



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“SISTEMA CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO
DE PREDIOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO A
LA PROPIEDAD, ZONA REGISTRAL N° IX – AÑO 2018”.**

PRESENTADO POR:

BR. JOSÉ LUIS GARCÍA HUAPAYA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2020

DEDICATORIA

La tesis esta dedicado a mis padres, por el apoyo incondicional que me brindan para alcanzar mis objetivos y a mi mamita Gloria que me guía y cuida mis pasos desde el cielo.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis docentes de mi alma mater, por haberme formado como conocer de leyes y normas, razón por la cual, el presente trabajo se convertirá en realidad.

RECONOCIMIENTO

Reconocimiento especial al Dr. Gunther Gonzales Barrón, autor de libros de Derecho Registral, el cual me sirvió de guía durante la elaboración del presente proyecto y me aclaró el panorama respecto al Sistema Registral.

INDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RECONOCIMIENTO.....	iv
RESUMEN	8
ABSTRACT.....	9
INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO I.....	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1. Descripción de la realidad problemática	13
1.2. Delimitación de la investigación.....	15
1.2.1. Espacial	15
1.2.2. Social	16
1.2.3 Temporal.....	16
1.3. Formulación del problema de investigación.....	17
1.3.1 Problema general.....	17
1.3.2 Problemas específicos	17
1.4 Objetivos.....	18
1.4.1 Objetivo general	18
1.4.2 Objetivos específicos	18
1.5. Supuestos y categorías de la Investigación	18
1.5.1 Supuesto general	18
1.5.2 Supuestos específicos.....	19
1.5.3. Definición conceptual de las categorías.....	19
1.5.3.1. Operacionalización de las categorías	20
1.6. Metodología de la investigación	21
1.6.1. Tipo y nivel de la investigación	21
a) Tipo de investigación	21

b) Nivel de investigación	21
1.6.2. Método y Diseño de la investigación	22
a) Método de la Investigación	22
b) Diseño de la Investigación	22
1.6.3. Enfoque de la Investigación.....	23
1.6.3. Población y Muestra	23
a) Población	24
b) Muestra.....	25
1.6.4. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos	25
a) Técnicas	25
b) Instrumentos	26
1.6.5 Justificación, Importancia y Limitaciones de la investigación	27
a) Justificación	27
b) Importancia	30
c) Limitaciones de la investigación	31
CAPÍTULO II	33
MARCO TEÓRICO	33
2.1 Antecedentes del estudio de Investigación.....	33
2.1.1 Antecedentes Nacionales	33
2.1.2 Antecedente Internacionales.....	35
2.2.1. Constitución Política del Perú (1993)	38
2.2.2. Código Civil Peruano (1984)	39
2.2.3 La Ley que crea el sistema nacional de registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos, es la N° 26366	40
2.3. Bases teóricas	41
2.3.1. Los principios registrales.....	41
2.3.2 Clases de principios	46
2.3.3. Los procesos de inscripción y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.....	52
2.4. Definición de términos básicos	61

CAPÍTULO III	64
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	64
3.1. Análisis de tablas y graficas	64
3.2. Discusión de resultados.....	69
3.3. Conclusiones	71
3.4. Recomendaciones	72
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	73
ANEXOS	75

RESUMEN

El presente trabajo de tesis se titula “Sistema constitutivo de inscripción en el registro de predios y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad, zona registral N° IX – año 2018”, tiene como objetivo desarrollar la importancia del sistema constitutivo de inscripción en el registro de predios que garantiza la seguridad jurídica del derecho a la propiedad, Zona Registral N° IX- Año 2018.

La metodología de la presente investigación está determinada de la siguiente manera: De Tipo Básica, persiguiendo como objetivo recopilar información del entorno para aportar la investigación científica, encaminado a descubrir nuevos conocimientos basados en principios. En el diseño se aplicó la teoría fundamentada, porque se basa en la teorización de opiniones. El nivel es descriptivo porque consiste fundamentalmente en describir un fenómeno o una situación mediante el estudio. El método es inductivo, porque se logra obtener de terminaciones generales partiendo de inferencias particulares. El enfoque es cualitativo porque tiene como objetivo la descripción de las cualidades de un fenómeno. La técnica es instrumento de recolección de datos desarrollados a través de la entrevista y guía de entrevista sobre el Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N°IX- Año 2018.

Palabras Claves: Principios Registrales – Procesos de Inscripción – Sistema de Folio Real – Sistema Constitutivo – Seguridad Jurídica – Tercero Registral – Derecho a la Propiedad.

ABSTRACT

The present thesis work is entitled "Constitutive system of registration in the property registry and legal security of the right to property, registration zone N ° IX - year 2018", its objective is to develop the importance of the constitutive system of registration in the Registry of properties that guarantees the legal security of the right to property, Registration Zone N ° IX- Year 2018.

The methodology of this research is determined as follows: Basic Type, pursuing the objective of collecting information from the environment to provide scientific research, aimed at discovering new knowledge based on principles. In the design grounded theory was applied, because it is based on the theorization of opinions. The level is descriptive because it consists fundamentally in describing a phenomenon or a situation through study. The method is inductive, because it is possible to obtain general terminations starting from particular inferences. The approach is qualitative because it aims to describe the qualities of a phenomenon. The technique is a data collection instrument developed through the interview and interview guide on the Constitutive System of Inscription in the Land Registry and the Legal Security of the Right to Property, Registry Zone N ° IX- Year 2018.

.

Keywords: Registry Principles - Registration Processes - Real Folio System - Constitutive System - Legal Security - Third Party Registry - Right to Property.

INTRODUCCION

En la presente investigación se desarrollará como material principal, un tema de gran relevancia e importancia para el derecho registral. Si bien es cierto es de conocimiento que, en la actualidad en nuestra normatividad registral, respecto a la inscripción de predios a través de registros públicos, se viene aplicando el sistema declarativo, es decir, un sistema facultativo. Por otro lado, se puede advertir que existe un gran problema respecto a otorgar seguridad jurídica al usuario que realiza contratos privados, como es el de compra venta de bienes inmuebles; toda vez, que, al no realizar la inscripción respectiva en la SUNARP, podría ser objeto de que un tercero inscriba el mismo bien, obteniendo éste último el derecho preferente. Motivo por el cual, el presente proyecto de investigación está dirigido a la implementación del Sistema Constitutivo, porque a través de éste sistema la Inscripción Registral respecto al registro de predios será obligatoria.

La presente investigación está compuesta por 3 capítulos, los mismos que se explican seguidamente:

En el capítulo I desarrollamos el planteamiento del problema, describiendo la realidad problemática, fijando la investigación en sus aspectos social, espacial, temporal y conceptual, para poder describir el problema principal y específico relacionado con el objetivo general y específico, al arribar al capítulo 1 se desarrollará la justificación y limitaciones de la investigación. Expondremos el supuesto general y específico de nuestra investigación, que pretenden ser una posible solución al problema principal, estas estarán relacionados con la categoría y subcategoría de la investigación, concluyendo con la definición conceptual de las mismas. Desarrollaremos la metodología de la investigación de enfoque cualitativo. Estará contenido por el diseño, tipo y nivel, enfoque, método, población, muestra. Asimismo, se desarrollará de acuerdo a la técnica e

instrumento de recolección de datos como la entrevista realizada a los especialistas en derecho registral.

En el capítulo II se desarrollará el marco teórico, con los antecedentes del estudio de investigación, investigaciones hechas por los tesisistas que trabajaron nuestras categorías, bases legales como el La Ley que crea el sistema nacional de registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos, es la N° 26366.

En el artículo primero de la norma se hace mención a la creación del sistema nacional de registros públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015). La presente Ley nos describe cuales son las garantías que abarcan nuestro Sistema Registral Publico, así pues, tenemos entre ellas a la autonomía registral, la seguridad jurídica, así como la indemnización en los caos que se originen errores en el sistema registral; de lo expuesto, se establece cuáles son las garantías que van a regir en el sistema registral.

En las bases teóricas se ha seleccionado información sobre los principios registrales, principios de rogación y de titulación legitima, principios, clases de principios, los procesos de inscripción y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad, el tercero registral y caracteres del tercero registral.

El capítulo III contendrá el Análisis e interpretación de resultado donde evaluaremos las apreciaciones y respuestas de los especialistas para poder llegar a un consenso general, así mismo contendrá la discusión de los resultados y seguidamente las conclusiones y recomendaciones.

Al final del proyecto de la tesis a manera de anexo se adjunta la matriz de consistencia, la guía de entrevista y la ficha de validación del instrumento y juicio de experto. Y el Anteproyecto de Ley que pretende presentar una propuesta para

que los contratos privados de inmuebles, de manera obligatoria puedan inscribir sus predios ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y así poder obtener seguridad jurídica, como es el derecho preferente ante terceros.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción situacional del problema

El propósito de la presente investigación es implementar el Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios; toda vez, que en la actualidad Nuestro Sistema Registral se viene aplicando el Sistema Declarativo, es decir, que la inscripción a Registros Públicos es facultativo, debido a éste Sistema es que se originan múltiples problemas legales en el área predial, tales como, las estafas y tráficos inmobiliarios, no otorgándose seguridad jurídica al adquirente; en este orden de ideas, se puede advertir claramente que estamos ante un problema latente respecto a las transferencias de inmuebles, por lo que, la presente investigación está dirigida a solucionar estos problemas y cambiar la realidad que se viene viviendo en la actualidad.

Al respecto, (Lino, 2015), señala que: “menciona que tal vez muchas personas no tienen conocimiento de que celebrar transferencias y no inscribirlas en los Registros Públicos puede llegar a ser muy riesgoso, ya que no existe seguridad jurídica para el usuario frente a terceros. Es por

ello que, si se llegara a establecer que toda la transferencia celebrada sobre bienes inmuebles sea de inscripción obligatoria, no existiera tanta informalidad y no generaría tanto daños y perjuicios” (p.15).

Al respecto, (García, 2009), señala que: “Trata de evidenciar la crisis jurídica y real que se está dando en Guatemala por la deficiencia de la regulación legal en cuanto al principio de prioridad registral; lo cual conduce a la inseguridad jurídica en la tenencia de la propiedad, tratando de evidenciar la urgencia de que se opere de oficio el derecho de prioridad en los Registros de Propiedad” (p.12).

El Principio de prioridad Registral en el Derecho Internacional no es el más eficiente, ya que, deja vacíos y es impreciso al aplicar el mismo, debido a esto es que se generan engorrosos trámites para saber quién es el verdadero dueño del inmueble, teniendo como consecuencia que no exista seguridad jurídica al primer adquirente del predio.

Por otro lado, (Aliaga, 2012) menciona que: “El Objetivo principal (la razón de ser) de un Registro de Predios es publicitar los actos, contratos o derechos sobre activos prediales otorgando seguridad jurídica El Efecto inmediato de la publicidad es otorgar la cognoscibilidad suficiente a la colectividad en general sobre el acto, bien o derecho sobre el cual se pretende contratar, lo cual a su vez genera predictibilidad con respecto de futuras transacciones. Dicha predictibilidad es entendida como la seguridad de que un acto con implicancias jurídicas tendrá consecuencias jurídicas predecibles” (p.9).

El comprador de un contrato privado de predio tiene que publicitar su derecho ante la sociedad, esto se realiza a través de Registros Públicos, para que en un futuro no se quieran realizar transacciones futuras sobre el mismo inmueble ya inscrito, generando así seguridad jurídica a la primera persona que inscribió su bien, teniendo derecho preferente sobre terceros.

Así también, (Lino, 2015) menciona que: “el establecimiento de Sistema Registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro

Sistema Registral Declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales” (p.129).

Al insertar el Sistema constitutivo de inscripción en el Perú, así como en otros países sería de gran ayuda al usuario, generando con este sistema ese derecho preferente que necesita el primer adquirente sobre terceros. De tal modo que no habría dificultad en saber quién es el propietario de dicho predio. Por eso es que se debería cambiar el Sistema Declarativo que tenemos actualmente por el ya mencionado anteriormente.

Luego de conocer las diversas apreciaciones y puntos de vista sobre el tema de la seguridad jurídica en nuestro País, podemos decir que el problema es latente en nuestra sociedad, en muchos lugares no se puede tener esa seguridad que nos permita establecer con claridad quién es el propietario de dicho inmueble, debido a que nuestro sistema no es obligatorio, motivo por el cual, es que se está generando problemas de fraude inmobiliario.

