provechosas para la sociedad.</p>
<p>2. ¿De qué manera influyen las incoherencias de la norma en la función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles?</p>	<p>Las incoherencias de la norma influyen en la función económica de la propiedad, porque no permite maximizar la exclusión de los demás al menor costo posible, así como influye a la función económica la corrupción existente en el país. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, es una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad, es decir, la prescripción es la transformación reconocida por la ley de una situación de hecho a una situación de derecho por el transcurso del tiempo. La transmisión de propiedad inmueble, de acuerdo a las instituciones jurídicas se realiza con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de tradición (entrega del bien), esto está regulado en el artículo 949° del Código Civil, que establece que "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". En nuestro sistema legal la propiedad se transmite por el sólo consenso tal como lo dispone el mencionado artículo, por lo que la inscripción del mismo no es requisito constitutivo. Al respecto, en el sistema de</p>

	<p>transferencia de propiedad inmueble, gracias a algunos artículos del Código Civil, la transferibilidad le da la mano a la exclusividad; sin embargo, por falta de precisión e incoherencia en las normas legales algunos operadores jurídicos, por decir lo menos, hacen interpretaciones erróneas y antojadizas, ocasionando con ello, que los casos sean judicializados en perjuicio individual de la persona, y perjuicio social.</p>
<p>3. ¿De qué manera coadyuvan las normas en la seguridad jurídica en la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos?</p>	<p>Para coadyuvar en la seguridad jurídica, está muy bien que los inmuebles recién adquiridos sean inscritos en los Registros Públicos, es lo ideal, porque si se presenta más adelante que el primero que inscriba un derecho ganado, eso está en el Código Civil, es el que va tener la seguridad jurídica de proteger su bien adquirido, por eso cuando se adquiera un bien inmueble inmediatamente debe ser inscrito en los Registros Públicos. Los Registros Públicos están actuando bien con eso de la alerta registral, eso está muy bien, por eso a mis clientes les recomiendo que una vez que se compra un bien inmueble inmediatamente inicie los trámites para que se inscriba en los Registros Públicos.</p>
<p>4. ¿cuál es la importancia del Impuesto de Alcabala en las transferencias de inmuebles?</p>	<p>La importancia de un impuesto es porque da ingresos a la entidad estatal para que pueda hacer obras; los impuestos de Alcabala va generar ingresos, y se tiene que pagar de todas maneras, de conformidad a lo establecido en la legislación tributaria.</p>

Preguntas	Interpretación 1
<p>1. ¿Cuál cree usted, que son los principales problemas de la función económica de la propiedad en el tráfico inmobiliario en Lima, 2016?</p>	<p>En la función económica de la propiedad, para la economía, la propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes, para superar los problemas de la función económica de la propiedad, debe cumplir el sistema de derechos de propiedad tres características esenciales: a) universalidad: debe ser posible reconocerla para transferir la propiedad, así como todos los recursos deben ser poseídos por alguien; b) exclusividad: se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del</p>

	bien en cuestión; y c) transferibilidad: se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos.
2. ¿De qué manera influyen las incoherencias de la norma en la función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles?	Al no permitir maximizar la exclusión de los demás, no será un mecanismo eficiente y no se incrementará el valor al derecho de propiedad, por ello es importante tener en consideración los costos de transacción para que pueda obtener información y el estudio correspondiente, con lo cual el adquirente se podrá asesorar para que pueda realizar el acto jurídico con todas las garantías. Un abogado especializado recomendará que la propiedad se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; y se adquiere a los 5 años cuando median justo título y buena fe; y el elemento fundamental de la usucapión es la posesión. En la transferencia de la propiedad, los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2022° de la norma sustantiva, busca corregir la disfuncionalidad creada por el artículo 949, es decir, relacionar la facultad de exclusión absoluta con un signo de cognoscibilidad objetivo que indique con claridad el momento en que la facultad de excluir absoluta es realmente transferida. El perjuicio social es por el uso del Poder Judicial y algunas entidades del Estado, lo cual acarrea cuantiosos gastos para que se lleve a cabo el proceso judicial.
3. ¿De qué manera coadyuvan las normas en la seguridad jurídica en la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos?	La seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, radica en la posibilidad de excluir a los demás, sólo así el propietario internaliza (son los costos) de manera efectiva las externalidades (son los beneficios). Uno de los principios básicos que inspira y organiza un sistema de transferencia de propiedad es el de "seguridad jurídica", es decir, que este principio de transmisión de la propiedad debe estar garantizada para que el adquirente pueda sentirse seguro de la operación al comprar un derecho, lo cual favorece al tráfico y a la circulación económica de los bienes.
4. ¿cuál es la importancia del	El impuesto de alcabala, es de realización

<p>Impuesto de Alcabala en las transferencias de inmuebles?</p>	<p>inmediata y grava a las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, con lo cual las entidades del Estado a través de las municipalidades obtienen ingresos; estos impuestos se pagan al igual como en otros países.</p>
---	--

Preguntas	Especialista 2
<p>1. ¿Cuál cree usted, que son los principales problemas de la función económica de la propiedad en el tráfico inmobiliario en Lima, 2016?</p>	<p>Los problemas de la función económica de la propiedad, es porque no se tiene en cuenta las características esenciales que debe cumplir el sistema de derechos de propiedad, así como las transferencias de propiedad no se inscriben en los Registros Públicos, por lo que, se tiene que tener en consideración como regla general o dogma, el Principio de la Fe Pública registral, la misma que está situado en el marco del principio general de protección de la confianza puesta en la apariencia jurídica que otorga el registro, así como el de otorgar seguridad jurídica en las transferencias patrimoniales, de aquellos terceros que contrataron de buena fe a título oneroso e inscribieron su derecho confiando en la exactitud del registro, pues todo lo que se publicita en el registro se toma como cierto.</p>
<p>2. ¿De qué manera influyen las incoherencias de la norma en la función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles?</p>	<p>La influencia de las normas legales incoherencias son varias, pero considero indefectiblemente que la fe pública registral asegura el tráfico inmobiliario, entonces, una entidad bancaria podría efectivamente otorgarte un mutuo con garantía hipotecaria con la certeza que más adelante que su garantía hipotecaria no sea declarada nula por un juez, pues en muchos casos en sede judicial se ha anulado el derecho de propiedad del acreedor y por lo tanto caería la hipoteca pues uno de los requisitos de validez de la hipoteca es que sea otorgado por el propietario. La prescripción adquisitiva de dominio tiene plena legitimación constitucional, pues se sustenta en la cláusula de "función social de la propiedad", o la del "bien común" como le llama nuestro texto fundamental. Si el bien común propende que la riqueza alcance a todos,</p>

