



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

TESIS

**“NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PÚBLICA PARA LA
FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA
INMOBILIARIOS, LIMA 2017”**

PRESENTADO POR:

ENRIQUEZ ROSA, NEISEL MÁXIMO

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESORES

Dr. Godofredo Jorge Calla Colana

Dra. Jessica pilar Hermosa calero

LIMA, PERÚ

2018

**DICTAMEN DE EXPEDITO DE TESIS
N° 071-T-2018-OIYPS-FDYCP-UAP**

Visto, el Oficio N° 280-2018-OGYT-FDYCP-UAP, de fecha 05 de setiembre de 2018 de la Oficina de Grados y Títulos, en el que se solicita la revisión final del trabajo de Investigación presentado por el bachiller **NEISEL MAXIMO ENRIQUEZ ROSA**, a fin que se declare expedito para sustentar la tesis titulada **“NECESIDAD DE INSCRIPCION REGISTRAL PUBLICA PARA LA FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS, LIMA, 2017”**

CONSIDERANDO:

Primero: El Reglamento de Grados y Títulos aprobado por Resolución Rectoral N° 15949-2015.R-UAP de fecha 28.12.2015, contempla las disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que concuerda con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016.

Segundo: De la revisión de la tesis, se aprecia que esta cuenta con el informe del asesor metodológico Dr. Godofredo Jorge Calla Colana de fecha 03 de julio de 2018 y el informe de la asesora temática Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero de fecha 14 de agosto de 2018, quienes señalan que la tesis ha sido desarrollada conforme a las exigencias requeridas para el trabajo de investigación correspondiente al aspecto temático y procedimiento metodológico.



DICTAMEN:

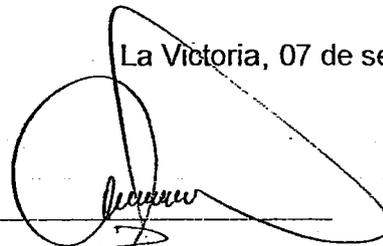
Atendiendo a estas consideraciones y al pedido del bachiller, esta Jefatura **DECLARA EXPEDITA LA TESIS**; titulada **“NECESIDAD DE INSCRIPCION REGISTRAL PUBLICA PARA LA FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS, LIMA, 2017”**. Debiendo el interesado continuar y cumplir con el proceso y procedimiento para que se le programe el examen oral de sustentación de Tesis.

La Victoria, 07 de setiembre de 2018

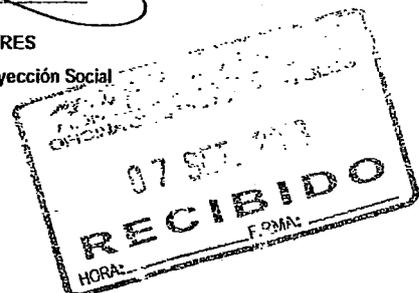
Atentamente.-

ENRIQUEZ ROSA NEISEL

03/oct/2018.


DR. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES

Responsable de la Oficina de Investigación y Proyección Social



INFORME N° 011-GJCC-2018

AL : Dr. Ricardo Alfredo Díaz Bazán
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Dr. Godofredo Jorge Calla Colana
Docente Asesor
Código N° 05477

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 0941-FDYCP- UAP

ASUNTO : Asesoría metodológica: Tesis

BACHILLER : NEISEL MÁXIMO ENRIQUEZ ROSA

Título: "NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PUBLICA
PARA LA FORMALIDAD DE CONTRATOS DE COMPRA VENTA
INMOBILIARIOS LIMA 2017"

FECHA : 03 de julio 2018.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las normas del APA.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título del tema de investigación consideramos que cumple con los requisitos para un trabajo de investigación a nivel pre grado.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- Descripción de la realidad problemática, este acápite del trabajo de investigación cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente, el mismo que obedece los métodos deductivo e inductivo, que se enmarca apropiadamente en el presente estudio científico jurídico.

- Justificación e importancia de la investigación

Responde apropiadamente al por qué y para qué realiza el estudio.

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- Antecedente de la Investigación

Se han especificado las conclusiones de 4 tesis nacionales y 4 internacionales que enmarcan la temática en estudio.

– Bases Teóricas

La tesis cumple con delinear los enfoques teóricos de ambas variables respetando la técnica APA.

– Bases Legales

Se han especificado las normas nacionales e internacionales correspondientes al estudio.

– Definición de Términos Básicos

Se cumple con delimitar los conceptos básicos definiéndolos de acuerdo al enfoque del investigador.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– Discusión de Resultados

Es puntual y aporta jurídicamente de acuerdo a los resultados cuantitativos del análisis de tablas y gráficos y la modificación normativa sustentada.

Conclusiones

Guardan coherencia con los problemas tanto general como específico.

– Recomendaciones

Tienen coherencia con las conclusiones de estudios.

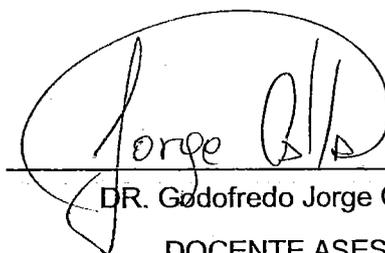
– Fuentes de información

Respeta la formalidad de su redacción en APA y es el apropiado a la temática en estudio.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al aspecto temático considero que el bachiller NEISEL MAXIMO ENRIQUEZ ROSA ha realizado la tesis conforme exigencias establecidas por la Facultad, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



DR. Godofredo Jorge Calla Colana

DOCENTE ASESOR

CÓDIGO DOCENTE N° 054077

INFORME N° 10 – JPHC – 2018

AL : Dr. Jesús Manuel Galarza Orrilla
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DE : Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero
Docente Asesor
Código Docente N° 054156

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 0941 – 2018 – FDYCP - UAP

ASUNTO : Asesoramiento Temático - Tesis

BACHILLER : Neisel Maximo Enriquez Rosa
Código N° 201114117
Título: "NESECIDAD DE INSCRIPCION REGISTRAL PUBLICA PARA LA FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS LIMA 2017"

FECHA : 14 de Agosto de 2018

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo, a la tesis del Br. Neisel máximo Enríquez Rosa, de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, para optar el Título Profesional de Abogado.

1. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

A. TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título del tema de investigación: "NECESIDAD DE INSCRIPCION REGISTRAL PUBLICA PARA LA FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS LIMA 2017" consideramos, que cumple con los requisitos para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho de la Universidad Alas Peruanas.

B. DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente consideramos trascendental, ya que de éste se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

- Descripción de la realidad problemática, éste punto fundamental del trabajo de investigación cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente, el mismo que obedece a los métodos inductivos y analítico.
- Delimitación de la investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

- 
- Problemas de la investigación, respecto a este punto fundamental, el Bachiller NEISEL MAXIMO ENRIQUEZ ROSA, ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías.
 - Objetivos de la investigación, se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.
 - Respecto al diseño de investigación, éste corresponde a la Teoría Fundamentada, por ser un trabajo de naturaleza cualitativa.
 - Categorías y supuestos de la investigación, existe un planteamiento adecuado de las mismas, obedeciendo a la formulación del problema.
 - Metodología de la Investigación, expresa un planteamiento metodológico adecuado de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas.
 - Justificación e Importancia de la investigación, referente a este punto, el tesista considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica.

C. EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- Todo el contenido del Marco Teórico se ha desarrollado, tomando en cuenta el sistema de referencias bibliográficas APA, en sexta edición y los contenidos se adecúan a los requisitos de un trabajo de investigación en el campo del derecho, de ahí su importancia al estar constituido por las teorías que dilucidan los aspectos fundamentales del estudio jurídico social.

D. DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

En este capítulo representa un punto esencial en la realización de un trabajo de investigación, en tal sentido está constituido por los siguientes puntos:

- 
- Discusión de Resultados, desarrolló de acuerdo a las exigencias de un trabajo de investigación de nivel universitario.
 - Conclusiones: guardan relación directa con los objetivos de la investigación.
 - Recomendaciones, guardan relación directa con los objetivos de la investigación.

E. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Las Fuentes de Información fueron desarrolladas, tomando en cuenta el sistema de referencias bibliográficas APA, en sexta edición.

2. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

F. ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

G. ANEXOS

Matriz de Consistencia, se observa en los anexos.

Instrumento(s), se observan en los anexos, específicamente la guía de entrevistas, por ser un trabajo cualitativo.

Validación de instrumento por expertos (Ficha de validación del instrumento. Juicio de expertos), se observa en los anexos.

Anteproyecto de Ley, se observa en los anexos.

H. LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO

Existe un orden lógico y coherente en la redacción del marco teórico del presente trabajo de investigación.

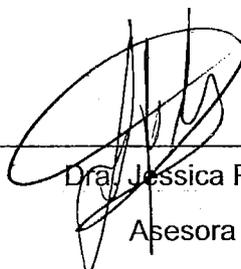
Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones.

Se ha empleado Fuente Bibliográfica, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al **Aspecto Temático de la tesis en Derecho Civil titulada: "NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PÚBLICA PARA LA FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS LIMA 2017"**, considero que el Bachiller **Neisel Máximo Enríquez Rosa**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

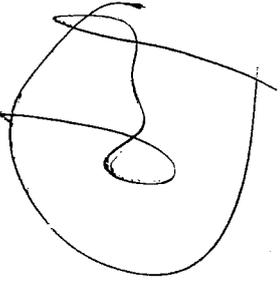
Atentamente,



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero

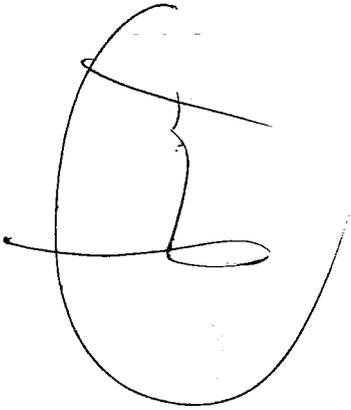
Asesora Temática

Código Docente N° 054156



Dedicatoria

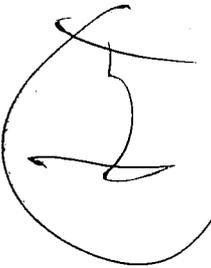
A mi abuela que desde el cielo me protege, a mi madre quien me apoyó incondicionalmente en mis estudios y al gran amor de mi vida Mariela y a mi hija Valeria.



Agradecimientos

A mis docentes de Alas Peruanas.

RESUMEN



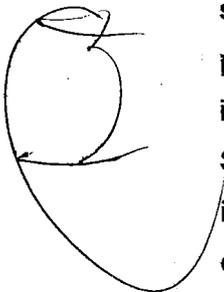
La presente investigación denominada: "Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta inmobiliarios, Lima 2017", tuvo como objetivo fundamentar la necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta inmobiliarios, desde un punto de vista no sólo teórico, sino práctico. Se pretendió determinar si la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, siendo así, que de los instrumentos aplicados se presuma y valga su importancia que debe darse la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantizara la Seguridad Jurídica y ello reflejara a nivel judicial, disminuyendo los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble.

El método de investigación fue el deductivo hipotético, el diseño no experimental transversal. Así como el nivel descriptivo causal. La muestra estuvo constituida por 30 abogados especialistas en Derechos Reales. Mediante el instrumento del cuestionario (técnica encuesta) se elaboró y aplicó dos instrumentos, para recoger información sobre la necesidad de inscripción de los contratos de compraventa inmobiliaria.

Finalmente se concluyó que, el establecer existe relación causal significativa positiva entre las dos variables de Necesidad de inscripción y Contratos de compra venta inmobiliaria, conforme a la conclusión general en que, se ha la garantía del derecho adquirido sobre un bien inmueble mediante contrato compraventa inmobiliario es fundamental contar con la formalidad que establezca bajo sanción de nulidad la inscripción del acto en registros públicos a fin de poder dotar de seguridad jurídica respecto a terceros, evitando con ello la concurrencia de acreedores.

PALABRAS CLAVES: Obligatoriedad de inscripción; contratos de compra venta inmobiliarios.

ABSTRACT



The present investigation called: "Need for public registration registration for the formality of real estate purchase agreements, Lima 2017", had as its objective to support the need for public registry registration for the formality of real estate purchase contracts, from a point of view not only theoretical, but practical. It is intended to determine if the Constituent Inscription would guarantee the Legal Security in the transfer of the real property, being that, of the applied instruments it is presumed and worth its importance that the modification of the article 949 ° of the Civil Code must be given, since it exists the need to implement the Constituent Inscription, since it would guarantee Legal Security and this would reflect at the judicial level, diminishing the judicial proceedings related to real property.

The research method was the hypothetical deductive, the transverse non-experimental design. As well as the causal descriptive level. The sample consisted of 30 lawyers specializing in Real Rights. Through the instrument of the questionnaire (survey technique), two instruments were developed and applied to collect information on the need to register real estate sales contracts.

Finally, it was concluded that there is a significant positive causal relationship between the two variables of registration need and real estate purchase contracts, in accordance with the general conclusion that the right acquired on real property has been guaranteed through a real estate purchase contract. It is essential to have the formality established under penalty of nullity, the registration of the act in public registers in order to be able to provide legal security with respect to third parties, thereby avoiding the concurrence of creditors.

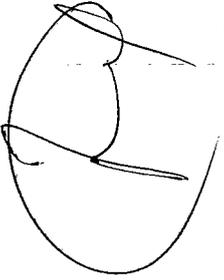
KEY WORDS: Obligatory registration; real estate purchase contracts.

INDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO I	10
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	10
1.1. Descripción de la Realidad Problemática	10
1.2. Delimitaciones de la investigación.	12
1.2.1 Social.....	12
1.2.2 Espacial.....	12
1.2.3 Temporal	13
1.2.4 Conceptual	13
1.3. Formulación del problema	14
1.3.1. Problema General.....	14
1.3.2. Problemas Específicos	14
1.4. Objetivos de la Investigación	15
1.4.1. Objetivo General.....	15
1.4.2. Objetivos Específicos	15
1.5. Hipótesis de investigación	16
1.5.1. Hipótesis General	16
1.5.2. Hipótesis Específicas.....	16
1.5.3. Variables	17
1.6. Metodología de investigación	20
1.6.1. Tipo y Nivel de Investigación	20
1.6.2. Método y diseño de investigación.....	21
1.6.3. Población y muestra	22
1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	23
1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación.	26

CAPITULO II	32
MARCO TEÓRICO	32
2.1. Antecedentes de la investigación.....	32
Internacionales	32
Nacionales.....	39
2.2. Bases Legales	46
Nacionales.....	46
Internacionales:	47
2.3. Bases teóricas	49
2.3.1. Necesidad de inscripción registral pública	49
2.3.2. Contratos de compra venta inmobiliarios.....	72
CAPÍTULO III	108
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	108
3.1. Análisis de tablas y gráficos.....	108
RECOMENDACIONES	130
BIBLIOGRAFÍA	131
ANEXOS	134
Matriz de consistencia	137
Cuestionarios	138
Anteproyecto de Ley	140

INTRODUCCIÓN



Que, la presente investigación habiendo advertido un problema constante que se origina en la vía judicial al momento de interponer demandas relativas a la propiedad, es que se llegó a analizar tal situación, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por descuido del comprador quien no lo inscribe en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ostentar la propiedad adquirida, siendo que en tal situación se recurre ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, a fin de determinar quién debe tener la acreencia de la propiedad inmueble materia de Litis, generándose demandas como el Mejor Derecho de Propiedad y el Otorgamiento de Escritura Pública; por lo que la investigación está orientado a establecer la Inscripción Constitutiva de la Propiedad Inmueble, dado que en la actualidad el Sistema Registral norma la inscripción Declarativa de la Propiedad Inmueble.

Se pretendió determinar si la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, siendo así, que de los instrumentos aplicados se presume y valga su importancia que debe darse la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantizara la Seguridad Jurídica y ello reflejara a nivel judicial, disminuyendo los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble.

De esta manera la presente investigación logrará establecer efectivamente el nivel de seguridad jurídica que otorga la inscripción constitutiva, después de haber recopilado los datos mediante los instrumentos y haber contrastado y validado la hipótesis; siendo que tal situación a partir de nuestro Marco Teórico de investigación, sea entendida en su prevalencia y sea considerada para la modificación de la mencionada norma.

El estudio consta de tres capítulos:

Capítulo I - Problema de investigación recoge la problemática: descripción, formulación, delimitación, justificación.

Las Hipótesis, variables y su operacionalización, se desarrollan conforme la doctrina y normas.

La metodología de investigación, conteniendo la tipología, métodos, nivel, diseño, así como la población y muestra.

Capítulo II - Marco Teórico: En este capítulo realiza el análisis de las variables que sustentan la investigación, la conforman antecedentes, bases legales, teóricas y definiciones de términos.

Capítulo III: Sistematiza la información recolectada permitiendo procesar, analizar e interpretar los datos, para ser representados en cuadros y gráficos trabajados con la técnica estadística SPSS 24.



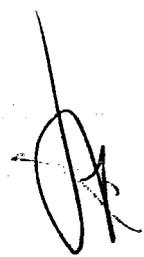
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la Realidad Problemática

A nivel internacional, podemos señalar dos países, que cuyo sistema de propiedad sobre los inmuebles crea influencia en nuestro país. Se hace mención entonces del sistema francés y el sistema australiano.

El sistema francés o llamado también sistema de Transcripción o clandestinidad, deriva su nombre de la tradición romana, donde la adquisición de la propiedad del inmueble y la constitución de derechos reales se hacen por el simple consentimiento, la transcripción sólo produce efecto ante terceros. El contenido de los registros es sólo para las partes, faltando publicidad registral.

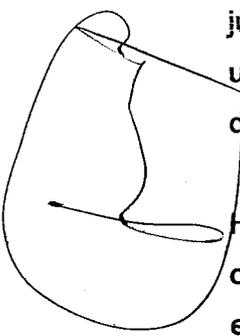
En cuanto al sistema Australiano o conocido como el sistema Torrens es muy peculiar, por cuanto las transferencias de bienes inmuebles son realizadas por el Estado. En efecto, la doctrina australiana ha señalado que este sistema no es un sistema de transmisión y construcción de derechos reales inmobiliarios, sino un sistema registral. Al respecto, se ha señalado que en este sistema es el



Estado el que confiere los títulos, se obtiene el saneamiento absoluto de éstos y su inatacabilidad.

Las transferencias de dominio sobre inmuebles se verifican en forma muy simple, llenando los formularios del Registro con intervención del registrador y de un testigo. Cada inscripción produce el efecto de abolir los anteriores y se convierte en un título nuevo inatacable. Si se grava un inmueble con hipoteca, basta la simple anotación en los certificados, tanto del registro, como del propietario del inmueble.

La situación actual de nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble es bastante discutida, pues existen posiciones enfrentadas en nuestra jurisprudencia respecto a este tema, lo que ha generado la inexistencia de uniformidad legal tanto en su regulación y su aplicación cotidiana, incluso en la doctrina.



Habiendo adoptado el sistema francés de transmisión de la propiedad y asumir como único elemento exigible el título, salvo pacto o ley en contrario, vale decir el consentimiento de las partes, dejándose el modo como excepción según necesidad de seguridad de las partes o cuando la ley lo estime necesario, se ha obviado la trascendencia del aseguramiento de la propiedad en el establecimiento de relaciones jurídicas firmes y estables que coadyuvan al carácter de erga omnes.

Citando el Artículo 949° del Código Civil, que nos indica cómo opera la transferencia de bien inmueble: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".



Nuestro Código Civil, recoge la teoría francesa según la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, o el sólo intercambio de voluntades o el consensus, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejando de lado a simple vista, la inscripción de un inmueble en el

Registro Público correspondiente, es de notar que el mismo Código Civil, en artículo 1135° desarrolla el tema de la concurrencia de acreedores en un bien inmueble, que nos dice: "Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de la inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior..." Por lo tanto, se puede advertir claramente de la lectura del artículo 1135° del CC, que la inscripción ante el registro respectivo, va a tener prioridad y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito. Ante esto surge la duda y a su vez, la importancia de modificar los contratos de compraventa de los inmuebles bajo la sujeción de ser inscritos en registros públicos, no sólo para mayor seguridad del propietario y de los terceros, sino porque se da en la realidad estas situaciones que decaen en los procesos de tercería principalmente.