1.2. Delimitación de la investigación

1.2.1. Espacial

En este ítem se tomó en cuenta al prestigioso investigador Alfaro (citado por la Universidad Privada de Tacna, 2018) él señala que cuando un investigador delimita el espacio o región de estudio de su tesis está poniendo o explicando la necesidad de poner un límite territorial a la tesis; es en base a ello que se tiene que establecer el lugar donde se hace la investigación. Puede ser en la montaña, en la ciudad, en la costa, etcétera, o sea el lugar dónde se hace el estudio.

El presente trabajo materia de investigación va dirigido al Distrito de Jesús María, específicamente a la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

1.2.2. Social

Se ha tomado como referencia al investigador Moreno (2018) quien denota que la delimitación en el aspecto social en una tesis está enmarcada al aspecto del sujeto de estudio, o sea las cosas o personas que son la razón de la tesis, pueden ser jóvenes, estudiantes, jueces, operadores jurídicos, etcétera. Lo que, si hay que tener en cuenta, es que cuando se trata de una investigación cualitativa hay que tener criterios para poder ubicar la percepción en las personas notables a quienes se hizo una entrevista con preguntas abiertas o cerradas.

La aplicación de esta investigación tiene como finalidad brindar de seguridad jurídica a la sociedad con respecto a los contratos privados que se han realizado.

1.2.3 Temporal

La presente investigación sobre la implementación del sistema constitutivo de inscripción se llevó a cabo desde el mes de diciembre del 2017 hasta diciembre del 2018.

Según Alfaro Rodríguez (Citado por la Universidad Nacional del Callao, 2012) señala que el aspecto temporal: “Está referida al período de tiempo que se toma en cuenta, con relación a hechos, fenómenos y sujetos de la realidad, y deben ser de uno, dos o más años”. (p. 26), eso depende del propio investigador en donde quiere desarrollar su investigación y en qué tiempo lo va a desarrollar,

1.2.4 Conceptual

Nuestro estudio se desarrollará dentro de los temas de:

Sistema constitutivo de inscripción, Sistema Constitutivo de Inscripción; Se denomina así al sistema registral, que obliga al comprador de un determinado bien, a inscribirlo ante Registros Públicos para poder gozar de seguridad jurídica antes terceros que quieran afectar su derecho preferente de propiedad.

Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad

“El orden social sea justo o injusto – implica como es evidente, una delimitación de derechos y deberes entre los miembros de la comunidad. Pues bien, la seguridad, no es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes, es decir, el amparo seguro de dicho orden, cualquiera que pretenda turbarlo, así como la restauración del mismo, en el caso de haber sido violado” (Diccionario Jurídico Enciclopédico – Derechos Reales Edición 2005).

1.3. Formulación del problema de exploración

1.3.1 Problema general

¿En qué medida la Implementación del Sistema Constitutivo de Inscripción, garantiza la Seguridad Jurídica del Derecho a la propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018?

1.3.2 Problemas específicos

- a) ¿En qué medida los principios registrales, pueden garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018?

- b) ¿En qué medida los Procesos de Inscripción, pueden garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018?
- c) ¿En qué medida el Sistema de Folio Real, puede garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018?

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo general

Desarrollar la importancia del Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios, a fin de garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.

1.4.2 Objetivos específicos

- a) Analizar que la correcta aplicación de los principios registrales, contribuirá con la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.
- b) Analizar que el proceso de Inscripción contribuirá con garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.
- c) Analizar que el Sistema de Folio Real, contribuirá con garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.

1.5. Supuestos y categorías de la Investigación

1.5.1 Supuesto general

Si es importante el Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.

De modo que, al implementar el Sistema Constitutivo de Inscripción en nuestro Sistema Registral, se otorgará seguridad jurídica al primer adquirente;

toda vez, que la inscripción a registros de predios ante SUNARP será obligatoria y de ésta manera se perfeccionará el contrato sobre el bien inmueble.

1.5.2 Supuestos específicos

- a) Los principios registrales, garantizan la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX-Año 2018.
- b) Los procesos de Inscripción, garantizan la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX-Año 2018.
- c) El Sistema de Folio Real, garantiza la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX-Año 2018.

1.5.3. Definición conceptual de las categorías

1.5.3.1 Sistema Constitutivo de Inscripción

Se denomina así al sistema registral, que obliga al comprador de un determinado bien, a inscribirlo ante Registros Públicos para poder gozar de seguridad jurídica antes terceros que quieran afectar su derecho preferente de propiedad.

1.5.3.2 Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad

“El orden social sea justo o injusto – implica como es evidente, una delimitación de derechos y deberes entre los miembros de la comunidad. Pues bien, la seguridad, no es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes, es decir, el amparo seguro de dicho orden, cualquiera que pretenda turbarlo, así como la restauración del mismo, en el caso de haber sido violado” (Diccionario Jurídico Enciclopédico – Derechos Reales Edición 2005).

1.5.3.1. Operacionalización de las Categorías

Definición conceptual	Definición operacional	Sub categorías	Preguntas
<p>El sistema constitutivo de inscripción. - tiene como punto de origen al sistema registral alemán, la misma que se caracteriza por su carácter de obligatoriedad de la inscripción para que tenga validez, el cual permite otorgar seguridad jurídica. (Consultor Jurídico Digital de Honduras, Diccionario Jurídico Enciclopédico – Derechos Reales Edición, 2005)</p>	<p>Se sabe que ésta clase de inscripción constituye un requisito indispensable para la transferencia o constitución de un derecho real que tenga lugar como consecuencia de esta clase de inscripción, por lo que queda perfeccionada la transmisión o constitución del derecho real.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Los principios registrales b) Los procesos de Inscripción c) Sistema de Folio Real d) La publicidad registral e) El tercero registral 	<p>¿Debido a su experiencia, considera que los principios registrales en el Perú son aplicados correctamente?</p> <p>¿Por qué sería importante la implementación del sistema constitutivo de inscripción en nuestro Sistema Registral?</p> <p>¿Según su experiencia considera importante que la publicidad en el Sistema registral evitaría que se originen fraudes?</p> <p>¿Debido a su experiencia considera que el tercero registral tiene mejor derecho que el primer adquirente de determinado inmueble?</p> <p>¿Por qué sería importante que en todo sistema registral se aplique un correcto Sistema de Folio Real?</p>

1.6. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1. Tipo y Nivel de la exploración

a) Tipo

Para poder entender este tópico hemos tenido que acudir a Quispe (2012) y Carrasco (2009) quien nos señala que:

Quispe Morales (Quispe, 2012, p.86) sostiene que determinar el tipo de investigación es imprescindible, puesto que deben reponder al tipo de investigación definido, porque se corre el riesgo de elaborar investigaciones sin rumbo.

Éste autor sustenta que la investigación básica es conocida también como investigación pura, teórica o fundamental; teniendo este tipo de investigación el objetivo de obtener y recopilar información para “construir una base de conocimiento teórico que se añade a la información previa existente”. Así como enriquecer nuestro conocimiento sobre principios básicos, leyes y métodos.

“La presente investigación de es de tipo básica: es la que se realiza con la finalidad de producir nuevos conocimientos para ampliar y profundizar las teorías sociales, no está dirigida al tratamiento inmediato de un hecho concreto, ni a resolver una interrogante fáctica, sino que únicamente es una investigación para profundizar la información sobre las relaciones sociales que se producen en el seno de la sociedad” (Carrasco, 2009, p. 49).

Es así que este estudio de alto nivel a partir de lo señalado es de tipo básica.

b) Nivel

Para poder analizar este subtema hemos acudido a los prestigiosos investigadores Sánchez y Reyes, (2015) quien señaló:

“La presente investigación es de nivel descriptivo: Consiste fundamentalmente en describir un fenómeno o una situación

mediante el estudio de este en una circunstancia témpora-espacial determinada. Son las investigaciones que tratan de recoger información sobre el estado actual del fenómeno. Así por ejemplo son estudios descriptivos: Las caracterizaciones, la elaboración de perfiles y los diagnósticos descriptivos” (Sánchez y Reyes, 2015, p.49).

Consiste en describir las conductas de los sujetos materia de análisis, conforme a cómo se desarrollan en su entorno social y de las posibles conductas a tomar frente a decisiones cognoscitivas.

1.6.2. Método y Diseño de la investigación

a) Método de la Investigación

Este tópico de este estudio investigativo es importante porque se trata de escoger el camino y desarrollo de la investigación por lo que se ha tomado en cuenta a Bernal (2010) quien nos dice que:

“El método inductivo, con este método se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general. El método se inicia con el estudio individual de los hechos y se formulan conclusiones universales que se postulan como leyes, principios o fundamentos de una teoría” (Bernal, 2010, p. 56).

Es en ese sentido que esta tesis utiliza el método inductivo, porque va de lo fácil a lo difícil.

b) Diseño de la Investigación

El diseño de la presente investigación es teoría fundamentada porque acumula teoría a partir de las entrevistas desarrolladas a peritos especialistas en el problema planteado que se ha desarrollado.

Por ello es que hemos acudido a Hernández, (2014) prestigioso investigador y docente universitario quien nos dice que: “El investigador

produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversas participantes”. (Hernández, 2014, p. 472).

Teoría fundamentada

“El investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversas participantes...”
(Hernández, 2014, p.472).

Los hechos visualizados de la indagación, para ser desarrollados; deben ser seleccionados en forma determinada sobre un conjunto, participantes, etc.

1.6.3. Enfoque de la Investigación

Toda investigación debe tener un enfoque. Para poder saber que enfoque hemos desarrollado en esta tesis hemos tenido que acudir a Hernández (2014) quien nos dice que: “el enfoque cualitativo, utiliza la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación”. (Hernández, 2014, p. 7).

Entonces, a partir de lo señalado líneas arriba, podemos decir que nuestra tesis es de un enfoque cualitativo basado en el análisis de las características y el entorno del problema planteado.

1.6.5. Población y Muestra

a) Población

Para poder tener claridad sobre cuál es la población en esta tesis hemos tomado en cuenta a Tomayo (1994) y a Behar (2008) quien nos dice:

Tomayo (1994) sostiene que: “el universo o población se establece por sus características determinantes” (p. 114).

Asimismo, Córdova, Medina, Calla, Tapia, & Calla (2019) consideran: “Que la población es el grupo general que comparten rasgos comunes dentro de un contexto determinado” (p. 74).

La población es conveniente extraer muestras representativas del universo. Se debe definir en el plan y, justificar, los universos de estudios, el tamaño de la muestra, el método a utilizar y el proceso de selección de las unidades de análisis. En realidad, pocas veces es posible medir a la población por lo que obtendremos o seleccionaremos y, desde luego, esperaremos que este subgrupo sea un reflejo fiel de la población (Behar, 2008, p. 78).

Conforme al desarrollo de esta investigación se tomó como población a los Registradores Públicos de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N° IX – Sede Lima.

Criterio en común	Población
Abogados Especialistas en materia registral	50 Registradores Públicos

Fuente: Zona registral N° IX – Sede Lima

b) Muestra

Es el subconjunto seleccionado de la población, por lo que serán aquellas que reflejarán las características de la población. Hernández, Fernández, & Baptista (2010) precisan que: “La muestra, en esencia es un subgrupo de la población, quiere decir, un subconjunto de elementos definido en sus características que pertenecen a la población” (p. 174).

Según Behar; “la muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Se puede decir que es el subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus necesidades al que llamamos población” (Behar, 2008).

Conforme al desarrollo de esta investigación se tomó como muestra a estos cinco abogados especialistas en materia registral, a fin de recabar opiniones de los integrantes de la SUNARP N° IX – Sede Lima.

Criterio en común	Muestra
Especialistas encargados de la Inscripción en Registros Públicos de las Propiedad Inmuebles y otros temas relacionados al Sistema Registral.	5 especialistas

1.6.6. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos

a) Técnicas

“Las técnicas son los medios por los cuales se procede a recoger información requerida de una realidad o fenómeno en función a los objetivos de la investigación (...) Las técnicas pueden ser: Directas e Indirectas” (Sánchez y Reyes, 2015, p.171).

Chiroque (2010) refiere que las técnicas son las capacidades activas existentes dentro del investigador, además tanto las técnicas como los instrumentos están supeditados al investigador.