	<p>mediante políticas redistributivas y de justicia social, entonces resulta intolerable que se deba proteger la situación de un propietario ausente y negligente, quien no solo renuncia a obtener provecho económico de la titularidad que el ordenamiento le ha reconocido, sino que además causa un daño general a la sociedad, pues permite que un bien no produzca lo que normalmente no debiera. En otras palabras, no puede tolerarse bajo ningún concepto que un propietario perjudique a todos por su desidia, ello significaría que el interés individual, sin ninguna motivación legítima, se impone al interés general. La transferencia inmobiliaria, debe dejar de lado la forma ad probationem, e instaurarse el cumplimiento de la formalidad ad solemnitatem, bajo sanción de nulidad, es decir, por Escritura Pública e inscripción ante el Registro respectivo, ya que en la práctica, no se presentan al registro minutas de compra venta de inmueble ni documentos privados, sino más bien, se presenta el testimonio o parte del documento protocolar que contiene la compra venta del inmueble – escritura pública-, máxime, porque el registrador público califica de acuerdo a los documentos que se presentan con el título, y que deben fundar la inscripción de manera directa, ya que ellos no son jueces ni notarios, y su función es totalmente distinta a los citados funcionarios públicos, e incluso, por cada inscripción, son responsables civil, administrativa y penalmente, así como deben indemnizar a la parte perjudicada por los errores incurridos en el ejercicio de su función.</p>
<p>3. ¿De qué manera coadyuvan las normas en la seguridad jurídica en la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos?</p>	<p>La seguridad jurídica es una situación distinta a la consensualidad planteada por el artículo 949° del Código Civil; es más, existe inclinación en la población peruana, de optar por el sistema constitutivo para los bienes inmuebles, en vez de optar por el sistema declarativo. Entonces, para coadyuvar a las normas de transferencias de bienes y haya seguridad jurídica, es necesario y preferible, que si uno adquiere un bien inmueble,</p>

	registrarlo en el registro inmediatamente, porque, de no hacerlo, corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre dicho bien, y con mayor razón, si el vendedor transfiere el inmueble a otra persona, y ésta logra inscribir su derecho de propiedad ante el registro antes que el primero, van a competir dos derechos: el derecho real y el derecho registral.
4. ¿cuál es la importancia del Impuesto de Alcabala en las transferencias de inmuebles?	En el mercado inmobiliario en crecimiento desde hace algunos años atrás, las ofertas por las cuales se realiza la transferencia de predios ha crecido de manera exponencial, ya sea por la adquisición de terrenos para realizar las edificaciones de departamentos. Uno de los tributos que se debe cumplir con cancelar cada vez que se realice la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, es el Impuesto de Alcabala, el cual está a cargo del comprador.

Preguntas	Interpretación 2
1. ¿Cuál cree usted, que son los principales problemas de la función económica de la propiedad en el tráfico inmobiliario en Lima, 2016?	Al lograr una estabilidad en el sistema de propiedad que se define como la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos, es necesario que exista una fe pública registral, que otorga seguridad jurídica en las adquisiciones patrimoniales que ha realizado un tercero confiando en la exactitud registral, contra cualquier acto que pretenda enervar su derecho adquirido, ya que la aplicación del principio de fe pública registral no convalidaría supuestos de ineficacia estructural (nulidad y anulabilidad) y los supuestos de ineficacia funcional (rescisión y resolución) en perjuicio de terceros ajenos.
2. ¿De qué manera influyen las incoherencias de la norma en la función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles?	La construcción jurídica o un sistema bien definido, es sinónimo de reglas claras, lo que se traduce en confianza, principalmente para los que realizan o participan en el tráfico patrimonial debido a la seguridad jurídica que le garantiza el principio de fe pública registral; entonces, un tercero ajeno en base a ese principio y la información existente en los registros adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho de persona que aparece

	<p>en el registro con facultades para otorgarlo, y la inscripción de su derecho en el registro mantiene su adquisición aunque después se anule, rescinda o resuelva el de su otorgante por causas que no consten en los registros públicos. Con relación a la prescripción adquisitiva tiene legitimación constitucional, pues el poseedor adquiere la propiedad mediante la posesión que establece la ley. En las transferencias de la propiedad se deben realizar cumpliendo las formalidades de ad solemnitatem, y se inscriba el inmueble en el Registro respectivo, presentando el testimonio correspondiente de la compraventa del inmueble.</p>
<p>3. ¿De qué manera coadyuvan las normas en la seguridad jurídica en la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos?</p>	<p>Para coadyuvar las normas en la seguridad jurídica, se debe modificar el artículo 949° del Código Civil, en el sentido, que regule la verdadera forma de transferencia de propiedad, debiendo recordar que una de las características del Derecho es cambiante, y que la norma jurídica debe poseer características esenciales como: validez, eficacia, y valor, ya que de lo contrario, no sirve ni satisface las necesidades de gobernantes y gobernados. Se debe dejar las tradiciones arcaicas y normas copiadas de países con diferente mentalidad, y comencemos a preocuparnos por nuestra realidad y como contribuir a efectivizar el derecho fundamental constitucionalmente reconocido en el artículo 2 inciso 16 "el derecho a la propiedad. La transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, lo cual, progresivamente, va a llevar a: la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, y finalmente descongestionar efectivamente los procesos existentes en el Poder Judicial.</p>
<p>4. ¿cuál es la importancia del</p>	<p>La importancia del Impuesto de Alcabala, es</p>