Específicamente la inscripción registral pública, por transferencias onerosas tal como la compraventa de bienes inmuebles, debe contar con la formalidad que otorgue seguridad jurídica acorde a nuestra realidad social.

1.2. Delimitaciones de la investigación.

1.2.1 Espacial

Se realizó en el ámbito geográfico del distrito de Lima Cercado.

1.2.2 Social

Es pertinente señalar que los encuestados son Abogados especialistas en Derechos Reales, por su conocimiento de dogmática jurídica y por tener la necesidad de recojo de datos de dicha población es que, se ha realizado la aplicación de instrumentos en dicha población y muestra de 30.

El trabajo presentado busca beneficiar a la población nacional en sí, por cuanto se toma en consideración una normativa cuyos efectos son a nivel nacional, hablando de los artículos del Código Civil 949° y 1135° sobre Inscripción de los contratos de compra venta inmuebles en los registros públicos, formalidad que otorga seguridad.

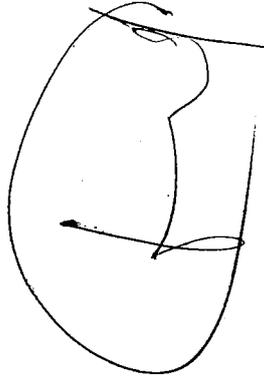
En el presente estudio la delimitación social son los abogados de especialidad en Derechos Reales, porque son ellos quienes pueden responder a la dogmática jurídica propia de una teorización legal.

1.2.3 Temporal

La investigación se llevó a cabo en el año 2017.

1.2.4 Conceptual

Variable Independiente: Necesidad de inscripción registral pública:



De acuerdo a (Amado Ramirez, 2011, pág. 1) "Nuestro Código Civil, recoge la teoría francesa según la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente." Es por ello que se tiene los enfoques teóricos de la italiana, alemana y Australia del Sur respecto al carácter *Ad solemnitatem* que, deberían tener las compraventa inmobiliarios

Nuestro sistema jurídico reconoce la trasmisión de propiedad de bienes inmuebles acogiendo la doctrina francesa, acogiendo que la trasmisión de propiedad por contrato de compraventa inmobiliaria se perfecciona con el consentimiento de las partes, este sistema consensualista optado por nuestro ordenamiento jurídico conlleva a la desventaja considerando que representa peligro para el potencial adquirente por no poder determinar quién es el propietario de un bien.



Según lo expreso por (Amado Ramirez, 2011, pág. 1) destaca la importancia del registro público: "señala que, dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad."

La solución legal que ofrece el artículo 1135° del Código Civil, de acuerdo (Chavez, 2013, pág. 36) "está destinada a otorgar una preferencia al

acreedor inmobiliario que haya cumplido con realizar un determinado acto, como la inscripción de su título en el registro.”

Variable Dependiente: Contratos de compra venta inmobiliaria:

“Se da cuando el vendedor asume una obligación de dar. Esta obligación de dar del vendedor tiene su correspondencia en otra obligación de dar, la del comprador de pagar el precio en dinero”. (Chavez, 2013, pág. 19)

Partiendo del endoque teórico francés e italiano consensual con sus destacados doctrinarios neo pandectistas, es que se pretende asimilar un cambio en el artículo 529 hacia un enfoque formal registral de este tipo de contratos.

Es que, el contrato de compraventa inmobiliario, representa una verdad conceptual, que implica la transferencia onerosa de propiedad de un bien inmueble. El sistema de transmisión de propiedad que conforma parte de nuestro ordenamiento jurídico es consensualista es así que el contrato se perfecciona con el solo consentimiento.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Cuál es la Necesidad de la inscripción registral publica para la formalidad de los contratos de compraventa inmobiliarios, Lima 2017?

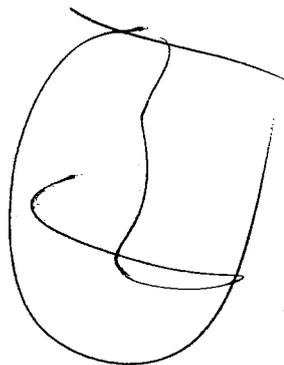
1.3.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuál es la importancia del principio de publicidad del registro público, para demostrar la verosimilitud del derecho adquirido por contratos de compraventa inmobiliarios?

- d) Demostrar la justificación legal de la seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad.

1.5. Hipótesis de investigación

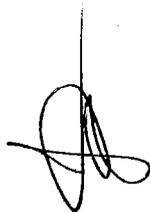
1.5.1. Hipótesis general



La inscripción registral pública, es una formalidad necesaria para otorgar seguridad jurídica a los contratos de compraventa inmobiliario considerando que el principio de publicidad garantiza la verosimilitud del derecho de propiedad del bien inmueble por lo tanto es oponible a terceros, Lima 2017.

1.5.2. Hipótesis específicas

- a) El principio de publicidad del registro público, es esencial para demostrar la verosimilitud del derecho sobre el bien inmueble adquirido por contrato de compraventa inmobiliario.
- b) Existe justificación legal para aplicar el principio de publicidad del registro público a los contrato de compraventa inmobiliario por permitir se ejerza el principio de oponibilidad.
- c) La seguridad jurídica que otorga el registro público, es relevante porque permite garantizar la Verosimilitud del derecho adquirido sobre el bien inmueble por contrato de compraventa inmobiliario.
- d) La seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad tiene justificación legal por tener efecto erga omnes.



1.5.3. Variables

Las variables que se trataron para el trabajo de análisis fueron:

Variable independiente: Necesidad inscripción registral pública

Recae en la inscripción registral la validez o autenticidad de derechos, es decir cumple con un rol protector dentro del ordenamiento jurídico, en el I congreso Internacional de Derecho Registral (1972- Buenos Aires), se expresó: "La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejercita una función inexcusable". De ello se determina que el registro público otorga: i) seguridad jurídica, ii) certidumbre en las relaciones jurídicas, iii) transparencia de información, lo cual nos permite desarrollar esta variable desde dos dimensiones:

- Principio de publicidad, con lo que se garantiza el conocimiento general de un derecho.
- Seguridad jurídica, que hace posible la protección de los derechos adquiridos frente a terceros.