Córdova Depaz, Medina, Calla, Tapia, & Calla, (2019) afirman: “Que las técnicas son procedimientos metodológicos y sistemáticos encargados de operativizar e implementar los métodos de investigación, además tienen la facilidad de acopiar información de modo inmediata” (p. 77).

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

La entrevista: desde el punto de vista del método, es una forma específica de interacción social que tiene objeto recolectar datos para una indagación.

b) Instrumentos

“Instrumento formado por una serie de preguntas que se contestan por escrito a fin de obtener la información necesaria para la realización de una investigación” (Tamayo y Tamayo, 1995, p.72).

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

A través de la guía de entrevista lograremos recabar una información valiosísima que nos permita recolectar la data necesaria para validar nuestro supuesto de investigación.

1.6.7. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación

a) Justificación

La implementación del sistema constitutivo en el registro de predios va a servir a todos los usuarios que realicen contratos privados de bienes inmuebles, ya que, gracias a este sistema será obligatorio la inscripción del predio a SUNARP.

(SUNARP). Asimismo, la relevancia social que va a originar este nuevo sistema en nuestro ordenamiento jurídico será positiva para todas las personas que realicen estos tipos de transacciones.

De igual modo, esta aplicación del nuevo sistema en el Perú llenará ese vacío que existe en el derecho registral peruano, ya que, en la actualidad no se tiene seguridad jurídica sobre las contrataciones que realizan las personas.

Por dichos motivos, es importante esta investigación ya que contribuirá de manera eficaz a nuestro derecho registral, logrando así una mejora para nuestra sociedad. Alejándola de las incertidumbres y controversias jurídicas que se puedan generar a consecuencia de los contratos privados que se lleven a cabo.

Toda investigación a realizarse debe tener una intención precisa, explicando el beneficio del estudio con el conocimiento que se obtuvo, el estudioso debe saber la idea de la indagación que se realizará, dando mayor énfasis a sus argumentos sobre los beneficios que se obtendrán y “los usos que se le dará al conocimiento” (Palacios, Romero, & Ñaupas, 2016).

En relación a la **justificación teórica**: se acudió a (Carrasco Diaz, 2008, p. 119) quien señaló que: “se basa en las conclusiones o en la sustentación de los resultados del estudio de la investigación que podrán tener un alcance a

nivel nacional, y que se incorporen a la teoría científica para poder llenar algún vacío cognoscitivo”.

Respecto a lo señalado por Carrasco (2008), concretamente se puede opinar que cuando se hizo el desarrollo se pudo valorar que existe deficiencias en la aplicación y desarrollo de la pena acumulativa, motivo por el cual hay la necesidad de hacer un análisis sobre este serio problema, ya que, las ciudades se están convirtiendo en más inseguras donde la violencia se desarrolla y no hay la presencia del Estado con sus instituciones llámense policías, serenazgo y otros.

La presente investigación va a determinar y Desarrollar la importancia del Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios, a fin de garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX, que de manera obligatoria debiera ser inscrito cada predio.

En cuanto se refiere a la **justificación practica** se tiene que tener en mención lo que dice uno de los más grandes investigadores que tiene la academia como es Carrasco Díaz, (2008, p. 119). “Señala que el estudio de investigación o sea la tesis tendrá un valor agregado para resolver problemas prácticos, es decir que resolverá un tema que es materia de la investigación”.

“Se considera que una investigación tiene justificación practica cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o, por lo menos propone estrategias que al aplicarse contribuirán a resolverlo” (Bernal. 2006, p. 104).

Por eso es que con esta investigación sobre la declaración constitutiva de los predios a registros públicos deberían ser obligatorios como lo dice su mismo nombre constitutivos, en razón que existen actualmente muchos problemas con respecto a que por causa de no inscribir a Registros públicos después de realizalo el acto jurídico de la compra venta de un inmueble, sea obligatorio su inscripción ante los registros públicos, puesto que hay estafas y en los casos que un vendedor lo vende a varias personas distintas el mismo

inmueble que lo vendido al primer comprados y la razón es porque no lo llevo a inscribir ante registros públicos.

Justificación Metodológica

“En la investigación científica, la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto por realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento valido y confiable” (Bernal, 2006, p. 104).

En la presente investigación ha alcanzado una utilidad metodológica, pertinente, validez y muy confiable, puesto que se hizo uso de fichaje, análisis documental de fuentes bibliográficas confiables, también se usó como instrumento la guía de entrevista a los especialistas.

En cuanto se refiere a este ítem se ha tenido que acudir a (Hernández Sampieri, Roberto, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, p. 52) cuando señala que:

En relación a este tema se hacen indirectamente las interrogantes para que el tesista pueda desarrollarse y poder armar un buen marco teórico, siendo las preguntas si ¿la investigación contribuye a la definición de un concepto, variable o relación entre variables?, ¿pueden lograrse con ella mejoras en la forma de experimentar con una o más variables?, ¿sugiere como estudiar adecuadamente una población? es así que no es nada fácil que una tesis pueda clarificar estas interrogantes, pero de eso se trata.

Este estudio se tendrá en cuenta o servirá de base o referencia para otros estudiantes que quieran investigar este tema que apasiona a los amantes de la justicia y que en definitiva contribuirá con el desarrollo del país en el aspecto de enfrentar la declaración constitutiva u obligatoria contra la seguridad ciudadana.

Justificación Legal o jurídica

Lo que se pretende con esta tesis es producir normas que hagan en este caso, reducir la violencia en las ciudades del país buscando innovar leyes acordes a nuestra realidad y que enfrente con éxito la violencia. Todo ello en el marco de lo que señala (Carrasco Díaz, 2008, p. 120): “Cuando los resultados de la investigación motivan al gobierno a tomar decisiones políticas y administrativas en beneficio de la población, tales como explotación de recursos, construcción de obras públicas y diversas actividades a favor de la población.”

Está basada en la Constitución Política del Estado, Como base fundamental de nuestra legislación se hace mención a la carta magna ya que en su artículo 2 inciso 16, nos indica que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.

En el artículo 70 nos indica que el derecho de propiedad es inviolable y el estado es el encargado de garantizar y velar por este derecho, de igual forma debe ser ejercido en armonía con el bien y enmarcado en los límites establecidos por la norma. Ninguna persona puede ser privada de su propiedad salvo que se de en casos exclusivos como por seguridad nacional o necesidad publica, declarada por ley y siempre que haya un pago efectivo de un justiprecio.

b) Importancia

Respecto a este punto hemos tomado a Sierra Bravo, (1994, p. 12) quien nos señala que: “el fin de la investigación llamada social, es el que acumula el conocimiento científico de la estructura e infraestructura de los fenómenos sociales, que permita explicar su funcionamiento (investigación

básica) con el propósito de poder llegar a su control, reforma y transformación”.

El valor de nuestra investigación reside, en la seguridad jurídica que adquieren las personas que realizan los contratos privados relacionados a través de los bienes inmuebles, porque a través de la implementación del sistema constitutivo de inscripción en nuestro sistema registral, obligara al adquirente de buena fe a registrar su predio ante la SUNARP, asegurando de esta manera su titularidad y prevaleciendo su derecho de propiedad ante terceros.

c) Limitaciones de la investigación

Ñaupas, 2014 menciona; “algunas posibles limitaciones de carácter, económico-financiero, tecnológicas o de tiempo. Limitaciones son las condiciones materiales, económicas, personales e institucionales que pueden frenar o retrasar la investigación o restarle confiabilidad. Hay muchas investigaciones que por falta de auspicios económicos se ejecutan de forma lenta” (p. 165).

Frente a las limitaciones que se ha tenido en pleno desarrollo de esta investigación han sido varias, sin embargo, hay la necesidad de acudir a Bardales, (2009, p. 96) cuando nos dice respecto a las limitaciones que:

Está determinada por la existencia de investigaciones afines a que pretendemos realizar dentro del ámbito científico, estas limitantes circulan como teorías científicas en las distintas fuentes bibliográficas, permiten tener una visión general del problema y comprender mejor las variables de investigación. La especificación y cuantificación de las teorías, es una característica de esta limitante. (p. 96)

- La cita para entrevistarme con los Registradores Públicos al cual tenía que realizar las preguntas relacionadas a mi tema, se tornó dificultoso.
- Limitaciones al momento de acceder a libros relacionados a la materia que investigo, resultan ser muy onerosos, sobre todo de revistas indexadas.
- Muchas fuentes de información que encontré en las páginas de internet, en su mayoría no se puede tener acceso, son de acceso restringido.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1 Antecedentes del estudio de Exploración

2.1.1 Antecedentes Internacionales

Estraño, (2013), en su tesis titulada “Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios Naguanagua y san diego”, para optar por el título de abogado.

“Concluyendo: 1) Ya teniendo claro todo lo concerniente al contrato de compra venta, y las obligaciones que deben cumplir los contratantes (vendedor y comprador), se procede a concluir con la entrega del bien inmueble objeto de compraventa, y esto se podrá verificar mediante el título de propiedad, que será entregado tres días hábiles posterior a la firma del documento. 2) Una vez analizado lo establecido en la ley de registro público y del notariado en el capítulo III, se concluye que efectivamente se cumple con la practica con lo establecido en la ley, ya que efectivamente se procede a identificar el negocio jurídico que se va a realizar en este caso es el de compraventa, y los recaudos que son prescindibles en los casos que la negociación sea entre personas naturales y jurídicas, de igual forma todo lo referente a la identificación de inmueble. 3) Se recomienda al registro público de los municipios Naguanagua y San diego, evitar realizar el doble proceso de verificación de los datos de las partes intervinientes en la compra venta del inmueble; como también tener un límite de personas que serán atendidas en un día, tomando en cuenta el tiempo que se demora la revisión de cada documento que se va a firmar (Estraño, 2013, p.p. 39 - 40).

Garcia, (2009), en su tesis titulada “Necesidad que el derecho de propiedad opere de oficio en los registros de la propiedad”, para optar por el título de abogado.

“Arribo a las siguientes conclusiones: 1) el personal que realiza la actividad registral, en la actualidad no cuenta con estudios especializados en la materia; conformándose y rigiéndose únicamente de las capacitaciones que, si no están del todo bien, resultan escasas para poder llevar a cabo tan importante labor. 2) El sistema tecnológico con el que cuenta el registro de propiedad inmueble, en la actualidad no es del todo eficiente, especialmente en cuanto a que no se lleva un control estricto de los diferentes documentos que pueden estar pendientes de operar y que afectan un mismo bien. 3) El derecho de prioridad no se reserva de oficio a todo aquel usuario cuya inscripción fue denegada; en virtud que sus documentos tienen faltas que son subsanables, provocando con ello que el estado de Guatemala incumpla con su deber de garantizar a los habitantes de la república, entre otros valores, la seguridad” (p. p. 85 - 86).

Rabascall, F. (2016), en su tesis “La seguridad jurídica como derecho justiciable en Ecuador, Universidad de Guayaquil, en la cual llega a las siguientes conclusiones:

A partir de lo expuesto en esta investigación, se puede concluir que la seguridad jurídica constituye, hoy por hoy, un derecho plenamente justiciable, en forma autónoma e independiente, que puede ser alegado por cualquier persona natural o jurídica como fundamento de una acción de garantías jurisdiccionales, a fin de obtener la tutela efectiva de la justicia constitucional para hacer valer, en forma real y práctica, la vigencia de sus derechos. Esta justiciabilidad deberá ser desarrollada de forma puntual por la Corte Constitucional, a fin de que la garantía efectiva del derecho no se desnaturalice en un abuso indiscriminado de litigantes inescrupulosos que aleguen la seguridad jurídica como muletilla vacía para demorar injustificadamente la resolución de las causas, lo cual también daría pie a violar el principio de celeridad que forma parte del derecho humano a la tutela efectiva.

Comentario: Que hablar de la seguridad jurídica hoy en día es básico e importante que pueda desarrollarse en las personas naturales como en las

personas jurídicas, a fin de obtener una justicia efectiva de la justicia constitucional, para ejercer un derecho valido ante la vigencia de sus derechos.

2.1.2 Antecedente Nacionales

Lino, (2015), en su tesis titulada “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”, para optar por el título de abogado.