<p>Impuesto de Alcabala en las transferencias de inmuebles?</p>	<p>que el Estado a través de las municipalidades obtendrán ingresos para hacer obras, entonces, dicho impuesto refleja en cierto modo una capacidad contributiva de parte del adquirente del bien inmueble, motivo por el cual el legislador decidió afectar al comprador del bien inmueble que es adquirido.</p>
---	---

Preguntas	Interpretación General
<p>1 ¿Cuál cree usted, que son los principales problemas de la función económica de la propiedad en el tráfico inmobiliario en Lima, 2016?</p>	<p>La función económica de la propiedad, es importante las características esenciales que debe cumplir el sistema de derecho de propiedad, para garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien. Entonces, al lograr una estabilidad en el sistema de propiedad respecto al uso de los bienes escasos, es necesario el principio de fe pública registral, que otorgue al tercero registral una seguridad jurídica en las adquisiciones patrimoniales que ha realizado confiando en la exactitud registral, y minimizar los riesgos contra cualquier acto que pretenda enervar su derecho adquirido.</p>
<p>2 ¿De qué manera influyen las incoherencias de la norma en la función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles?</p>	<p>Por las incoherencias de las normas en la función económica de la propiedad, los terceros que no tienen la posibilidad de conocer del derecho que han sido excluidos, no permitirá maximizar la exclusión de los demás, entonces, no es un mecanismo eficiente y no se incrementará el valor al derecho de propiedad, por ello es importante tener en consideración los costos de transacción para la evaluación de la situación legal del predio y se realice el acto jurídico con todas las garantías. La propiedad se adquiere por prescripción adquisitiva de dominio en el plazo legal previsto en el artículo 950° del Código Civil; y la usucapión tiene legitimación constitucional, y el poseedor adquiere la propiedad mediante la posesión. En las transferencias de propiedad los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2022° de la norma sustantiva, busca corregir la disfuncionalidad creada por el artículo 949, para excluir a los demás en las transferencias de propiedad, y evitar gastos</p>

	<p>innecesarios ante un eventual proceso judicial. En consecuencia, un sistema jurídico bien definido da seguridad a los adquirentes, por cuanto son reglas claras que da confianza a los que participan en el tráfico inmobiliario y por ende proporciona seguridad jurídica que garantiza el principio de la buena fe registral, que otorga el registro, por lo cual las transferencias de propiedad se deben realizar cumpliendo las formalidades de ley, y debe ser obligatoria la inscripción del inmueble en el Registro respectivo, para lo cual el Notario deberá expedir los partes de la compraventa del inmueble.</p>
<p>3 ¿De qué manera coadyuvan las normas en la seguridad jurídica en la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos?</p>	<p>Para que las normas coadyuven a la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, es necesario se garantice jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás, sólo así el propietario internaliza de manera efectiva las externalidades. El principio de transmisión de la propiedad debe garantizar al adquirente la compra de un derecho, lo cual favorece al tráfico y a la circulación económica de los bienes. Es necesario la modificación del artículo 949° del Código Civil, que regule la verdadera forma de transferencia de la propiedad, así como es necesario que las transferencias se inscriban en el registro respectivo, para dar certeza y seguridad jurídica y protección al tráfico inmobiliario.</p>
<p>4 ¿cuál es la importancia del Impuesto de Alcabala en las transferencias de inmuebles?</p>	<p>Es importante el Impuesto de Alcabala, porque grava a las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, con lo cual las municipalidades obtienen ingresos, que es una contribución del comprador que adquiere un bien inmueble.</p>

3.2 Discusión de Resultados

PRIMERO

En la presente investigación se llegó a la siguiente conclusión: Se ha determinado que en la función económica de la propiedad, es importante las características esenciales que debe cumplir el sistema de derechos de propiedad como la universalidad, exclusividad y transferibilidad, según estas características, un buen sistema de transferencia de derechos de propiedad permite maximizar la exclusión de los demás al menor costo posible, por cuanto es la oponibilidad que se convertirá en un mecanismo más eficiente e incrementará el valor del derecho de propiedad, permitiendo que los terceros estén en la posibilidad de conocer del derecho del que han sido excluidos. Entonces, los derechos sobre los bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, por cuanto el propietario realizará las acciones necesarias para obtener el mayor beneficio de su patrimonio y así se hará que la economía se dinamice. En contrastación a ello López, W. (2010). Realizo una investigación en Venezuela, titulada como "Estrategias para lograr la propiedad y la tenencia de la tierra, de los habitantes de la urbanización el pilar, de la parroquia corazón de Jesús, del municipio barinas del estado barinas, en el año 2009-2010". Con el objetivo de aplicar estrategias para lograr la Propiedad y la Tenencia de la tierra, de los habitantes de la Urbanización el Pilar, de la parroquia Corazón de Jesús, del Municipio Barinas Del Estado Barinas. La población consultada expresa que el 81% si tiene conocimiento para que fue creado el Consejo Comunal, mientras que el 19% de los consultados dice que no sabe, sin embargo se pudo notar que los miembros de la comunidad manifiestan que a través del Consejo Comunal se podría dar tramitación de muchos problemas que le aquejan, proporcionándole una pronta solución a la situación de la Regularización y Propiedad de la vivienda, en vista de que este organismo puede interceder ante los entes gubernamentales para darle una salida al problema de su vivienda. Al aplicar el instrumento se pudo observar que el 55% de los habitantes manifestó que no tiene Asesoramiento Jurídico por