Variable dependiente: Contrato de compraventa inmobiliario

El contrato de compraventa inmobiliario es una fuente de obligación por la cual las partes en forma consensuada recíprocamente se obligan por una parte a transmitir la propiedad de un bien inmueble y la otra a pagar un precio por dicho bien. Este desde la concepción expresa por (Ruiz Serramalera, 1981) refiere sobre "derechos reales, que el sistema requiere concurrencia de dos requisitos, por un lado el título origen del vínculo obligacional y la entrega que debe trascender a la situación de hecho." Es entonces que el contrato de compraventa inmobiliario que cuenta con los dos requisitos permite identificar para esta investigación, dos dimensiones:

- Verosimilitud del derecho, por la legalidad del acto que da origen al derecho real.
- Principio de oponibilidad, considerando el derecho de propiedad el cual cuenta con protección frente a terceros.

“La oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros.” (Huanca Quispe, 2013, pág. 18)

1.5.3.1. Operacionalización de variables

Variable independiente: Necesidad de inscripción registral pública.

INDICADORES	INDICADORES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	RANGO
Principio de publicidad	<p>a. El principio de publicidad garantiza una mayor estabilidad y seguridad en el derecho de propiedad que tiene la persona sobre el inmueble comprado.</p> <p>b. El consensualismo descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias y, en general, para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles.</p> <p>c. En el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad.</p>	La inscripción en el Registro de la Propiedad otorga seguridad jurídica al propietario del bien o a un potencial comprador del mismo, pues este registro es el único título de propiedad válido frente a terceros.	NO: 2 SI: 1
Seguridad Jurídica	<p>d. Si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor., esta seguridad sería mayormente dada por un sistema de registro nacional como el que se tiene, pero sería mejor si fuese obligatorio para evitarse problemas a futuro.</p> <p>e. La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través del efecto erga omnes.</p> <p>f. Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.</p>		

Variable dependiente: Contrato de compraventa inmobiliario

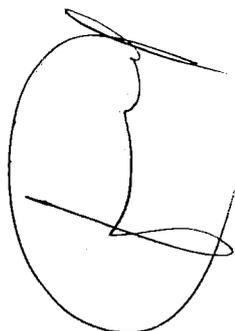
DIRECCIONES	INDICADORES	Definición conceptual	RANGO
<p>Verosimilitud del derecho</p> <p>Principio de oponibilidad</p>	<p>a) La verosimilitud del derecho que otorga el registro público, provee la concurrencia de acreedores, garantizando el derecho de propiedad.</p> <p>b) La verosimilitud del derecho tiene efecto a nivel nacional, otorgando seguridad jurídica al contrato de compraventa inmobiliario.</p> <p>c) La formalidad del contrato de compraventa inmobiliario garantiza la verosimilitud del derecho otorgando seguridad jurídica.</p> <p>d) La oponibilidad es expresa si está registrado el inmueble.</p> <p>e) El inmueble inscrito garantiza el derecho de propiedad con efecto erga omnes.</p> <p>f) Es el sistema consensual no garantiza la seguridad jurídica para ejercer el derecho de propiedad del bien inmueble.</p> <p>g) La verosimilitud de un derecho, garantiza la seguridad jurídica evitando controversias respecto al derecho real.</p>	<p>El contrato de compraventa es el acto mediante el cual la persona denominada "vendedor" se obliga a transferir a otro denominado "comprador" la propiedad de un bien a cambio del pago de su precio en dinero.</p>	<p>NO: 2 SI: 1</p>

1.6. Metodología de investigación

1.6.1. Tipo y Nivel de Investigación

a) Tipo de Investigación

Investigación básica de acuerdo al concepto teórico de la propuesta en el presente estudio, dese el enfoque de sus variables.



Son investigaciones puras aquellas en que los conocimientos no se obtienen con el objeto de utilizarlos de un modo inmediato, aunque ello no quiere decir, de ninguna manera, que estén totalmente desligadas de la práctica o que sus resultados, eventualmente, no vayan a ser empleados para fines concretos en un futuro más o menos próximo. (Savino, 1992, pág. 52)

El tipo de investigaciones, denominadas pura o fundamental, busca el progreso científico, acrecentar los conocimientos teóricos, sin interesarse directamente en sus posibles aplicaciones o consecuencias prácticas; es más formal y persigue las generalizaciones con vistas al desarrollo de una teoría basada en principios y leyes.



b) Nivel de Investigación

El nivel de investigación que se desarrolla en esta investigación es descriptivo causal, al respecto (Briones, 1994, pág. 34) "En las investigaciones no experimentales, el investigador no tiene el control de la variable independiente o variable estímulo, la cual sí se realizan en los experimentos.

Al considerar una propuesta de relación entre variables de consensual a formal *ad solemnitatem* de acuerdo a sus variables.

Es así que el presente estudio es descriptivo causal, por lo cual se relacionan dos variables, sin manipularlas.

1.6.2. Método y diseño de investigación

a) Método de Investigación

Al respecto: "En términos generales, no consideramos que un tipo de investigación y los consecuentes diseños sea mejor que otro (experimental frente a no experimental)." (Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2014)

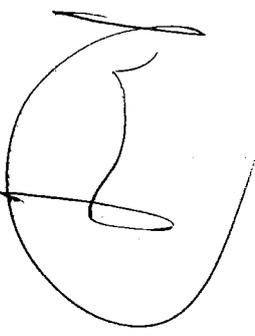
Ambos son relevantes y necesarios, ya que tienen un valor propio. Cada uno posee sus características, y la decisión sobre qué clase de investigación y diseño específico hemos de seleccionar o desarrollar depende del planteamiento del problema, el alcance del estudio y las hipótesis formuladas. (Kerlinger, F; Lee, H., 2002, pág. 124)

La investigación aplicó básicamente los métodos deductivo y descriptivo de las variables. Así como Hipotético-Deductivo, porque nos permite verificar la hipótesis.

Es así que se utilizó el método deductivo dentro de un enfoque cuantitativo, además el método analítico, porque se procedió a analizar cada una de las partes del problema y entender el comportamiento de las mismas y explicar las causas, para luego formular las sugerencias y posibles alternativas de solución.

b) Diseño de Investigación

El trabajo que se viene a desarrollar se presenta en base a un diseño no experimental, es decir no se manipulan variables.

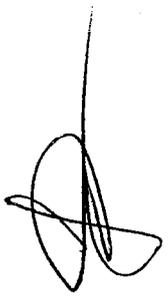


Resulta difícil exagerar la importancia que ha tenido este método de investigación dentro del desarrollo de la ciencia, ya que es prácticamente a partir de su utilización sistemática que las ciencias naturales comienzan a superar las antiguas explicaciones sobre el mundo que se basaban en la revelación, el dogma o la mera opinión. Gran parte de los conocimientos obtenidos en los últimos tres siglos se deben al empleo del experimento, diseño sobre el cual se han desarrollado significativas aportaciones tecnológicas y prácticas. Lo anterior no significa, desde luego, que la ciencia pueda reducirse exclusivamente a los frutos que proporciona la experimentación, por más valiosos que estos sean, ya que ésta es aplicable sólo a algunos problemas y no a otros y es mucho más útil en el campo de las ciencias naturales que en el de las ciencias sociales. (Savino, 1992, pág. 31)

El presente estudio demuestra que no se manipularon variables.