“Concluyo: 1) El notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación el con fin de obtener seguridad jurídica. 2) Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio. 3) La finalidad del registro de predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral generando seguridad jurídica acerca de los derechos publicitarios” (Lino, 2015, p. 115).

Comentario: Se desprende de las conclusiones que arribo el presente autor, que la transferencia de bienes muebeles es un acto juridico bilateral, que debe estar respaldado por una inscripcion en el sistema registral; toda vez, que al celebrarse el mismo no se cuenta con la seguirdad juridica necesaria para que nadie se pueda oponer a su mejor derecho de propiedad; asi tambien, la inscripcion se realiza a traves de un instrumento publico, el cual

es realizado por un Notario Publico, el cual le va a otorgar fe al contrato realizado entre las partes.

Mamani, L. (2016), en su tesis titulada “Sistema registral de la propiedad inmueble declarativo constitutivo: Estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano”, para optar al titulo profesional de abogado, Universidad Andina de Cusco,

Concluyendo: El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble, de acuerdo al artículo 949 del Código Civil, resulta ser el Sistema puramente consensual, es decir la transferencia se realiza con el sólo Consenso, llamado también Sistema de Transferencia Francés; resulta pues inadecuado para el desarrollo de transacciones seguras, que promuevan las operaciones impersonales y permitan realizar cálculos de largo plazo. El solo consenso obliga, en el caso de inmuebles, seguirá propiciando la existencia de transferencias clandestinas, que desalentarán la inversión y la creación y/o consolidación de un eficiente mercado inmobiliario, que tiene efectos también en el mercado crediticio.

Comentario: En las leyes peruanas la transferencia de propiedad inmueble, resulta ser el sistema permanente consensual, que significa que se materializa ante el notario por consentimiento de las partes pero no obliga que de inmediato tenga que inscribirse a los registros públicos. Por no ser obligatorio conlleva a que alguna persona con astucia y mala fe pueda celebrar otro contrato con un tercero y pueda venderse la misma casa, la misma dirección, cuando con la inscripción registral de inmediato el comprador puede averiguarse si la propiedad que compra esta vendido a otras personas.

Aliaga, (2012), en su tesis titulada “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, para optar por el título de abogado.

“Concluyendo: 1) Hemos demostrado que la finalidad del registro de predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitarios. 2) En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrando que existe una progresiva desnaturalización de la finalidad del registro de predios, debido a los problemas, factores, costos y requisitos que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales. 3) Los altos costos generados por procedimientos ajenos al registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios” (Aliaga, 2012, p.p. 255 - 256).

Comentario: De la revisión de las conclusiones a las que arribo el presente autor, se advierte que todas se enfocan en desarrollar la importancia que otorga el registro de predios, asimismo, se desprende que, debido a los problemas externos, como son los costos y requisitos que se requieren para la inscripción registral, originan que no se puede llevar a cabo de manera rápida dicho proceso, por lo que, de alguna manera restringe la misma.

Llerena, (2017), en su tesis titulada “El establecimiento constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de comas”, para optar por el título de abogado.

“Concluyendo: 1) Se determina que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica; toda vez, que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble, por ende, es que propone que se regule principalmente aspectos notariales y registrales, respecto al tratamiento del

sistema de inscripción en materia inmobiliaria. 2) Que, el nivel de seguridad jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble y mayor aun si no se tiene pleno conocimiento de que el sistema declarativo de la transferencia de propiedad inmueble genera conflictos tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública. 3) Es así que se puede verificar que nuestro sistema de inscripción, es decir, toda información que pasa por registros tiene una calificación por parte de estos y pasan por un filtro en el que todo ello se extrae resumen de ello, concretándose en el asiento registral. Por ello, al ser aplicable el sistema constitutivo de inscripción, se podrá coadyuvar con el sistema registral peruano y poder acceder a cualquier mecanismo de seguridad implementado por dicha entidad a fin de salvaguardar el derecho de propiedad” (Llerena, 2017, p. p. 71 - 72).

Comentario: De la revisión de las conclusiones a las cuales llego a establecer el presente autor, se advierte que están dirigidas a señalar que, para toda inscripción, se va a tener en cuenta la calificación correspondiente, es decir, pasaran por un filtro el cual está concentrado en un asiento registral, a fin de verificar la titularidad de cada bien, así pues, de esta manera poder otorgar seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

2.2. Bases legales

2.2.1. Constitución Política del Perú (1993)

Como base fundamental de nuestra legislación se hace mención a la carta magna ya que en su artículo 2 inciso 16, nos indica que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia.

En el artículo 70 nos indica que el derecho de propiedad es inviolable y el estado es el encargado de garantizar y velar por este derecho, de igual forma debe ser ejercido en armonía con el bien y enmarcado en los límites establecidos por la norma. Ninguna persona puede ser privada de su propiedad salvo que se de en casos exclusivos como por seguridad nacional o necesidad publica, declarada por ley y siempre que haya un pago efectivo de un justiprecio.

2.2.2. Código Civil Peruano (1984)

En el Código Civil se regula en el libro IX haciendo mención en su artículo 2008 a las clases de registro, a continuación, se detallará los diferentes registros públicos de los que trata en el libro ya antes descrito:

- a) Registro de personas jurídicas
- b) Registro de propiedad inmueble
- c) Registro de mandatos y poderes
- d) Registro personal
- e) Registro de testamento
- f) Registro de sucesiones intestadas
- g) Registro de bienes muebles

En el artículo 2009 del código civil regula el régimen de los registros públicos indicando que están sujetos a la presente norma, a sus leyes y reglamentos especiales.

Como parte importante del proceso de registro hacemos mención al principio de publicidad regulado en el artículo 2012, que de forma clara nos indica que se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de todas las inscripciones.

En el artículo 2014 se encuentra regulado el principio de buena fe registral, el cual menciona de manera concreta que aquel tercero que de

buena fe obtiene pecunariamente algún derecho de un individuo que al momento de hacer la adquisición apareciera legalmente con las facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición. La buena fe de un tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

2.2.3 La Ley que crea el sistema nacional de registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos, es la N° 26366

En el artículo primero de la norma se hace mención a la creación del sistema nacional de registros públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

En el artículo tres nos indica cuales son las garantías del sistema nacional de registros públicos:

- i. La autonomía de sus funciones en el ejercicio de sus funciones registrales.
- ii. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
- iii. La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro.
- iv. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme la ley (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015)

Comentario: El presente articulado nos describe cuales son las garantías que abarcan nuestro Sistema Registral Publico, así pues, tenemos entre ellas a la autonomía registral, la seguridad jurídica, así como la indemnización en los caos que se originen errores en el sistema registral; de lo expuesto, se establece cuáles son las garantías que van a regir en el sistema registral.

2.3. Bases Teóricas

2.3.1. Los principios registrales

“Los principios registrales permiten conocer al sistema que, en esta materia, rige en determinado lugar; pues enuncian sus particularidades distintivas. También confieren la posibilidad de apreciar sus diferencias con otros sistemas registrales. Asimismo, expresan el grado de evolución y la forma como se ha organizado el sistema registral para alcanzar sus fines, esto es, la seguridad jurídica” (Cabrera, 2000).

Del concepto precedente, podemos indicar que los principios registrarles, son el punto de partida, mediante el cual se fundamenta determinado Sistema Registral.

Asimismo, los Principios Registrales son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado Sistema Registral. Son aquellos principios que sirven de base al Sistema Registral de un determinado país. El estudio efectuado sobre los Sistema Registrales nos permite establecer principios fundamentales que deben existir en toda organización registral, en relación a la inscripción inmobiliaria.

En este orden de ideas, ya habiendo establecido claramente el concepto de Principios Registrales, se pasa a detallar cada uno para su respectiva descripción:

1. Principio de Rogación.
2. Principio de Prioridad.
3. Principio de Legalidad.
4. Principio de Tracto Sucesivo.
5. Principio de Publicidad.
6. Principio de Legitimación.
7. Principio de Fe Público Registral.
8. Principio de Especialidad.
9. Principio de Impenetrabilidad.

Comentario: Se advierte, que los principios registrales son la base de nuestro sistema registral, bajo éstos principios se van a desarrollar y regir todas las normas relacionadas a la aplicación de los temas relacionados a la presente investigación.

2.3.1.1 Principio de rogación y de titulación legitima

“Los asientos Registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”. La rogatoria alcanzará a todas las actuaciones que se inscriben halladas en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquel haya indicado en la Solicitud de Inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione el presentante, podrá también actuar la persona quien este representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 13°, o cuando expresamente se disponga algo distinto En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de este (Nueva Legislacion de Normas de la SUNARP, 2015).

Es “aquel principio según el cual el registrador no puede proceder de oficio respecto a la práctica de los asientos registrales, sino que tiene que actuar a instancia o solicitud de parte” (Cabrera, 2000).

Conocido también principio de iinstancias y que se refiere a que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente y solo a

solicitud de parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir a voluntad propia del

Este Principio Registral está contenido en el Art. 2011° del C.C. establece que: “los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción”.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos establece, en el artículo mencionado que: “Toda suscripción se efectuara a instancia de quien adquiera el derecho, del que el transmite, o de quien tenga interesa en asegurarlo”.

Los Notarios o sus dependientes expresamente autorizados para ello, pueden ser presentantes de título, también están facultados para hacer valer lo recursos que permitan los Reglamentos de los Registros”.

Según Orejuela “Esto quiere decir que cualquier persona puede solicitar la inscripción o anotación preventiva de un título, sin necesidad de acreditar legítimo interés o personería” (Orejuela,2011).

2.3.1.2 Principio de legalidad

“Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título ya la capacidad de las otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción”.
(Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

La calificación alcanza también, la comprobación de los impedimentos que pudieran provenir de las Partidas Registrales y las de los acto o derecho. Se hace en base al título entregado, de la partida o partidas vinculadas claramente a aquel y, adicionalmente, de los antecedentes que se hacen en el Registro.

“Lo importante es, que dichos principios sirven para comprender el orden jurídico que se examina, como un sistema que sigue una

determinada orientación y, por otro lado, permite obtener una descripción sintética de un determinado ordenamiento jurídico facilita la comparación con otros órdenes jurídicos” (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

Comentario: Del principio de legalidad, se puede precisar que consiste en la calificación que aplican los registradores públicos, a fin de realizar el control de admisibilidad, es decir, si cumplen con los formalidades y requisitos establecidos por ley.

2.3.2. Características del Sistema Registral.

Soria Alarcón (1997), refiere que debe tenerse en cuenta como características del Sistema Registral lo siguiente: 1) Imperioso es el señalar que al aplicar el sistema que nos ocupa, queda inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, donde la cosa vendida se transfiere al comprador por el simple consentimiento de los contratantes sin necesidad de los requisitos de tradición y de inscripción.

2) La inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo de los derechos y solo implica una simple condición o necesidad de registrarlo para ser oponible a terceros idea contenida en nuestra legislación, pues así lo reconoce el Artículo 667 del Código Civil. El acto o decisión judicial inscribible, que no se encuentre registrado, no puede perjudicar a terceros aun cuando éstos conocieren de su existencia. De forma que el tercero disfrute de una protección negativa, por virtud de la cual no le afecta lo que no aparece en el Registro.

3) Los notarios, oficiales públicos y autoridades administrativas están obligados a procurar la inscripción de los actos en que intervengan. Se adopta una fórmula amplia y total para determinar los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que intervengan.

4) En este sistema la unidad básica registral sigue siendo la persona o titular de derecho real inmobiliario, alrededor de la cual se ordena el registro, aunque, como complemento del elemento personal, se llena ficheros de fincas rústicas y urbanas para los efectos de información.

5) Se establece, además, que todo acto o sentencia judicial sujeta a registro deberá indicar, para cada una de las fincas a que se refiera, la naturaleza, situación, contenido y designación catastral, salvo en los municipios donde el catastro no esté renovado, en los cuales la designación catastral (sección y número del plano) quedará sustituida por los nombres de los propietarios colindantes.

6) La inscripción tiene lugar mediante la presentación de los títulos, acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero atendiendo al día en que se solicita la inscripción, entre dos actos que se refieran a una misma finca, y que hayan sido presentados al registro de forma simultánea, prefiriéndose al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido.

7) La regla general es que los títulos que deban inscribirse deben constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales son examinados por el Registrador contra la calificación de este, la cual está limitada al examen de los requisitos externos de los actos, y a su confrontación con los datos que aparecen en el registro (antecedentes), sin que pueda extender a los aspectos sustantivos.