parte del Consejo Comunal, mientras que el 45% afirmaron tener Asesoramiento Jurídico, sin embargo los habitantes del sector manifiestan que debe crearse una oficina Técnica de Asesoramiento Jurídico que esté al alcance del colectivo, y en cierta manera solventar los vacíos jurídicos que son importantes que estén claros para la obtención del título de propiedad de su vivienda. En efecto para el presente estudio se utilizará la técnica de la encuesta, al respecto, el autor antes citado, señala que "es una recolección de información estandarizada." Hay que hacer notar que en la investigación se utilizó un instrumento tipo cuestionario para la recolección de la información. Donde los resultados de las encuestas fueron que el 95% afirman que si se integrarían a dar una solución a una necesidad que presente la comunidad y que los afecte a todos, mientras que solo un 5% dijo que no; sin embargo, se observó que se le debe avisar con tiempo de cualquier actividad que se vaya a realizar, dándole la debida promoción, de esta manera asistirían a las reuniones y colaborarían con el Consejo Comunal en la solución de los problemas que afectan a su comunidad. Concluyendo La precaria titularidad de la tierra en Venezuela data de años de historia ya que desde la colonia se ha buscado ser dueño de una porción de tierra, que permita vivir, desarrollarse en conjunto y contribuir con el agradecimiento del país. La obtención de la tierra en Venezuela, se ha dado por dos vías: Legal e ilegal, sin embargo ambas no hacen dueño de la tierra a las personas que allí buscan construir su hogar. Debido a esto, es que el Estado Venezolano implementó la vía de cómo hacerlo, al crear la Ley de Tierras y las diferentes Ordenanzas Municipal que les permitan a los ciudadanos tener su titularidad.

SEGUNDO

En la presente investigación se llegó a la siguiente conclusión: Se ha determinado que existen incoherencias en las normas legales para la transferencia de propiedad, por lo que es necesario se modifique el artículo 949° del Código Civil así como en otros postulados se hagan mejores precisiones, que permita maximizar la exclusión de los demás, y sea un

mecanismo eficiente para incrementar el valor al derecho de propiedad, y así reducir los costos de transacción en las transferencias de propiedad, y evitar los gastos innecesarios en un eventual proceso judicial. Un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de excluir a cualquier otro adquirente, para lo cual se debe tener cuenta que el costo de internalizar es el costo que impone el desarrollo de un sistema de transferencia de propiedad para excluir a los demás; en consecuencia, un sistema que no reúna estas características no permitirá internalizar las externalidades. En la actualidad existen procesos judiciales por transferencias de derechos de propiedad, debido a vicios de voluntad que incurren algunos sujetos al momento de realizar el acto jurídico, y en otros casos se aprovechan de los vacíos existentes en las instituciones jurídicas que ha dado el Estado. Entonces, se debe realizar un estudio más profundo a cerca de las incoherencias del artículo 949° del Código Civil, porque este postulado es incoherente con la función que la propiedad debe desarrollarse, es decir, el sistema peca de una incoherencia menor pero no por ello deja de ser grave, aunándose a ello la existencia de un débil sistema registral, por consiguiente se genera incertidumbre y falta de seguridad al mercado inmobiliario. La prescripción adquisitiva de dominio debe ser entendida como aquella forma de adquirir la propiedad mediante el modo de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad. En consecuencia, las buenas instituciones jurídicas dan como lugar al desarrollo del país y por ende contribuirá con el Estado de Derecho para una convivencia pacífica en democracia. En contrastación a ello Minchala, M. (2010). Realizo una investigación en Ecuador titulada "Inconveniencias en el Código Civil referente a la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio". Cuyo objetivo es revisar la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y determinar que existe vacío legal según lo establece el Código Civil. Demostrar la necesidad de reformar el Código Civil. Para llenar los vacíos existentes en la institución jurídica respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se llevó a cabo un estudio Jurídico Doctrinario en una encuesta preparada para las treinta personas que colaboraron con nosotros,

Magistrados de la Corte Superior de justicia, y abogados en el libre ejercicio profesional, se analizó las actuales normas jurídicas sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contenidas en el Código Civil, y normas establecidas en el Derecho Civil Ecuatoriano donde no garantizan eficientemente el desarrollo de la acción coactiva. Se utilizó la prueba del análisis comparativo entre la parte doctrinal y de la ley respectiva, en especial el código civil, sobre la materia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; y, la jurisprudencia ha sido avalada mediante la inserción de los fallos para cada caso. Resultados. "Las actuales normas jurídicas sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contenidas en el Códigos Civil, resultan insuficientes en la actualidad debido al avance social, hecho que ha traído graves dificultades en la ciudadanía por que amerita su reforma legal. En el eje teórico de esta investigación se ha probado con suficiencias que las normas establecidas en el Derecho Civil Ecuatoriano no garantizan eficientemente el desarrollo de la acción coactiva, donde en la revisión de resultados de la encuesta preparada encontramos que la mayoría el 83.33% que corresponden a 25 encuestados manifiestan que no ha sido regulado adecuadamente la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; se pronunció en el sentido de que deben implementarse las reformas al Código Civil Ecuatoriano en vigencia, con el objeto de que se regule el tiempo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Llegando a la siguiente conclusión, que la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, tiene lugar contra cualquier título inscrito y requiere únicamente de la posesión material siempre que esta haya durado quince años o más. La prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio o extensiva no puede ser declarada de oficio quien quiera beneficiarse de ella debe alegarla expresamente.

TERCERO

En la presente investigación se llegó a la conclusión: Se ha determinado que un sistema jurídico coherente dará seguridad a los adquirentes, para lo cual es necesario que el individuo asuma los costos de transacción para la