1.6.3. Población y muestra

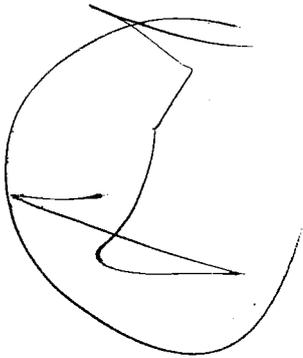
a) Población



Para la población se tomó en consideración a abogados especializados en Derechos Reales y de acuerdo al Colegio de Abogados Lima (2017), hubo 37.000 abogados hábiles y por los eventos académicos, es el 10% que se especializa en Derechos Reales de acuerdo a la información del mismo CAL (2017); esto es 1.700.

La población constituye el conjunto de elementos que forma parte del grupo de estudios, por tanto, se refiere a todos los elementos que en forma individual podrían ser cobijados en la investigación. La población la define como el objetivo o propósito central de los estudios y no estrictamente su ubicación o límites geográficos, u otras características particulares al interior de ella. (Ramirez, pág. 55)

Es de evidenciarse que en el presente estudio se delimita la población.



DISTRITO	TOTAL Abogados
Lima Cercado	1,700 Abogados especializados en Derechos Reales

Fuente: Colegio de Abogados de Lima

b) Muestra

Respecto a la muestra (Briones, 1994, pág. 57) nos menciona que: "Es el conjunto de unidades de muestreo incluidas en la muestra mediante algún procedimiento de selección. Habitualmente se la designa con la letra "n"."

De esta manera, para calcular el tamaño de la muestra se utilizó el muestreo intencionado, porque se trabajó solamente con 30 abogados especializados en Derechos Reales.



DISTRITO	TOTAL abogados encuestados
Lima cercado	Muestra no probabilística: 30 abogados especializados en Derechos Reales

Fuente: Elaboración propia

1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

a) Técnicas de Recolección de Datos

a.1) Técnicas de Recolección de Información teórica.- El desarrollo de la investigación se elaboró con la recopilación

de información que se ubicó en fuentes bibliográficas y hemerográficas; recurriendo a las fuentes originales en lo posible, pudiendo ser en libros, revistas, periódicos escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.



a.2) Técnicas de Recolección de Información de campo.- El instrumento utilizado fueron las encuestas, que fueron empleadas para los abogados especializados en Derechos Reales.

a.3) Técnicas de Muestreo.- Muestreo intencionado, técnica utilizada fue la encuesta, aplicada a 30 abogados especializados en Derechos Reales.

b) Instrumentos

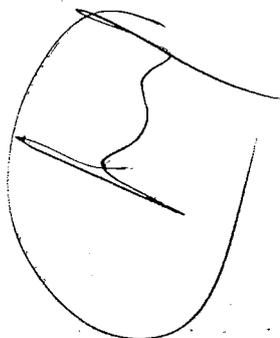
El instrumento utilizado para la elaboración de los resultados de este trabajo fuere el cuestionario que recopiló data sobre la obligatoriedad de la inscripción y el contrato de compraventa inmobiliario.



Decíamos antes que el cuestionario, instrumento indispensable para llevar a cabo entrevistas formalizadas, puede sin embargo usarse independientemente de éstas. En tal caso se entrega al respondiente un cuestionario para que éste, por escrito, consigne por sí mismo las respuestas. Por la similitud de los instrumentos empleados esta técnica puede considerarse como una derivación o forma muy particular de la entrevista, aunque es claro que no se trata de una entrevista, pues no existe allí el elemento de interacción personal que la define. (Savino, 1992, pág. 127)

Criterios de validez y confiabilidad de los instrumentos

El instrumento confiable significa que si lo aplicamos por más de una vez a un mismo elemento entonces obtendríamos iguales resultados.



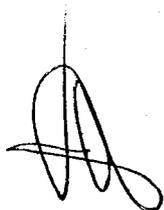
La confiabilidad de un instrumento de medición, se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. La confiabilidad de un instrumento se refiere a la constitución interna de las personas, a la mayor o menor ascendencia de errores de medida. (Hernandez; Fernandez y Batista, 2014, pág. 200)

Para validar los instrumentos de la investigación se realizó con Alfa de Crombach, dicha escala permite identificar el coeficiente de confiabilidad.

1 a 0	No es confiable.
a 0.49	baja confiabilidad
0.5 a 0.75	Moderada confiabilidad.
0.76 a 0.89	Fuerte confiabilidad.
0.9 a 1	Alta confiabilidad

Fuente: Del Pino Medina Brito, María

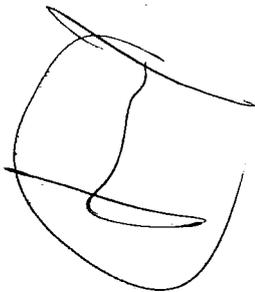
Para la recolección de datos se utilizó como instrumento el cuestionario



Así con lo mencionado el criterio de inclusión se da respecto a la obligatoriedad de la inscripción y el contrato de compraventa inmobiliario para lo cual se aplica sobre ello la encuesta.

La población constituye el conjunto de elementos que forma parte del grupo de estudios, por tanto, se refiere a todos los elementos que en forma individual podrían ser cobijados en la investigación. La población la define como el objetivo o propósito central de los

estudios y no estrictamente su ubicación o límites geográficos, u otras características particulares al interior de ella. (Ramirez, pág. 55)



Para la muestra se llegó a determinar que serían sólo un grupo específico de abogados especializados en Derechos Reales siendo la presente una muestra de tipo no probabilística intencionada. Así nos revela (Briones, 1994, pág. 57) al respecto: "Es el conjunto de unidades de muestreo incluidas en la muestra mediante algún procedimiento de selección. Habitualmente se la designa con la letra "n"."

Para efectos del trabajo de investigación realizado con una muestra no probabilística.

Hay dos tipos principales de muestras, las probabilísticas y las no probabilísticas. Las muestras probabilísticas, o muestras al azar, son aquellas en las cuales todas y cada una de las unidades de la población tienen una probabilidad conocida, distinta de cero, de ser incluida en la muestra. Las muestras no probabilísticas no cumplen con la condición de las probabilísticas. En otras palabras, no son muestras al azar. (Briones, 1994, pág. 58)

1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación



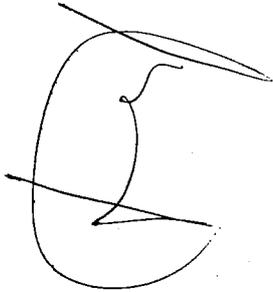
a) Justificación

Justificación teórica

En cuanto a la justificación teórica se ha considerado los conocimientos que confirman la hipótesis.