8) Como una importante novedad y a pesar de no llenarse el registro por fincas, sistema así empleado con el folio real computarizado, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito, salvo las excepciones legales.

9) Los Libros Índices se destinará a cada una de las letras del alfabeto y el número de folios que estime convenientes, esto indiscutiblemente mejora en gran medida el registro, ya que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda Registral, así lo señala el Artículo 12 N° 4 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

10) La inscripción tiene lugar mediante la conservación o archivo de los títulos presentados en el Registro, de los cuales un extracto de dichos datos se lleva a los ficheros para lograr la eficacia de la publicidad formal.

2.3.3 Clases de principios

2.3.2.1 Principio de inscripción

El principio de inscripción es aquel que se ocupa del valor y de los efectos de la inscripción en relación con la existencia y configuración del propio derecho real; determina el valor de la inscripción respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario. Su objeto es determinar el alcance de la inscripción respecto a la formación o conformación del derecho real (Cabrera, 2000).

Comentario. Toda persona tiene derecho cuando compra una propiedad de derecho de inscripción que es la forma correcta de culminar un trámite de compra venta de propiedad inmueble, y de acuerdo a las formas de adquirir un inmueble.

2.3.2.2 Principio de legitimidad

Este principio viene siendo concebido “en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular; es decir; tanto el ámbito

extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina”.

Este afirma dos cosas. En sentido positivo, que presumiblemente el derecho inscrito en el registro existe y guarda correspondencia con la realidad extra registral, y que el titular registral (quien aparece en el registro y por el mérito de ésta circunstancia) se encuentra habilitado para actuar dentro del tráfico jurídico disponiendo, transfiriendo, modificando, etc., aquél derecho. En sentido negativo, que presumiblemente el derecho cuya inscripción se ha cancelado en el Registro, se ha extinguido. Y quien aparecería como su titular, no puede más disponer del mismo. (Cabrera, 2000)

Se puede fundar en la credibilidad naturalmente impuesta por el Estado en sus órganos oficiales de autenticación y registración. Los asientos registrales, en los que se concreta el historial jurídico de un predio, deben merecer un alto grado de credibilidad impuesto por la presunción de veracidad que “prima facie” beneficia a la documentación autentica, con lo cual se simplifica la prueba de las situaciones jurídicas, con lo cual se simplifica la prueba de las situaciones jurídicas y se facilita la vida del derecho (Gonzales, 2004).

2.3.2.3 Principio de oponibilidad de lo inscrito

Este principio ha sido definido “como aquel en cuya virtud los títulos de dominio o de derecho reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro. O dicho más brevemente, es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito” (Alarcón, 2012).

2.3.2.4. Principio de fe pública registral

La inexactitud de un asiento registral ya sea por nulidad, anulación y rescisión del acto que dio origen, no afecta al tercero que a título pecunario y de buena fe contrataron sobre la base de ellos.

Según Gonzales “El principio de fe pública registral se presenta cuando el título del transmitente se halla afectado por alguna causal de nulidad o ineficacia contractual o negocial que puede originar la decadencia de efectos de los actos sucesivos” (Gonzales, 2012, p. 457).

Que tienen lugar en el instante de la adquisición. Mientras no se hayan cumplido con estos cuatro requisitos no hay tercero registral, por lo mismo tampoco la protección que otorga. Esta protección es inatacable, “aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. Lo expresado no significa que el Registro no protege a los escribientes que no son terceros, a quienes también presta garantías (Alarcón, 2012).

Cabe mencionar, que este principio es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad jurídica inmobiliaria. «Hace inatacable su adquisición siempre que haya confiado en la veracidad del Registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que resulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión afectante del título de su transmitente cuando ésta no conste en la partida registral correspondiente al inmueble»

González señala “De esta forma, la tutela en la confianza conlleva que el tercero registral no pueda ser removido en su adquisición, protegiéndose jure et de jure la confianza creada en virtud a los actos contenidos en los asientos registrales” (González, 2004).

2.3.2.5 Principio de prioridad registral

“El principio de prioridad registral es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el

Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque acto fuese de fecha anterior” (Alarcón, 2012).

2.3.2.6 Principio de causalidad

El principio se caracteriza por “la conexión entra la inscripción y el negocio obligacional y el de la necesidad de expresar la causa en los negocios o títulos inscribibles. Este principio se refleja en dos sentidos: por un lado, que debe existir un negocio obligacional, y, por otro, que en el título debe constar cuál es la causa jurídica del cambio real”.

Por ejemplo, en nuestro sistema jurídico la compraventa inmobiliaria constituye el negocio jurídico obligacional, toda vez que, por el mismo, el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien, y el deudor, a pagar el precio en dinero. “Del principio de causalidad surge, en el ejemplo propuesto, dos cosas: por un lado, que la compraventa causa jurídica de la transmisión del derecho de propiedad del inmueble) debe constar en el título inscribible (escritura pública); y, por otro, que las eventuales causales de invalidez que afecten a dicha compraventa, también provocarán la invalidez de la transmisión inmobiliaria. En este último caso, por lo demás, también provocará la invalidez del título inscribible (escritura pública) y del asiento de inscripción respectivo” (Cabrera, 2000).

2.3.2.7 Principio de tracto sucesivo

El folio real trae como consecuencia la necesidad de adoptar el principio de tracto sucesivo. Mediante este, la inscripción de un título requiere que conste previamente inscrito o anotado el derecho del

transmitente (art.2015 CC). Es decir, la compraventa entre “A” (vendedor) y “B” (comprador) solo se inscribe si previamente aparece inscrito el derecho de “A” como propietario, de lo que se infiere que las sucesivas transmisiones requieren estar debidamente concatenadas entre sí, y no puede haber vacíos en la cadena de transferencias (Gonzales, 2012, p.p. 242-243).

Comentario: Se presenta el caso de tracto sucesivo, es El tracto sucesivo consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior. Así, por ejemplo, para que se inscriba la venta de una inmueble, es indispensable que el que vende figure en los registros públicos como propietario.

2.3.2.8 Principio de legalidad

Los registradores examinan la legitimidad del título por el cual se pide la inscripción. La evaluación analizara la verificación de la observancia de las exactitudes convenientes del título y las facultades de los otorgantes, y también la eficacia del acto y su contenido, constituye el fundamento directo e inmediato de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación e los obstáculos que pudieran emanar de las Partidas Registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro (Nueva Legislacion de Normas de la SUNARP, 2015).

2.3.2.9 Principio de especialidad

“El registro nace para facilitar el crédito hipotecario, en tanto este necesita de un instrumento que haga notorio los gravámenes sobre

la propiedad inmueble a efectos de lograr la seguridad de los adquirentes. Por tal razón, puede decirse que la hipoteca y el registro son instituciones jurídicas indisolublemente vinculadas y que se retroalimentan una a la otra. Ese es el caso de los llamados principios de publicidad y especialidad, los cuales son considerados aspectos medulares en la naciente institución del Registro” (Gonzales, 2012, p. 158).

Por cada bien o persona jurídica se abrirá un Partida Registral Independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecer otros elementos que determinen la apertura de una Partida Registral (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

2.3.2.10 El principio de autenticidad

Un escrito es genuino cuando su autoría es puede ser establecida. Para los juristas es auténtico el escrito porque lo genera un funcionario del Estado o aquel que denta la acción fedataria. No habría protección registral si el Registro permitiese escritos apócrifos, desconocidos o de inexplorado origen. No puede haber seguridad jurídica asentada en la incertidumbre documentaria

“En nuestro sistema, teniendo como base el documento público, en el que aparecen uno o más derechos, es que se efectúan las inscripciones, excepcionalmente mediante documento privado, siempre que la norma en forma expresa lo regule, además de exigirse firma legalizada de los interesados por notario público. Hay cuatro modos de instrumentos públicos, consecuencia de la naturaleza de la función de quien los emita” (Alarcón, 2012).

2.3.3. Los procesos de inscripción y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad

2.3.3.1. Inscripción constitutiva

En el caso de la inscripción constitutiva, este esquema no presenta ningún problema teórico. El primer comprador que no inscribió, jamás llega a ser propietario por falta del requisito legal de la inscripción. Este primer comprador se quedó en el ámbito obligacional (es acreedor del dominio) pero nunca llegara al ámbito real, es decir, nunca será propietario. En cambio, el segundo comprador que si inscribe cumple íntegramente la ley de circulación de los bienes inmuebles y, en consecuencia, se convierte en propietario, sin importarle que haya existido, anterior a él mismo, un primer comprador (Gonzales, 2012, p. p. 361-362).

Comentario: En el caso de exponer que es una inscripción constitutiva se entiende que, si una persona compro primero un inmueble, si posterior a ello le venden a otra persona ese mismo inmueble entonces el valido seria este último porque fue el único.

2.3.3.2 Inscripción declarativa

Por otro lado, en el caso de la inscripción expresiva, el comprador primigenio es dueño cuando de cumplimiento a la norma del tráfico de los bienes inmuebles (aprobación o entrega). Sin embargo, el que adquiere (con todos los derechos) corre el peligro de que sea rechazado cuando inscriba un derecho incongruente.

“Si ello ocurre, el segundo comprador, con inscripción será el preferido y, en consecuencia, habrá adquirido la propiedad en desmedro del primero, quien vera decaer su adquisición” (Gonzales, 2012, p. 362).

2.3.3.3 Sistema de Folio Real y el Folio Personal

Folio Real: El registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja en donde se concentra todo el historial jurídico de cada finca. En esa hoja se inscriben todos los actos, negocios o

decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desee conocer la historia jurídica de un inmueble determinado, solamente necesitara consultar los datos inscritos en la hoja correspondiente a éste (Gonzales, 2012, p. 159).

Registros públicos tiene clasificado sus departamentos así como los libros consignando cada uno un nombre para desarrollar una función específica como el folio real se afirma que se encarga de escribir la historia del inmueble como por ejemplo el ultimo titular del predio, si tiene hipoteca, si tiene gravamen o levantamiento de gravamen, entre otros conceptos en la historia debe ir registrado.

Folio Personal: La Organización del Registro no toma como base al inmueble, sino que se trata de un archivo de documentos complementados por unos índices alfabéticos. Los actos, negocios o decisiones judiciales se agrupan cronológicamente sin tener en cuenta su correspondencia a un bien inmueble determinado. Por ello, la única manera cómo los terceros pueden consultar el Registro es a través del nombre del titular o de los titulares del bien inmueble, para de ésta forma, obtener los datos de los actos que hayan afectado dicho bien, y solo de esa manera será posible recomponer su historia jurídica. Es un sistema complicado en cuanto a su organización y también dificultoso para los terceros que pretendan la consulta de la información (Gonzales, 2012, p. 159).

Cuando se hace referencia al registro personal es aquel en el cual un comerciante inscrito, sean personas naturales o jurídicas, se identificaran por un numero registral perpetuo con el cual se identificara tanto al comerciante como a su correspondiente folio personal.

2.3.3.4 La publicidad registral

Esta se puede concebir como el sistema de anunciación orientado a ser comprensible en determinados contextos jurídico para la defensa de

los derechos y la certeza del tráfico. Este anuncio “legal” es un servicio del Estado, cuya ocupación pública ejercida a favor de la ciudadanía.

“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. Por otro lado, no tendría mayor interés la publicidad de determinados hechos o datos, si estos no tuviesen relativa garantía de certeza” (Gonzales, 2012, p. 123).

2.3.3.5 Publicidad material

“El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las Partidas Registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”. (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

2.3.3.6 Publicidad Formal

La publicidad registral garantiza que todas las personas puedan acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y pueda obtener toda la información del archivo registral, el registro es público.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el Archivo Registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

2.3.3.7 El tercero registral

El tercero registral no es otro sino el titular registral que resulta beneficiario o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena pero conexas a su derecho inscrito y que confronta con el mismo (Cárdenas, 2010).

Lino (2015) Manifiesta que: “El tercero registral a que se refiere el principio de la fe pública registral, no es cualquier persona extraña a una relación jurídica, como podría hacer suponer el concepto puramente civil de tercero, sino un adquirente a título oneroso y de buena fe, que adquiere un derecho de un titular registral y que a su vez inscribe el Registro su título de adquisición” (pag.97).