evaluación de la situación legal del inmueble, y predecir con certeza las consecuencias de sus actos, en este sentido, podrá advertir si existe una compra venta anterior o posterior a la celebración del contrato que realizara, entonces, su decisión no estará sujeta al azar de enterarse o no de manera accidental o cuando sea demasiado tarde para poder recuperar su inversión. Existe una desnaturalización de la finalidad del registro de predios, debido a problemas, costos y requisitos que han ocasionado un desincentivo para la realización de los trámites de inscripción en los Registros Públicos, y es una de las causas que el mercado inmobiliario no haya tenido un desarrollo dinámico. Por lo tanto, el Derecho debe ser un sistema coherente, pero a veces es difícil por cuanto es complejo, cambiante y muchas veces impredecible, por lo que el Estado asumiendo su responsabilidad debe modificar las instituciones legales para dar certeza y seguridad jurídica al sistema de transferencia de propiedad, y así eliminar el riesgo y la disminución de procesos existentes en el Poder Judicial. En contrastación a ello Chávez, A. (2013). Realizo una investigación en el Perú, titulada como "Principales características del sistema jurídico legal actual de la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú", llegando a la siguiente conclusión, que de acuerdo a nuestras bases legislativas en el Código Civil italiano y el Código Civil Francés, y las corrientes doctrinarias revisadas, se ha verificado que el Ordenamiento Civil Peruano que regula la transmisión de la propiedad inmueble, acoge el principio Consensual o Espiritual. En efecto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 949° del Código Civil de 1984, el derecho real de propiedad inmobiliaria se transfiere por la sola obligación de enajenar, es decir con el solo contrato o acuerdo de voluntades legítimamente manifestadas. Siendo éste último, título y modo suficiente para transmitir válidamente el derecho. Ha quedado establecido a nivel doctrinario que un contrato de compraventa no inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, es ineficaz al no poder ser oponible a posibles terceros adquirentes del mismo bien, y por ende no desplegar plenamente sus efectos en caso sea preferido otro acreedor que si cumplió con este acto. En tal sentido, la necesidad de inscripción, dado el riesgo de pérdida del

derecho en una concurrencia de acreedores, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble no sea aplicado por los contratantes de manera consensual. Se ha verificado que el principio consensual en la transferencia de propiedad inmueble no tiene eficacia probatoria a nivel procesal, toda vez que en una controversia generada a partir de una concurrencia de acreedores, el valor probatorio que tiene un contrato de compraventa celebrado de manera oral o mediante documento privado, es nulo frente a un contrato celebrado mediante título de fecha cierta, mientras que el valor probatorio de este último, es nulo frente a un contrato inscrito en Registros Públicos. De esta manera la inscripción registral se constituye como un acto discriminante de otros contratos. Ha quedado establecido a nivel jurisprudencial, que la aplicación de la solución legal a la concurrencia de acreedores prevista en el artículo 1135° del C.C. y los principios de Prioridad Registral y Oponibilidad de Derechos Reales sobre inmuebles inscritos, previstos en los artículos 2016° y 2022° del C.C. respectivamente, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble a título oneroso, no sea aplicado en la práctica, exclusivamente, de manera consensual. Ha quedado expuesto que el sistema peruano actual de transferencia de la propiedad inmueble mediante compraventa, no es únicamente consensual, sino que es aplicado como un sistema consensual, formal y documental. Ello en razón del indiscutible valor probatorio que tiene la inscripción registral del derecho de propiedad, lo cual es determinante en la solución de controversias sobre concurrencia de acreedores; y en su defecto la preferencia que tendrá el título de fecha cierta frente al contrato celebrado mediante documento privado o de manera oral. La inscripción registral del título traslativo de propiedad inmueble, ha devenido en un procedimiento de realización necesaria por parte de cualquier comprador. Si bien es cierto, no está regulada como un requisito elemental para que opere la transferencia del derecho, en la práctica se ha convertido en una formalidad probatoria, en la medida que es un acto posterior a la celebración del contrato, sin el cual el comprador asume el riesgo de perder el derecho de propiedad adquirido por no tener suficiente valor probatorio para demostrarlo en juicio. Ha quedado

expuesto que el propio ordenamiento civil que regula la transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso, imposibilita la aplicación de un sistema traslativo de propiedad inmueble únicamente consensual. Ello en razón de que siempre existirá la necesidad de acreditar la existencia del contrato, su validez legal y la fecha de su celebración, situaciones que son valoradas de acuerdo a lo establecido por los artículos 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil. Por consiguiente, la transferencia de propiedad inmueble por compraventa tiene una formalidad probatoria, en la cual, la inscripción en el Registro es el acto con mayor valor probatorio a nivel procesal. La solución legal a la concurrencia de acreedores y los principios de prioridad registral y oponibilidad registral, traen consigo seguridad jurídica para el comprador que tiene la diligencia de inscribir su título y por ende su derecho real adquirido. Sin embargo, la falta de determinación legal de una forma probatoria en el contrato de compraventa, genera un alto nivel de inseguridad jurídica para los compradores que no realizan este procedimiento. Teniendo en cuenta que esta omisión atiende a diversos factores de carácter social, económico o jurídico, como son la falta de información falta de un sistema debidamente catastrado o falta de costumbre registral, dado su carácter facultativo.

CUARTO

En la presente investigación se llegó a la siguiente conclusión: Se ha determinado que en la actualidad existen una gran cantidad de predios que no cuentan con título de propiedad, entonces, el saneamiento y formalización de los predios favorecerá a las transferencias de propiedad y a la circulación económica de los bienes, y por ende el Estado a través de las municipalidades obtendrán mayores ingresos por el Impuesto de Alcabala cada vez que se realicen las transferencias de propiedad de los bienes inmuebles, que son asumidos por el comprador. En contrastación a ello Aliaga, L. (2012). Realizo una investigación en el Perú, titulada como "La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú". Cuyo objetivo fue el análisis de los problemas más trascendentales que impiden la inscripción registral y será enfocada principalmente en la

problemática que acontece en la inscripción de actos en el registro de predios que forma parte del registro de propiedad inmueble de la SUNARP. Donde se llevó a cabo el tipo de estudio del levantamiento de la información de las observaciones más frecuentes, para lo cual previamente dividimos 527 el número de títulos observados de Registro de Propiedad, en el estudio realizado asciende a 46 y la totalidad de títulos analizados en la muestra para la investigación asciende a 146. 528 el total de títulos de compraventa analizados asciende a 68. 529, se llegó a medir el estudio para el acceso a la inscripción registral que se presentan en tres aspectos: (i) los altos costos generados por procedimientos registrales, que para efectos de la investigación los hemos dividido en dos áreas: a) los altos costos para la creación y calificación del título inscribible (abogado – Notario – Registrador) y b) los altos aranceles registrales (montos solicitados por el Registro para inscribir sus rogatorias). En segundo lugar tenemos (ii) los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, que comprenden el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios (indirecta o directamente). Finalmente tenemos (iii) los altos costos generados por requisitos excesivos. Para poder encontrar respuesta de diseño como tipo de prueba una clasificación de los costos más relevantes que desnaturalizan la finalidad del registro. Esta clasificación nos ayudará a diferenciar, analizar y ordenar de mejor manera los problemas encontrados. Nuestra hipótesis principal es que existe una paulatina desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble. Esta desnaturalización es motivada por: la injerencia de órganos estatales que para facilitar la ejecución de sus obligaciones trasladan sus funciones de control y verificación a los registradores u otros agentes relacionados en el sistema de transferencia de propiedad, y la existencia de altos costos generados por deficiente regulación, injerencia de grupos de interés y la complejidad del proceso de formalización de los derechos de propiedad. Llegando a la siguiente conclusión, como lo hemos establecido en nuestra investigación, la desnaturalización del registro de propiedad inmueble se produce principalmente por tres de los factores: (i) los