En el plano teórico, el aporte podría ser el conocimiento logrado por la confirmación de una hipótesis original propuesta por el

investigador, dentro de un cuadro teórico apropiado o bien, la reconfirmación de una hipótesis formulada y verificada por otro investigador, etc. (Briones, 1994, pág. 25)

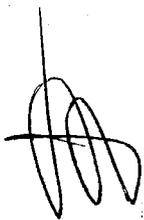


Afirman que la mayoría de las investigaciones se efectúan con un propósito definido, pues no se hacen simplemente por capricho de una persona, y ese propósito debe ser suficientemente significativo para que se justifique su realización. Además, en muchos casos se tiene que explicar para qué es conveniente llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que se derivaran de ella. (Hernández, 2014, pág. 51)

Ante lo expuesto por Briones, en el trabajo se viene a comprobar la necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compraventa inmobiliario, lo cual conlleva a la modificación del 949° y derogación del 1135° ambos regulados en el Código Civil para efectos de garantizar la seguridad jurídica frente a la verosimilitud del derecho de propiedad de bien inmueble frente a terceros.

Justificación práctica

Así lo expone (Briones, 1994, pág. 25) "la utilización práctica podría ser un aporte a la solución de un problema social, como ayudar a rebajar la deserción escolar, la pobreza, la irresponsabilidad social, etc."

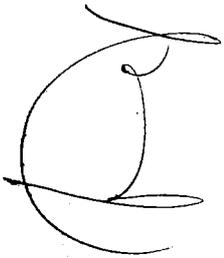


¿Ayudan a resolver algún problema real?,
¿tiene implicaciones trascendentales para una
gama de problemas prácticos?" (Hernández,
2014, pág. 52).

En efecto, se viene a tratar sobre un tema de relevancia a nivel nacional, que implica modificar el Código Civil respecto a contratos de compraventa cuyo carácter *ad probationem*, no exige formalidad alguna, lo cual no obliga inscripción en registros

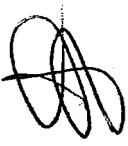
públicos afectando la publicidad y limitando el reconocimiento de derecho real, generando riesgos frente a terceras personas.

Justificación Metodológica



No se pretende fijar un plazo determinado, por cuanto corresponde a los legisladores tomar en cuenta retomar la aplicación de un sistema registral para los contratos de compraventa, sin embargo la prontitud con a que se atienda, permite la eficacia y alcanzar cambios que permitan enfrentar procesos de tercería, los cuales son frecuentes así como la concurrencia de acreedores sobre un inmueble que carece de inscripción en registros públicos.

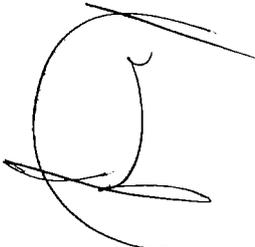
Ahora bien, es importante considerar, antes de iniciar el proceso, los tiempos, los alcances y las posibilidades de la investigación.



Por ello, conviene responder las siguientes preguntas: ¿dónde se investigará?, ¿qué tiempo existe para desarrollar la investigación?, ¿cuáles son los aspectos teóricos a revisar del tema?, ¿a quiénes se entrevistará, y cuáles deben ser sus características?, ¿qué es lo más relevante que se desea conocer? Plantear y delimitar un tema no es suficiente para establecer la importancia de la investigación; también se requiere señalar por qué es importante estudiar el tema, además de las repercusiones que implica, es decir, justificarlo. (GÓMEZ DE LA TORRE VARGAS, 2007, pág. 27)

Justificación legal o jurídica

Con la investigación, se llenará algún vacío de conocimiento?, se podrán generalizar los resultados a principios más amplios?, la información que se obtenga puede servir para revisar, desarrollar o apoyar una teoría?, ¿se



podrá conocer en mayor medida el comportamiento de una o de diversas variables o la relación entre ellas?, ¿se ofrece la posibilidad de una exploración fructífera de algún fenómeno o ambiente?, ¿qué se espera saber con los resultados que no se conociera antes?, ¿se pueden sugerir ideas, recomendaciones o hipótesis para futuros estudios? (Hernandez; Fernandez y Batista, 2014, pág. 52)

En efecto, se podrá determinar no vacíos legales en sí, sino alcanzar un estado de seguridad jurídica frente a un derecho reconocido, permitiendo que el tráfico comercial de bienes inmuebles alcance protección frente a terceros es decir sea oponible erga omnes, considerando que el registro público es el medio que garantiza la publicidad del acto de transferencia de derecho real. Para lo cual el carácter facultativo de la inscripción del inmueble, se reguó como una formalidad del contrato de compraventa con lo cual se reducirán los procesos respecto a demandas por tercería debido a la controversia de no estar determinada la propiedad del inmueble objeto del litigio.

b) Importancia



A decir de (Bravo, 1994, pág. 12) en comentario: se puede decir que la finalidad de la investigación social en su conjunto, es el conocimiento 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.

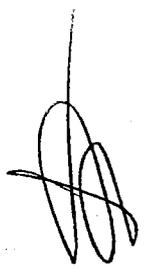
Su importancia radica en el mejoramiento del sistema que tiene el Estado frente a la posesión y propiedad del inmueble obtenido por la compra venta celebrada, siendo que, de manera obligatoria, ésta sea registrada en la SUNARP, a fin de garantizar mayor seguridad jurídica, con la publicidad de ésta a través de éste registro y su derecho al principio de oponibilidad frente a terceros.

Se puede decir que la finalidad de la investigación social en su conjunto, es el conocimiento 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. (Bravo, 1994, pág. 12)



c) Limitaciones

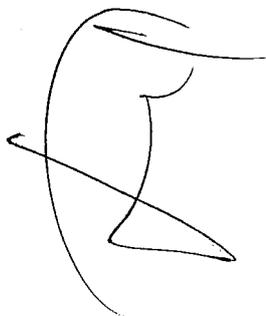
Teórica: No hubo mayores limitaciones en cuanto se halló información respecto al tema al ser este un tema tratado y que se pronuncia cada vez más por varias legislaciones, siendo respaldadas por la firma de los tratados y convenciones internacionales que respaldan los derechos de propiedad. Según (Bardales, 2009, pág. 96) "La especificación y cuantificación de las teorías, es una característica de esta limitante."

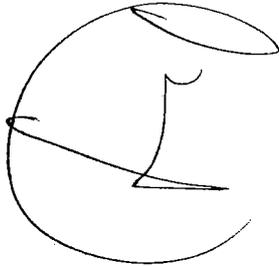


Presupuestal: a decir de (Galán Amador, 2008, pág. 205) "Las limitaciones de los recursos, se refiere a la disponibilidad de los recursos financieros básicos para la realización del estudio de investigación." Por lo que se puede decir que los problemas con el presupuesto económico, se centraron en el acceso de adquisición de fuente de información en libros y en internet que ayudó mucho a desarrollar la investigación del trabajo."