Caracteres del tercero registral:

Lino (2015) manifiesta lo siguiente:

- a. “El tercero registral, es tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que confronta con su derecho, y registral en la medida que su derecho esté inscrito. Por ello se trata siempre del titular registral y de relaciones jurídicas ajenas a éste, es decir, respecto de las cuales el titular registral no es parte. b. Debe tratarse de una relación jurídica que afecte al derecho inscrito del titular registral, sea porque resulta incompatible con el mismo, o bien porque aquélla resulta ineficaz. c. La relación jurídica ajena respecto del titular registral podrá estar o no inscrita. En el primer supuesto estaremos ante una conexión transversal, en donde se producen dos o más transmisiones realizadas por el mismo sujeto generando una contraposición transversal (doble venta y concurrencia de adquirentes. d. El concepto de tercero registral y el grado de protección que obtendrá está determinado por la eficacia de los principios que recoge el sistema” (p.p. 98-99).

2.3.4 Naturaleza y alcance del Sistema Registral Declarativo

Vivar Morales (1998), señala que el sistema Registral Declarativo tiene sus orígenes en el Sistema Registral Francés, ya que el derecho francés primitivo estuvo imbuido del pensamiento Romano, y en la única forma de transmisión de la propiedad era la que operaba a través de la tradición, disposición material del bien. Luego fue la costumbre la que empezó a reinar y se decidió poner en los contratos una cláusula específica, por la cual se entendía haberse producido la tradición material (cláusula de desposesión-posesión).

“De conformidad con algunas costumbres, se agregaba la cláusula “dessaisine-saisine” en los actos notariales y asimilaba así la simple declaración de tradición a la tradición del Derecho Romano” Con la aplicación de este sistema se tuvo que fue la clandestinidad la que se eligió como característica del sistema, lo cual tenía como consecuencia obvias que existía poca seguridad en los derechos; además de la abundancia de gravámenes ocultos, por la posibilidad de hipotecar en forma tácita o subrepticia; y lo que fomentaba consecuentemente las enajenaciones ocultas o ventas dobles, y demás problemas que puede originar un sistema sin publicidad efectiva. Como consecuencia lógica, este sistema no fue conveniente y, según Camarota, se impusieron las condiciones que dieron origen a una nueva legislación, y así fue dentro de las Reformas del Directorio que encontramos una marcada reacción contra la clandestinidad destinada a brindar seguridad

a los acreedores. Relata Roca Sastre como durante la Revolución Francesa, la Asamblea Constituyente se propuso regular un sistema de publicidad inmobiliaria, que hizo que hizo efectivo a través de dos a través de dos Decretos Parlamentarios el 9 del Mesidor del año III. Uno relativo a las hipotecas y otro a las declaraciones de inmuebles al registro, los cuales dispusieron la publicidad registral por finca y establecieron la registración para las hipotecas, transcripciones y gravámenes del dominio para que tuvieran efecto, inspirándose en las ideas del Derecho Germánico. Pero estos derechos no tuvieron plena aplicación, fueron derogados por la Ley del 11 del Brumario del año VII, que es la primera disposición que introdujo al sistema de transcripción en los Registros de Conservación de Hipotecas de los actos entre vivos, sobre bienes suscritos de ser hipotecados, para que los mismos pudieran ser opuestos a terceros adquirientes. Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, podemos inscribir si lo deseamos, por ejemplo: la inscripción de una compra venta en el Perú es facultativa. En el Estado Peruano la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva. La inscripción en este sistema no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real, pero la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito

frente a un tercero que ha inscrito, este sistema es el que rige en Francia e Italia principalmente.

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros. Sobre el particular el segundo párrafo del art. I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente: "El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido efectivo del mismo".

Para el caso, teniendo en consideración los valiosos aportes del Derecho Comparado y apreciando nuestra realidad, obviamente distinta, clasificamos nuestros sistemas en la forma que sigue:

- a) **Declarativos o Potestativos** Según Soria Alarcón (1997), Reconoce la preexistencia, extraregstral, de los derechos, de los que toma razón para su publicidad y otros efectos regulados por ley. Cuando es suficiente el título para la transmisión inmobiliaria, por ejemplo (consenso), o cuando se requiere el título o la tradición del bien para que hay derecho real. La inscripción no tiene carácter obligatorio ni sana el título oneroso, de buena fe, respecto de un derecho inscrito y que a su vez inscriban a su favor dicho derecho. El discurso el Registro de la Propiedad Inmueble (excepto la hipoteca y la constitución de patrimonio familiar que son constitutivos, el Registro de Mandato y Poderes, el Registro de Comerciantes, el de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos, el Fiscal de Venta a Plazos, principalmente Según Vivar Morales (1998), El sistema Francés o de transcripción, como una inscripción de

carácter declarativa y de folio personal, seguido por el Belga, Italiano y Holandés.

El sistema declarativo, es aquel que brinda seguridad jurídica, a las personas que solicitaron sus trámites ante el notario público y en efecto que sea elevado por la misma notaria a los registros públicos, es muy importante que las personas que tengan algún trámite donde se requiera y la ley señale que pueda ser inscribibles, tenga que cumplirse.

2.3.5. La publicidad Registral Declarativa: De los Sistemas Puros de Transmisión a los de Presunción de Exactitud.

Gonzales Barrón (2002), señala que normalmente se reconoce que la publicidad registral tiene por esencia, hacer de conocimiento público las circunstancias o hechos relevantes respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles. Sin embargo, el ámbito de la publicidad registral puede ser muy variado. A si pues. Si pues, mientras algunos países adoptan el sistema de la inscripción constitutiva (Alemania o Australia). Gonzales Barrón (2002), citando a Pau Pedro, sostiene que debe recordarse que la publicidad es siempre un mecanismo que la publicidad es siempre un mecanismo externo y ajeno al negocio o acto jurídico, por tanto, este es válido con independencia de la publicidad de que goce. En este sentido, la inscripción constitutiva se caracteriza por excluir la oponibilidad extraregstral en términos absolutos. En estos sistemas, no existe un derecho real “extra-registral” y solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales. En cambio, Corrado la comúnmente denominada “inscripción declarativa” si permite que los derechos reales nazcan previamente al registro (por ejemplo: la transferencia de propiedad que opere el solo consentimiento), y que aun en ese caso sean oponibles frente a terceros. Sin embargo, la inscripción declarativa es “necesaria” para eliminar cualquier obstáculo

que impida la efectividad plena de los elementos principales de la mutación jurídico-real.

Para La Cruz y Sancho (1984), la publicidad necesaria declarativa, admite dos variantes. La primera es de carácter meramente negativa, ya que no se completa la presunción de exactitud. Es el caso más representativo del derecho francés e italiano en su variante “pura” (sistema de transcripción). “La eficacia de la publicidad se centra, pues, sobre los contratos no transcritos”. Es decir, se protege la confianza en una apariencia de tipo negativo: es el hecho de no existir transcrita en el Registro ninguna enajenación, del transmitente, lo que hace que este conserva todavía su derecho. Si en realidad ha habido una enajenación, pero el adquirente no ha hecho transcribir el contrato, con ello ha creado una falsa apariencia de continuación de la titularidad en el transmitente que da derecho al segundo al segundo adquirente a transcribiendo su contrato adquisitivo, anteponer su derecho al de quien adquirió en primer lugar y descuido la constatación registral.

Procedimientos de matriculación de una finca son lentos y costosos, pudiendo demorar fácilmente un año. Esta excesiva pretensión de examinar los títulos, al extremo de impedir la inscripción por la mera posibilidad de un vicio, ha motivado severas críticas por los autores Australianos, e incluso ha motivado algunas corrientes legislativas favorables a la simplificación.

Gonzales (1980), afirma acertadamente, las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales.

Para Gonzales (1980), señala que la diferencia entre la inscripción declarativa y constitutiva es sustancial, pues ambas operan de modo diferente, en la cual señala que la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirle un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en este se

practican se refieren a derechos reales ya existente, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo.

La publicidad registral declarativa es el acto donde el cual una vez inscritos la publicación de las propiedades u los demás actos que la ley autoriza que sean inscribibles, para su mayor seguridad que sea solo uno solo el propietario, es decir con la publicidad de la inscripción de un bien, queda registrado que el bien tiene un dueño y es el único con derecho a tenerlo.

2.4. Definición de términos básicos

- a) Bloqueo Registral. - Una de las anotaciones preventivas más usuales es el llamado bloqueo registral, cuya necesidad se origina por el lapso de tiempo que existe entre la celebración del negocio de transmisión de la propiedad hasta la inscripción en el registro. (Lober, Burckhardt & Penedo Del Rio, Jose Luis, 1994).
- b) Buena Fe. - Significa el desconocimiento de una situación lesiva al interés de otro, pero no basta simplemente el estado subjetivo de ignorancia, aun a riesgo de haber actuado en forma culpable, negligente y descuidada. Por el contrario la buena fe implica, por su propio nombre y connotación, un determinado estado subjetivo que tiene un contenido ético valioso. (Gonzales, 2012, pág. 439)
- c) Contrato. - Es el acuerdo o manifestación de voluntad de dos o más personas, mediante la cual se comprometen recíprocamente a cumplir determinadas condiciones.
- d) Calificación. - Es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.
- e) Derechos Reales. - La categoría de los derechos reales se ha moldeado sobre la base de la "propiedad". Sobre tal concepto, los

juristas fueron creando una noción más amplia por medio de la generalización y abstracción. Es decir, rápidamente se advirtió la existencia de unos rasgos comunes entre la propiedad, el usufructo, las servidumbres, la hipoteca y otras situaciones análogas. (La Cruz Berdejo, 1991).

- f) Derechos registrales. - Los derechos registrales son las tasas que se paga por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.
- g) Independización. – “Es una operación propiamente registral, consistente en la separación de una parte de la finca inmatriculada, para formar ésta, por si sola, una finca independiente” (Gonzales, 2012, p. 207).

- h) Principios registrales. - Se puede considerar como el conjunto de pautas o ideas esenciales que se usan de plataforma al Procedimiento inmobiliario registral del país.
- i) Procesos de inscripción. - Los procesos de inscripción son las acciones y efecto de inscribir (grabar letreros o una imagen, apuntar el nombre de una persona para un objeto determinado).
- j) Publicidad registral. – “La publicidad inmobiliaria debe ser entendida como el medio por el cual se pone en conocimiento del público el estado jurídico de los bienes inmuebles. 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” (Hernandez Gil, 1970).
- k) Registro. - El registro protegerá y asegurará los actos de cesión y adquisición de bienes inmuebles. Es decir, esta institución se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, y ha sido creada con el fin que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de

los actos; y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles.(Gonzales, 2012, pág. 83)

- l) Sistema de Folio Real. - Respecto a este sistema, cabe señalar donde el registro se canaliza en relación al objeto, tomándose como base al bien inmueble a raíz de ello se creará una hoja concentrando el historial legal.
- m) Título. - Se entiende por título para efectos de la inscripción, al documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por si solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.
- n) Tercero registral. - es aquel “adquirente a título oneroso y buena fe, que adquiere un derecho real de un titular registral y que a su vez inscribe en el Registro su título de adquisición”. (Cárdenas Alvarado)

CAPITULO III

PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

3.1. Análisis de tablas y graficas

ITEM	ENTREVISTADO N° 01	ENTREVISTADO N° 02	ENTREVISTADO N°03	ENTREVISTADO N°04	ENTREVISTADO N° 05	INTERPRETACION
¿Por qué es importante la implementación del Sistema Constitutivo de inscripción en nuestro sistema registral?	Si es importante porque con un sistema constitutivo de inscripción si se estaría otorgando seguridad jurídica lo más exacta a la realidad y estaría acostumbrando al ciudadano a la formalidad.	Un sistema constitutivo como el alemán obligatorio busca exactitud, garantiza el derecho de terceros de manera efectiva, evita informalidad, la inscripción tiene valor absoluto, el problema en el costo se representa pues todos los bienes inmuebles tienen que estar contrastados.	Porque al implementar dicho sistema (el cual se acoge a la realidad respecto de la oponibilidad de las inscripciones de actos jurídicos frente a terceros); el registro brinda un real beneficio de seguridad jurídica, toda vez que actualmente es relativa, ya que a pesar de que un acto se haya inscrito, la misma se puede perder siguiendo los necesarios mecanismos de veracidad documentaria.	Porque si se llega a implementar el sistema constitutivo en nuestro sistema registral, se podrá obligar jurídicamente a los intervinientes para que puedan inscribir sus predios en registros públicos y así poder alcanzar la seguridad jurídica que debe tener toda persona.	Si bien es cierto es importante la implementación de este sistema registral, considero que no todas las personas cumplen con realizar los trámites pertinentes para asegurar sus bienes inmuebles, por diferentes factores que son ajenos a la celebración del contrato.	De la opinión del E1, E3 y E4: Cabe señalar que si es importante la implementación de un sistema constitutivo de inscripción, porque se podrá obtener seguridad jurídica, a través de un sistema que obliga a las partes a inscribir ante registros públicos sus predios. De lo señalado por el E2 y E5: Se advierte que el tema relacionado a los costos y a que los contratantes no registran sus predios, hacen que no se realice una correcta aplicación del sistema constitutivo. Por lo tanto, se llega a la conclusión que la mayoría de los entrevistados manifiestan que si resulta importante la implementación del sistema constitutivo de inscripción en nuestro sistema registral.