altos costos generados por los procedimientos registrales propiamente dichos, (ii) los altos costos generados por procedimientos ajenos al registro, y (iii) los altos costos generados por requisitos excesivos. Por lo tanto, el mejoramiento de la recaudación debería estar orientado a optimizar los temas de eficiencia en la gestión municipal sin generar condicionamientos en los procesos necesarios para la inscripción registral, que lo único que generan es el desincentivo para obtenerla.

3.3 Conclusiones

PRIMERO

Se ha determinado que en la función económica de la propiedad, es importante las características esenciales que debe cumplir el sistema de derechos de propiedad como la universalidad, exclusividad y transferibilidad, según estas características, un buen sistema de transferencia de derechos de propiedad permite maximizar la exclusión de los demás al menor costo posible, por cuanto es la oponibilidad que se convertirá en un mecanismo más eficiente e incrementará el valor del derecho de propiedad, permitiendo que los terceros estén en la posibilidad de conocer del derecho del que han sido excluidos. Entonces, los derechos sobre los bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, por cuanto el propietario realizará las acciones necesarias para obtener el mayor beneficio de su patrimonio y así se hará que la economía se dinamice.

SEGUNDO

Se ha determinado que existen incoherencias en las normas legales para la transferencia de propiedad, por lo que es necesario se modifique el artículo 949° del Código Civil así como en otros postulados se hagan mejores precisiones, que permita maximizar la exclusión de los demás, y sea un mecanismo eficiente para incrementar el valor al derecho de propiedad, y así reducir los costos de transacción en las transferencias de propiedad, y evitar los gastos innecesarios en un eventual proceso judicial. Un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de excluir a cualquier otro adquirente, para lo cual se debe tener cuenta que el costo de internalizar es el costo que impone el desarrollo de un sistema de transferencia de propiedad para excluir a los demás; en consecuencia, un sistema que no reúna estas características no permitirá internalizar las externalidades. En la actualidad existen procesos judiciales por transferencias de derechos de propiedad, debido a vicios de voluntad que incurren algunos sujetos al momento de realizar el acto jurídico, y en otros

casos se aprovechan de los vacíos existentes en las instituciones jurídicas que ha dado el Estado. Entonces, se debe realizar un estudio más profundo a cerca de las incoherencias del artículo 949° del Código Civil, porque este postulado es incoherente con la función que la propiedad debe desarrollarse, es decir, el sistema peca de una incoherencia menor pero no por ello deja de ser grave, aunándose a ello la existencia de un débil sistema registral, por consiguiente se genera incertidumbre y falta de seguridad al mercado inmobiliario. La prescripción adquisitiva de dominio debe ser entendida como aquella forma de adquirir la propiedad mediante el modo de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad. En consecuencia, las buenas instituciones jurídicas dan como lugar al desarrollo del país y por ende contribuirá con el Estado de Derecho para una convivencia pacífica en democracia.

TERCERO

Se ha determinado que un sistema jurídico coherente dará seguridad a los adquirentes, para lo cual es necesario que el individuo asuma los costos de transacción para la evaluación de la situación legal del inmueble, y predecir con certeza las consecuencias de sus actos, en este sentido, podrá advertir si existe una compra venta anterior o posterior a la celebración del contrato que realizara, entonces, su decisión no estará sujeta al azar de enterarse o no de manera accidental o cuando sea demasiado tarde para poder recuperar su inversión. Existe una desnaturalización de la finalidad del registro de predios, debido a problemas, costos y requisitos que han ocasionado un desincentivo para la realización de los trámites de inscripción en los Registros Públicos, y es una de las causas que el mercado inmobiliario no haya tenido un desarrollo dinámico. Por lo tanto, el Derecho debe ser un sistema coherente, pero a veces es difícil por cuanto es complejo, cambiante y muchas veces impredecible, por lo que el Estado asumiendo su responsabilidad debe modificar las instituciones legales para dar certeza y seguridad jurídica al sistema de transferencia de propiedad, y

así eliminar el riesgo y la disminución de procesos existentes en el Poder Judicial.

CUARTO

Se ha determinado que en la actualidad existen una gran cantidad de predios que no cuentan con título de propiedad, entonces, el saneamiento y formalización de los predios favorecerá a las transferencias de propiedad y a la circulación económica de los bienes, y por ende el Estado a través de las municipalidades obtendrán mayores ingresos por el Impuesto de Alcabala cada vez que se realicen las transferencias de propiedad de los bienes inmuebles, que son asumidos por el comprador.

3.3 Recomendaciones

PRIMERO

El Congreso debe elaborar una norma para las transferencias de propiedad, que reconozca expresamente los lineamientos generales de las características esenciales para un buen sistema de transferencia de derechos de propiedad, y permita que los terceros tengan la posibilidad de conocer del derecho del que han sido excluidos.

SEGUNDO

El Congreso modifique el artículo 949° del Código Civil de la siguiente manera: "La obligación de transferir un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, la inscripción en Registros Públicos es obligatoria para que la transferencia quede perfeccionada. La tradición es obligatoria y se realiza mediante la entrega del bien al acreedor o su representante, salvo pacto en contrario". Asimismo, en el artículo 950° del Código Civil se agregue como requisito de la prescripción adquisitiva de dominio, se interponga la demanda en el plazo establecido, comunicando a los Registros Públicos mediante escrito adjuntando copia de la demanda, caso contrario prevalecerá el primer acto jurídico que se inscriba.