ITEM	ENTREVISTADO N° 01	ENTREVISTADO N° 02	ENTREVISTADO N°03	ENTREVISTADO N°04	ENTREVISTADO N° 05	INTERPRETACION
<p>¿Considera que los principios registrales en el Perú son aplicados correctamente, por qué?</p>	<p>No todos, porque a pesar de contar con principios que protegen a la vulneración de nuestros derechos basta que el poder judicial ordene una inscripción inexacta y que vulnera lo que inscrito.</p>	<p>Considero que si, muy a pesar de la falta de logística presente a la enorme cantidad de solicitudes, creo que se intenta cumplir con dichos principios.</p>	<p>Sí, porque considero que es una muy buena base para el desarrollo de la función registral en el Perú, reconocido internacionalmente justamente por su integridad.</p>	<p>Sí, porque los principios registrales en la actualidad se vienen aplicando correctamente, como por ejemplo a través del principio de publicidad registral se puede tener conocimiento de los titulares de determinados predios.</p>	<p>No, porque teniendo en cuenta la gran cantidad de estafas que se vienen generando en la actualidad, de la misma se advierte que no se aplica la seguridad jurídica en los contratos privados.</p>	<p>De lo expuesto por el E1 y E5: Se advierte que si bien es cierto, los principios registrales son importantes en el sistema registral, no resultan ser suficientes porque puede una decisión judicial de manera errónea vulnerar los mismos. Por otro lado de la opinión del E2, E4 y E5: Se advierte que los entrevistados señalan que en nuestro sistema registral se viene aplicando correctamente los principios registrales, a pesar que el tema logístico hace que no se aplique con efectividad los principios registrales. En consecuencia: Se llega a la conclusión que la mayoría de los entrevistados refieren que los principios registrales en nuestro ordenamiento registral se vienen aplicando correctamente.</p>

ITEM	ENTREVISTADO N° 01	ENTREVISTADO N° 02	ENTREVISTADO N°03	ENTREVISTADO N°04	ENTREVISTADO N° 05	INTERPRETACION
<p>¿Considera que la publicidad en el sistema registral peruano es importante para que no se originen fraudes, explique sus razones? ¿Cree conveniente que la adecuada publicidad registral sería de gran aporte para la seguridad jurídica registral?</p>	<p>Si porque así sabríamos que sucede con nuestros bienes. Si lo creo principalmente esos servicios de publicidad se dieran en el día.</p>	<p>Es importante en la medida que los particulares pueden tomar conocimiento de los negocios jurídicos de terceros. Protege tanto al titular del derecho a ataques de terceros, como al tercero involucrado en la circulación de bienes.</p>	<p>Por su puesto que es importante, toda vez que una adecuada publicidad no inducirá a error a los contratantes de actos susceptibles de ser inscritos.la adecuada publicidad es fundamental para llevar a cabo dichos fines.</p>	<p>Si es importante porque permite tener conocimiento respecto a la titularidad de determinados bienes muebles o inmuebles, que se encuentran o no afectos a una medida.</p>	<p>Si bien es cierto, es importante porque a través de la publicidad registral se podrá acreditar a través de las boletas informativas e informes, tener conocimiento de los adquirientes de buena fe, para que de si se desea adquirir el mismo no se genere inconvenientes al momento de celebrar los contratos.</p>	<p>De lo referido por el E1, E2, E3, E4 y E5: Se puede evidenciar claramente que la publicidad registral en nuestro sistema registral peruano es importante, porque a raves de éste principio se puede obtener información respecto a la titularidad de cada bien adquirido, asimismo, porque protege al titular de los terceros que quieren adquirir el derecho preferente y de éste modo no se genere inconvenientes al momento de celebrar los contratos. En tal sentido se concluye que la mayoría de los entrevistados creen que es significativo el principio de publicidad registral.</p>

ITEM	ENTREVISTADO N° 01	ENTREVISTADO N° 02	ENTREVISTADO N°03	ENTREVISTADO N°04	ENTREVISTADO N° 05	INTERPRETACION
<p>¿Por qué el tercero registral en el sistema de inscripción tiene derecho preferente y considera que nadie puede ejercer mejor derecho ante terceros?</p>	<p>Considero que nadie puede ejercer mejor derecho sobre un bien, cuando el adquirente oneroso de buena fe registra su predio ante Registros Públicos, situación que genera que ninguna persona pueda ejercer titularidad sobre su bien inscrito, así también por cuanto proteja por medio de la publicidad su exactitud.</p>	<p>El tercero registral es aquella persona que responsable y diligentemente en un negocio jurídico cumple con inscribir primero en el tiempo, prima el derecho.</p>	<p>Toda vez que, ante cualquier conflicto de intereses un tercero de buena fe que haya adquirido a título oneroso.</p>	<p>Porque se presume que el tercero registral es la nueva fe, el cual no ha tenido conocimiento de los fraudes o controversias jurídicas que se hayan originado.</p>	<p>A fin de evitar fraudes y otros actos perjudiciales para la inscripción de predios, cabe señalar que el adquirente de buena fe, es la persona la cual otorgándosele el derecho preferente podrá hacer valer su derecho ante terceros; toda vez, que es el tercero registral que adquirió dicho bien de buena fe.</p>	<p>De lo expuesto por el E3, E4 y E5: Se advierte que respecto al tercero de buena fe, se presume que adquiere derecho preferente y de éste modo se puedan evitar fraudes o conflictos de intereses que se hayan ocasionado. Asimismo, de la opinión del E1 y E2: Se advierte que la primera persona que inscriba su bien ante registros públicos, obtendrá la seguridad jurídica sobre el mismo. En ese sentido, de la opinión de los entrevistados se colige que la mayoría manifiesta que el tercero registral, por ser de naturaleza de buena fe, puede acreditar su titularidad.</p>

ITEM	ENTREVISTADO N° 01	ENTREVISTADO N° 02	ENTREVISTADO N°03	ENTREVISTADO N°04	ENTREVISTADO N° 05	INTERPRETACION
<p>¿Considera usted, que teniendo un adecuado sistema de folio real, se podrá alcanzar el orden y eficacia respecto a la inscripción de registro de predios?</p>	<p>Considero que, mediante un correcto sistema de folio real, se podrá alcanzar ese orden que se necesita para contar con una base datos de donde se pueda identificar de manera rápida y sin generar confusión determinados predios.</p>	<p>Resulta importante señalar, que todo registro de predios debe contar con un sistema ordenado, a fin de no generar confusión respecto a la titularidad de determinados bienes, es decir, si se desea conocer a quien pertenece un predio, se tiene que dirigir a la base de datos en donde se encuentran registrados, para que de este modo se pueda ubicarlos de manera inmediata.</p>	<p>Si bien es cierto, resulta de gran ayuda contar con un sistema en donde podamos encontrar los predios de manera automática, también resulta necesario que todos los predios deban ser inscritos en registros públicos, para que de ésta manera se pueda integrarlos a la base de datos respectiva.</p>	<p>En primer lugar, se debería inscribir los predios ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, para luego proceder a formar la base de datos de los predios, conforme al sistema de folio real, sin embargo, si no se cuenta con un correcto sistema no se podrá alcanzar el orden que necesita toda base de datos.</p>	<p>No necesariamente teniendo un adecuado sistema de folio real se podrá obtener un adecuado registro de predios, lo primero que debería ponerse en aplicación es la obligación de registro de predios al sistema registral, para después proceder a la integración del mismo a la base de datos.</p>	<p>De lo vertido por el E1 y E2: Se colige que mediante una correcta aplicación del Sistema de Folio Real, se podrá alcanzar el orden necesario que resulta importante tener para poder ingresar y revisar la base de datos respecto a determinados bienes. Asimismo, de la opinión del E3, E4 y E5: Se establece ciertas razones por las cuales no necesariamente contando con un sistema de folio real se podrá obtener una correcta de base de datos. Por lo tanto, la mayoría de los entrevistados consideran que es importante y resulta necesario contar con un sistema de folio real.</p>

3.2. Discusión de resultados

(Lino, 2015, pág. 115) Afirma que la finalidad del registro de predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios. Las deducciones de nuestra investigación, se corroboran con lo antes expuesto, ya que, la mayoría de los entrevistados opinan que es importante el principio de publicidad registral.

(Estraño, 2013) Refiere que teniendo claro todo lo concerniente al contrato de compra venta, y las obligaciones que deben cumplir los contratantes (vendedor y comprador), se procede a concluir con la entrega del bien inmueble objeto de compraventa, y esto se podrá verificar mediante el título de propiedad, que será entregado tres días hábiles posterior a la firma del documento. Los resultados de la presente investigación, se corroboran con lo antes expuesto, puesto que, la mayoría de los entrevistados consideran que es importante y resulta necesario contar con un sistema de folio real.

(Gonzales, 2012, pág. 439) Afirma que “la buena fe Significa el desconocimiento de una situación lesiva al interés de otro, pero no basta simplemente el estado subjetivo de ignorancia, aun a riesgo de haber actuado en forma culpable, negligente y descuidada. Por el contrario, la buena fe implica, por su propio nombre y connotación, un determinado estado subjetivo que tiene un contenido ético valioso”. Los resultados obtenidos de la presente investigación, se corroboran con lo antes señalado, puesto que, de la opinión de los entrevistados se colige que la mayoría manifiesta que el tercero registral, por ser de naturaleza de buena fe, puede acreditar su titularidad.

(Cabrera, 2000) Afirma que; “los principios registrales permiten conocer al sistema que, en esta materia, rige en determinado lugar; pues enuncian sus particularidades distintivas. También confieren la posibilidad de apreciar sus diferencias con otros sistemas registrales. Asimismo, expresan el grado de

evolución y la forma como se ha organizado el sistema registral para alcanzar sus fines, esto es, la seguridad jurídica”. De los resultados obtenidos en la presente investigación, se corrobora con lo antes referido, puesto que, los principios registrales en nuestro ordenamiento registral se vienen aplicando correctamente.

3.3. Conclusiones

PRIMERA:

Se determinó que la importancia del Sistema constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N°IX – Año 2018, se corroboró a través de la opinión de los entrevistados, los cuales señalan que, a través de la implementación de un Sistema de Inscripción, se obtendrá la seguridad jurídica que necesitan los adquirentes de buena fe.

SEGUNDA:

Se determinó que la correcta aplicación de los principios registrales, contribuirá con la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018, tal como se corroboró a través de la opinión de los registradores públicos, los cuales refieren que la aplicación de los principios registrales en nuestro ordenamiento jurídico, se vienen aplicando correctamente.

TERCERA:

Se explicó que los procesos de Inscripción contribuirán con proteger la Seguridad legal al Derecho de la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018, tal como se corroboró de la opinión de los registradores públicos entrevistados, los cuales señalan que los procesos de inscripción contribuirán con otorgar la seguridad jurídica que necesitan las partes intervinientes de determinados contratos de transferencias de buena fe.

CUARTA:

Se explicó que el Sistema de Folio Real, contribuirá con proteger la Seguridad legal del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018, tal como se corroboró a través de las opiniones de los entrevistados, los cuales señalan que, a través de un sistema de folio real, se podrá contar con una base datos de donde se pueda identificar de manera rápida y sin generar confusión determinados predios.