TERCERO

El Congreso expida una norma respecto al Derecho Registral para que las partes que participan en las transferencias de propiedad inscriban obligatoriamente las transferencias de bienes inmuebles y de este modo aumentar la seguridad jurídica de los adquirentes, disminuyendo el riesgo de perder el derecho de propiedad válidamente adquirido, por no haberlo inscrito en el Registro respectivo, entonces, la inscripción en los Registros Públicos dará publicidad a los actos jurídicos que son relevantes en las transferencias de propiedad y eliminar la incertidumbre existente en la actualidad.

CUARTO

El Congreso expida una norma jurídica transfiriendo competencias al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para la formalización, saneamiento y titulación de los predios no inscritos en forma gratuita, y se evite las trabas burocráticas y la corrupción existente en las municipalidades.

3.5 Fuentes de Información

- Aliaga, L. (julio 2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Tesis publicada, Universidad Católica del Perú, Lima. Recuperado el 03 de setiembre del 2015, de tesis.pucp.edu.pe/.../ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACIO...
- Arias-Schreiber, M. (2001). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. (3a. Ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber, M., Cárdenas, C. y Martínez, E. (2011). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. (2a. Ed., Tomo III – Derechos Reales). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Arata, M. (2009). *La copropiedad en el Derecho Peruano*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Arruñada, B. (2004). *Sistemas de Titulación de la propiedad*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Bullard, A. (2015). La propiedad inconclusa. *Revista ius et veritas*, (29), 100-108. Recuperado el 30 de setiembre del 2015, de revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/.../12287
- Chaname, R. (2009). *Comentarios a la Constitución*. (4a. Ed.). Lima, Perú: Jurista editores.
- Chávez, A. (2007). *Principales características del sistema jurídico legal actual de la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú*. Tesis publicada, Universidad Privada del Norte, Cajamarca. Recuperado el 25 de setiembre del 2015, de repositorio.upn.edu.pe/xmlui/bitstream/.../Abel%chavez.pdf?...
- Cooter, R. y Thomas, U. (2001). *Derecho y Economía*. Fondo de cultura económica.

- Ehrenberg, V. (2003). *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*. Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad.
- Forno, H. (noviembre del 2003). El contrato con efectos reales. En: *Ius Et Veritas* N° 07. Recuperado el 25 de agosto del 2015; de www.105360.com/editorial/el-contrato.con-efectos-reales/
- González, G. (2011). *Derechos Reales*. Lima, Perú: Ediciones legales.
- González, G. (2011). *Derecho Registral & Notarial*. Lima, Perú: Ediciones legales.
- González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial*. (2ª. ed.). Lima, Perú: Jurista editores.
- Jurado, A., Naves, M. y Robles, L. (junio 2011). *Ley Especial para la garantía de la Propiedad o Posesión regular de inmuebles, frente a los derechos adquiridos por beneficiarios de la reforma agraria. caso: comunidad pueblos unidos de intipucá departamento de la unión*. Tesis publicada, Universidad de El Salvador. Recuperado el 03 de setiembre del 2015, de ri.ues.edu.sv/2403/
- López, W. (noviembre del 2010). Estrategias para lograr la propiedad y la tenencia de la tierra, de los habitantes de la Urbanización El Pilar, de la Parroquia Corazón de Jesús, del Municipio de Barinas del Estado de Barinas, en el año 2009-2010. *Boletín de Proyecto Comunitario elaborado por los estudiantes de la Universidad Bolivariana de Venezuela*, (1). Recuperado el 08 de setiembre del 2015, de http://redecoambientalpuertadearagua.blogspot.com/2010_11_1_archive.html
- Minchala, M. (mayo 2010). *Inconveniencias en el Código Civil referente a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*. Tesis publicada, Universidad Nacional de Loja, Ecuador. Recuperado el 03 de setiembre del

2015, de
dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/.../tesis%20DR.%20MINCHALA.pdf

Orrego, J. (marzo 2013). Modos de adquirir el dominio. Recuperado el 03 de
setiembre del 2015, de
www.juanandresorrego.cl/.../Los+Modos+de+adquirir+el+Dominio.pdf

Queypo, A. (noviembre 2014). *Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de
Dominio Privado estatal según el artículo 2 de la ley 29618 frente a la
vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993*. Tesis publicada,
Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo. Recuperado el 25 de
setiembre del 2015, de repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/399

Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Editorial Rodhas.

Romero, E. (1947). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima, Perú: Editorial
P.T.C.M.

*Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal – Decreto Supremo
N° 156-2004-EF*. (11 noviembre 2004). Recuperado el 30 de octubre del
2015, de
www.peru.gob.pe/.../PLAN_10254_Ley%20de%20Tributación%Mun.

Torres, A. (s.f.). El fundamento de la tutela posesoria. Recuperado el 30 de
setiembre del 2015, de
http://www.etorresvasquez.com.pe/defensa_posesoria.html

Zatti, P. (2003). *Las situaciones jurídicas en Vittorio*. Lineamiento di diritto
Privato 9° Edizione. CEDAM. Padúa.