3.4. Recomendaciones

PRIMERA. -

Al Congreso de la República como entidad del Estado, para que promulgue una Ley con relación a la propuesta de Realizar un Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios, para que de este modo se pueda alcanzar la seguridad jurídica que necesitan todos los adquirentes de buena fe, que celebran determinados contratos privados.

SEGUNDA. -

A la SUNARP, para que en su calidad de organismo descentralizado autónomo del sector de justicia, pueda inscribir obligatoriamente todos los predios de conformidad a una propuesta de aplicación de un sistema constitutivo en nuestro sistema registral.

TERCERA. -

A las partes intervinientes en los contratos privados de inmuebles, para que de manera obligatoria puedan inscribir sus predios ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y así poder obtener seguridad jurídica, como es el derecho preferente ante terceros.

CUARTA. -

A los adquirentes que de manera onerosa y de buena fe, vienen celebrando contratos respecto a transferencias de bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX- Lima.

FUENTES DE INFORMACION

- Aliaga Blanco, L. E. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Lima.
- Cárdenas Alvarado, B. F. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Perú: Libertad S.A.C.
- Bernal, C. (2016). “*Metodología de la Investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociales*”. (3ª. ed.). Colombia.
- Código Civil*. (2016). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Congreso, C. D. (2004). *Conocimientos básicos de la Constitución*. Lima: Jurista Editores.
- García Cifuentes, M. O. (2009). “*Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad*”. Guatemala.
- Gonzales, G. (2012). “*Derecho Registral y Notarial*”. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, GuntherHernán (2002). *Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores. Lima.
- Hernandez Gil, F. (1970). *Introducción al derecho hipotecario*. Madrid: Edersa.
- Hernández, R. Fernández, C. Baptista, P. (2014) *Metodología de la investigación*. (6a.ed.). México: McGraw-Hill Interamericana.
- La Cruz Berdejo, J. L. (1991). *Derechos Reales*. Barcelona: JM Bosch.
- La Cruz, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco Asís, (1984), *Derecho Inmobiliario Registral*, Bosch Barcelona.
- Lino Rodríguez, L. B. (2015). “*El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*”. Trujillo. Perú

- Lober, Burckhardt & Penedo Del Rio, Jose Luis. (1994). *“La seguridad jurídica en el trafico inmobiliario en España y Alemania: La practica notarial y registral”*. Madrid: Juridica del notariado.
- Mejias Estraño, G. (2013). *Analisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el Registro Publico de los Municipios de Naguanagua y San Diego*. Venezuela.
- Nueva Legislacion de Normas de la SUNARP*. (2015). Lima: Berrio.
- Nueva Legislacion de Normas de la Superintendencia de los Registros Publicos*. (2015). Lima: Berrio.
- Orejuela Carruitero, J. (2011). *Derecho Registral*. Lima: Ediciones Juridicas.
- Quispe Morales, R. A. (2012). *metodología de la investigación pedagógica* (primera edición ed.). ayacucho: Universidad san Cristobal de Huamanga.
- Raggio Barda, J. L. (2012). *La inscripcion predial obligatoria y la seguridad juridica en Arequipa, el año 2012*. Lima.
- Soria Alarcón, M. F. (2012). *“Registros Públicos Los contratos con publicidad”*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Rabascall, F. (2006), tesis “La seguridad jurídica como derecho justiciable en Ecuador “Para obtención del grado de magister. Guayaquil.
- Vivar, Elena, (1998) La Inscripción Registral de la Propiedad.

ANEXOS

Anexo 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA CUALITATIVO

Título: Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.

Autor: Br. García Huapaya, José Luis

Problema	Objetivo	Supuestos	Categorías	Metodología
<p><u>Problema General</u> ¿En qué medida la Implementación del Sistema Constitutivo de Inscripción, garantiza la Seguridad Jurídica del Derecho a la propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018?</p> <p><u>Problemas Específicos</u></p> <p>a) ¿En qué medida los principios registrales, pueden garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018??</p> <p>b) ¿En qué medida los Procesos de Inscripción, pueden garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018?</p> <p>c) ¿En qué medida el Sistema de Folio Real, puede garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018??</p>	<p><u>Objetivo General</u> Desarrollar la importancia del Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios, a fin de garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.</p> <p><u>Objetivos Específicos</u></p> <p>a) Analizar que la correcta aplicación de los principios registrales, contribuirá con la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.</p> <p>b) Analizar que los procesos de Inscripción contribuirán con garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.</p> <p>c) Analizar que el Sistema de Folio Real, contribuirá con garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.</p>	<p><u>Supuesto General</u> Si es importante el Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018.</p> <p><u>Supuestos Específicos</u></p> <p>d) Los principios registrales, garantizan la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX-Año 2018.</p> <p>e) Los procesos de Inscripción, garantizan la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX-Año 2018.</p> <p>f) El Sistema de Folio Real, garantiza la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX-Año 2018.</p>	<p>Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y La Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad.</p> <p><u>Sub Categorías:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Los Principios Registrales ➤ Los Procesos de Inscripción ➤ Sistema de Folio Real ➤ La Publicidad Registral ➤ El tercero registral 	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Tipo: Básica</p> <p>Nivel: Descriptivo</p> <p>Diseño: Teoría fundamentada</p> <p>Método: Inductivo</p> <p>Población: Registradores Públicos – Zona Registral N° IX de Lima.</p> <p>Muestra: 5 Registradores Públicos</p> <p>Técnica: Entrevista</p> <p>Instrumentos: Guía de entrevista</p>

Anexo 2:



GUIA DE ENTREVISTA

Guía de entrevista sobre Sistema Constitutivo de Inscripción en el Registro de Predios y la Seguridad Jurídica del Derecho a la Propiedad, Zona Registral N° IX – Año 2018, dirigida a profesionales Registradores Públicos – Zona Registral N° IX de Lima.

1. ¿Por qué es importante la implementación del Sistema Constitutivo de inscripción en nuestro sistema registral?
2. ¿Considera que los principios registrales en el Perú son aplicados correctamente, por qué?
3. ¿Considera que la publicidad en el sistema registral es importante para que no se originen fraudes, explique sus razones? ¿Cree conveniente que la adecuada publicidad registral seria de gran aporte para la seguridad jurídica registral?
4. ¿Por qué el tercero registral en el sistema de inscripción tiene derecho preferente?
5. ¿Considera usted, que teniendo un adecuado sistema de folio real, se podrá alcanzar el orden y eficacia respecto a la inscripción de registro de predios?

ANTEPROYECTO DE LEY
"Año de la universalización de la salud"

Anteproyecto de ley que requiere como acto formal a las partes intervinientes en los contratos privados de inmuebles, que de manera obligatoria deban inscribir sus predios ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y así poder obtener seguridad jurídica, como es el derecho preferente ante terceros, modificando el artículo 1529° del Código Civil.

El Bachiller en Derecho **JOSÉ LUIS GARCÍA HUAPAYA**, en ejercicio de sus facultades ciudadanas que le confiere el artículo 31° de la Constitución Política del Perú y conforme al artículo 75° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente anteproyecto de ley que modifica el artículo 1529° del código civil:

I. Exposición de motivos

El presente anteproyecto, se basa en principios claramente denotante juntamente con la realidad de nuestro país:

Los procesos de inscripción y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad
Inscripción constitutiva

En el caso de la inscripción constitutiva, este esquema no presenta ningún problema teórico. El primer comprador que no inscribió, jamás llega a ser

propietario por falta del requisito legal de la inscripción. Este primer comprador se quedó en el ámbito obligacional (es acreedor del dominio) pero nunca llegara al ámbito real, es decir, nunca será propietario. En cambio, el segundo comprador que si inscribe cumple íntegramente la ley de circulación de los bienes inmuebles y, en consecuencia, se convierte en propietario, sin importarle que haya existido, anterior a él mismo, un primer comprador (Gonzales, 2012, p. p. 361-362).

En el caso de exponer que es una inscripción constitutiva se entiende que, si una persona compro primero un inmueble, si posterior a ello le venden a otra persona ese mismo inmueble entonces el valido seria este último porque fue el único.

Sistema de Folio Real y el Folio Personal

Folio Real: El registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja en donde se concentra todo el historial jurídico de cada finca. En esa hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desee conocerla historia jurídica de un inmueble determinado solamente necesitara consultar los datos inscritos en la hoja correspondiente a éste (Gonzales, 2012, p. 159).

Folio Personal: La Organización del Registro no toma como base al inmueble, sino que se trata de un archivo de documentos complementados por unos índices alfabéticos. Los actos, negocios o decisiones judiciales se agrupan cronológicamente sin tener en cuenta su correspondencia a un bien inmueble determinado. Por ello, la única manera cómo los terceros pueden consultar el Registro es a través del nombre del titular o de los titulares del bien inmueble, para de ésta forma, obtener los datos de los actos que hayan afectado dicho bien, y solo de esa manera será posible recomponer su historia jurídica. Es un

sistema complicado en cuanto a su organización y también dificultoso para los terceros que pretendan la consulta de la información (Gonzales, 2012, p. 159).

La publicidad registral

Esta se puede concebir como el sistema de anunciación orientado a ser comprensible en determinados contextos jurídico para la defensa de los derechos y la certeza del tráfico. Este anuncio “legal” es un servicio del Estado, cuya ocupación pública ejercida a favor de la ciudadanía.

“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. Por otro lado, no tendría mayor interés la publicidad de determinados hechos o datos, si estos no tuviesen relativa garantía de certeza” (Gonzales, 2012, p. 123).

Publicidad material

“El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las Partidas Registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”. (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

Publicidad Formal

La publicidad registral garantiza que todas las personas puedan acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y pueda obtener toda la información del archivo registral, el registro es público.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el Archivo Registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (Nueva Legislación de Normas de la SUNARP, 2015).

El tercero registral

El tercero registral no es otro sino el titular registral que resulta beneficiario o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena pero conexa a su derecho inscrito y que confronta con el mismo (Cárdenas, 2010).

Lino (2015) Manifiesta que: “El tercero registral a que se refiere el principio de la fe pública registral, no es cualquier persona extraña a una relación jurídica, como podría hacer suponer el concepto puramente civil de tercero, sino un adquirente a título oneroso y de buena fe, que adquiere un derecho de un titular registral y que a su vez inscribe el Registro su título de adquisición” (pag.97).

Caracteres del tercero registral:

Lino (2015) manifiesta lo siguiente:

“El tercero registral, es tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que confronta con su derecho, y registral en la medida que su derecho

esté inscrito. Por ello se trata siempre del titular registral y de relaciones jurídicas ajenas a éste, es decir, respecto de las cuales el titular registral no es parte.

Debe tratarse de una relación jurídica que afecte al derecho inscrito del titular registral, sea porque resulta incompatible con el mismo, o bien porque aquella resulta ineficaz.

La relación jurídica ajena respecto del titular registral podrá estar o no inscrita. En el primer supuesto estaremos ante una conexión transversal, en donde se producen dos o más transmisiones realizadas por el mismo sujeto generando una contraposición transversal (doble venta y concurrencia de adquirentes).

El concepto de tercero registral y el grado de protección que obtendrá está determinado por la eficacia de los principios que recoge el sistema” (p.p. 98-99).

II. Análisis costo beneficio

Esta propuesta no generará un costo al Estado que, al contrario, es de carácter de seguridad jurídica entre la población contractual de relación privada.

III. Impacto de la vigencia de la modificación en la legislación nacional

El impacto que generará es que, a partir de la modificación de la presente, se propone un marco *ad solemnitatem* para los contratos de compra venta de bienes inmuebles para seguridad jurídica tal como era en Alemania antes de la reforma de su código civil.

IV. Fórmula legal

Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 1529° del Código Civil, en los siguientes términos:

Artículo actual:

Artículo 1529^o.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Artículo modificado:

Artículo 1529^o.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

En el caso de bienes inmuebles se debe inscribir la transferencia en el registro de propiedad, previa elevación a Escritura Pública de aquellos bienes inscritos, para el perfeccionamiento bajo sanción de nulidad. En el caso de los predios no inscritos se debe elevar la escritura con la voluntad expresa del vendedor y la sola acción del comprador de iniciar el saneamiento físico legal dentro del año.

Lima, 18 noviembre de 2020.