ANEXOS

Anexo A: MATRIZ DE CONSISTENCIA

LA FUNCIÓN ECONOMICA DE LA PROPIEDAD Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ Alumno: Francisco Américo Vargas Araoz

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTO	CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS	METODOLOGÍA	BASES TEORICAS
<p>Problema General:</p> <p>¿Cuál es la importancia de la función económica de la propiedad y las transferencias de inmuebles en Lima, 2016?</p> <p>Problemas Secundarios:</p> <p>A. ¿Cuál es la relación entre la función económica de la propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio?</p> <p>B. ¿Cuál es la ventaja de la inscripción de inmuebles en los Registros Públicos?</p> <p>C. ¿Cuál es el impuesto de alcabala en las transferencias de bienes inmuebles?</p>	<p>Objetivo General:</p> <p>Determinar cuál es la importancia de la función económica de la propiedad y la transferencia de inmuebles</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <p>A. Determinar cuál es la relación entre la función económica de la prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>B. Describir cuál es la ventaja de la inscripción de las transferencias de inmuebles en los Registros Públicos.</p> <p>C. Establecer cuál es el impuesto de alcabala en las transferencias de inmuebles.</p>	<p>Si importante es la función económica de la propiedad y las transferencias de bienes inmuebles.</p>	<p>Categorías</p> <p>La función económica de la propiedad en las transferencias de inmuebles en el Perú</p> <p>Subcategorías</p> <p>1. La función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva y las transferencias de inmuebles.</p> <p>2. La seguridad jurídica de la inscripción de las transferencias de inmuebles en los Registros Públicos.</p> <p>3. El impuesto de alcabala en las transferencias de bienes inmuebles.</p>	<p>Tipo:</p> <p>Básica, se caracteriza porque parte de un marco teórico permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico. Behar (2008: 19)</p> <p>Diseño:</p> <p>No experimental, lo que hacemos en la investigación es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. Toro y Parra (2006: 158)</p> <p>Nivel:</p> <p>Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Dankhe (1986: 71)</p> <p>Método:</p> <p>Inductivo, se obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares. Hernández (2010)</p> <p>Paradigma: Interpretativo.</p> <p>Enfoque:</p> <p>Cualitativo, se selecciona cuando se busca comprender la perspectiva de los participantes (individuos o grupos pequeños de personas a los que se investigará) acerca de los fenómenos que los rodean, profundizar en sus experiencias, perspectivas, opiniones y significados. Hernández, Fernández y Baptista (2010: 364)</p> <p>Publicación: Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, ubicado en el distrito de La Victoria - Lima</p> <p>Muestra: Docentes especialistas en Derechos Reales, Derecho Económico y Derecho Registral y Notarial de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.</p> <p>Técnicas e instrumentos de recolección de datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Análisis de documentos ▪ Entrevistas 	<p>La posesión como poder de hecho. La posesión como señorío de hecho o poder fáctico que se ejercita sobre un bien, y que permite el goce o disfrute de él, independientemente que se tenga un derecho (real) o no, constituye el basamento de la teoría posesoria. (p. 333). Ramírez. E. (2007).</p> <p>El derecho de propiedad. Es el derecho real por excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad (...) la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual. (p.87). Romero, E. (1947).</p> <p>Transmisión de la propiedad. En nuestro sistema de transmisión de propiedad es consensual (similar al sistema Español y Francés), pues basta el simple acuerdo de cosa y precio (contrato) para que se transfiera el derecho. (p.77-78). Forno, H. (noviembre del 2003).</p> <p>Adquisición de la propiedad inmueble por prescripción. Que estima la prescripción como la transformación reconocida por la ley de una situación de hecho a una situación de derecho por el transcurso del tiempo. (p. 279). Anas-Schreiber, M., Cárdenas, C. y Martínez, E. (2011).</p> <p>Justicia y seguridad en el tráfico jurídico. El registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse. Se considera que la seguridad proporcionada por los derechos inscritos facilita su tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias. (p. 17). Gonzales, G. (2011).</p> <p>Impuesto de Alcabala en la transferencia de propiedad. El impuesto de Alcabala se grava a las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario. (p.9-10). Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal - Decreto Supremo N° 156-2004-EE.</p>

Anexo B: Guía de Entrevista



GUIA DE ENTREVISTA

“La función económica de la propiedad y la transferencia de bienes inmuebles en Lima, 2016”

1. ¿Cuál cree usted, que son los principales problemas de la función económica de la propiedad en las transferencias de inmuebles en Lima, 2016?

.....
.....
.....

2. ¿De qué manera influyen las incoherencias de la norma en la función económica de la propiedad, la prescripción adquisitiva de dominio y las transferencias de inmuebles?

.....
.....
.....

3. ¿De qué manera coadyuvan las normas en la seguridad jurídica en la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos?

.....
.....
.....

4. ¿A qué hechos jurídicos se aplica el Impuesto de Alcabala en las transferencias de inmuebles?

.....
.....
.....



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: ENTREVISTA ; Instrumento: GUÍA DE ENTREVISTA)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Mj. VÍCTOR DANIEL HIZAR HERNÁNDEZ
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación:
 1.4 Autor del Instrumento: FRANCISCO AMÉRICA VARGAS ARAOZ
 1.5 Título de la Investigación: "LA FUNCIÓN ECONOMICA DE LA PROPIEDAD Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LIMA, 2016"

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría.																				X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																				X	
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica.																				X	
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales.																					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X	
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X	
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas.																	X				
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X	
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: "APLICABLE"

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90% //

LUGAR Y FECHA: 13 MAYO 2016 //

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI. 09461497 Teléfono 965455609



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: ENTREVISTA ; Instrumento: GUÍA DE ENTREVISTA)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: DR. DARIÓ MENDESES CARO
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación:
 1.4 Autor del Instrumento: FRANCISCO AMÉRICO VARGAS ARAOZ
 1.5 Título de la Investigación: "LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN UVA, 2016"

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría.																X				
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																	X			
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica.																			X	
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales.																		X		
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas.																		X		
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: "APLICABLE"

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90% //

LUGAR Y FECHA: 18 Mayo 2016 //


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI. 10220406 Teléfono: 998611462



UAP

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: ENTREVISTA ; Instrumento: GUÍA DE ENTREVISTA)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: DR. VÍCTOR CRISÓLOGO GALVÁN
- 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
- 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación:
- 1.4 Autor del Instrumento: FRANCO AMÉRICO VARGAS ARAOZ
- 1.5 Título de la Investigación: "LA FUNCIÓN ECONOMICA DE LA PROPIEDAD Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN UPA, 2016"

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría.																X				
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																	X			
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica.																				X
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales.																				X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas.																				X
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: "APLICABLE"

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90% //

LUGAR Y FECHA: 25 MAYO 2016 //

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI. 0637732 Teléfono: 995820870