Temporal: El tema de las modificaciones de las normas se darán en el tiempo en que los legisladores tomen el tiempo para hacerla, sin embargo se viene a presentar un trabajo que busca la eficacia de estas futuras modificaciones, a fin de salvaguardar el derecho de propiedad de las contratos de compra venta, no sólo de terrenos, predios, sino de los que correspondan por su carácter inmobiliario.

Sobre el tiempo para conseguir resultados, Esto conlleva a que la cuarta limitante sea precisamente la relativa a la muestra, pues si fuera más amplia da resultados muy contundentes, así como amplía el poder de las pruebas estadísticas. Si al delimitar el tema, por el tipo de investigación, así como la filosofía jurídica están dentro de la rigurosidad científica, tampoco está exento de sesgo, aunque se haya aplicado al 100% del universo. (Bardales, 2009, pág. 205)





CAPITULO II MARCO TEÓRICO

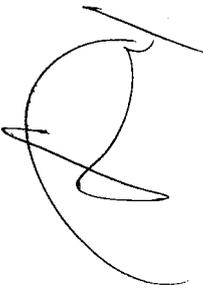
2.1. Antecedentes de la investigación

Internacionales

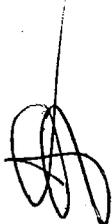
Escárez M. (2012) *"Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno* (Tesis para optar el grado de Licenciado en ciencias jurídicas y sociales). Universidad Austral de Chile. Valdivia. Conclusiones: 1. Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N°695 del Código Civil, aprobándose por Decreto Supremo de Junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado. 2. El concepto de Derecho Registral Inmobiliario ha sido trabajado por diversos autores a lo largo de la historia. En nuestra tesis hemos querido abordarlo como un derecho de carácter autónomo y heterogéneo. 3. La

clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos. 4. La teoría general de los registros se debe someter a un orden dado, un valor teórico, es decir a presupuestos generales, que de manera funcional otorgan las bases y orientaciones del derecho registral inmobiliario de cada país. 5. El principio de legalidad en materia registral, se encuentra relacionado profundamente con la potestad calificadora de los Conservadores, ya que esta facultad consiste en el control de legalidad realizado por este, que en definitiva genera la aceptación o el rechazo del título que es requerido de inscripción. 6. El Registro de Propiedad se debe abordar desde tres puntos de vista básicos; en primer lugar como institución jurídica al servicio del derecho privado, en segundo lugar como oficina pública y por último como conjunto de libros oficiales integrantes de un archivo, numerado, legalizado y que permanece en cada oficina pública de registro. 7. La inscripción registral en nuestro Sistema de Registro Inmobiliario genera un efecto declarativo, este efecto genera dificultades ya que la inscripción sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión, pero en ningún caso del dominio, por lo tanto puede ocurrir que haya propietarios cuyos derechos no estén inscritos, esto atenta contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento, para la existencia del derecho real. 8. La facultad calificadora del Conservador es la que la ley atribuye a los funcionarios para examinar el título cuya inscripción se solicita, con el objeto de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para tener acceso al registro. 9. Los límites de la facultad calificadora, se encuentran normados en el artículo N°13 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El primero de estos artículos genera diversas dificultades ya que en su oración final hay sólo una causal -genérica- ilustrada con varios ejemplos, que se refieren a si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles. Se deben realizar, entonces las modificaciones pertinentes en los artículos referidos a la calificación registral así se lograría mejorar las deficiencias y además existiría mayor uniformidad de

criterios entre los distintos Oficios Conservatorios. 10. Al analizar el procedimiento de reclamación ante la negativa del Conservador de inscribir un título, concluimos que una vez realizada la calificación es el juez quien debe resolver pues es a él al que la ley le entrega la facultad exclusiva de conocer, juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, ya que si bien la función del Conservador implica una interpretación de la ley no tiene la misma fuerza interpretativa que nuestro ordenamiento jurídico otorga a la realizada por el juez en el ejercicio de sus funciones y que son únicamente privativas de él. 11. Se considera necesario realizar un cambio en la forma de organización de nuestro sistema registral, es decir avanzar hacia un sistema de folio real, pues el sistema de folio personal genera dificultades ya que no sólo obliga a consultar diversas inscripciones y libros para conocer la historia de un inmueble, sino que también obliga a repetir en cada nueva inscripción los datos del inmueble consignados en las inscripciones anteriores. Esto produce demoras, un aumento en las posibilidades de errores y acrecienta innecesariamente los libros conservatorios. 12. Para lograr un buen funcionamiento en nuestro sistema registral es necesario la creación de un órgano superior con facultades; económicas, directivas y correctivas. Con este nuevo órgano se generaría la mantención de la jurisprudencia de interés Registral, y finalmente se obtendría uniformidad en los criterios de calificación de títulos, ya que dicha jurisprudencia, sería publicitada por este nuevo órgano, y al mismo tiempo impartiría los Conservadores las correspondientes instrucciones sobre las normas de procedimiento registral. coadyuvante del desarrollo económico a través de la facilitación del tráfico jurídico inmobiliario comercial. El Estado como garante de la protección jurídica y la publicidad del Derecho de Propiedad, es el encargado de crear leyes esenciales y procedimentales que cumplan los fines de protección y seguridad de la propiedad raíz, existiendo la legislación primaria y secundaria que contiene los principios que contribuyen a que la función registral se realice de la mejor manera posible. En cuanto a los sistemas registrales, El Salvador ha evolucionado de acuerdo a la necesidad de llevar un control del registro inmobiliario en aumento, adoptando diferentes sistemas que con el tiempo y con el avance de la tecnología se han modernizado, dando lugar a la incorporación del Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), el cual contiene tanto



datos del Registro como de contenido Catastral, sin embargo, a pesar de contar con tecnología avanzada, al no disponer de un soporte técnico adecuado que mantenga su funcionalidad, su capacidad de registro se ve restringida, ya que en la actualidad los servicios prestados por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son desarrollados de una manera tardía y a pesar de que dicho sistema está siendo aplicado, es necesario evaluar la eficacia de este proceso y su soporte técnico y jurídico, con el objeto de exponer posibles mejoras a dicho proceso y ofrecer un mejor servicio e información adecuada, segura y oportuna a varios usuarios simultáneamente.

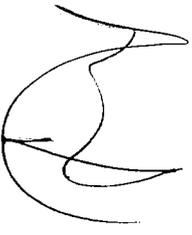


Calderón L. (2016) *Efectividad de la aplicación de la ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro. Agosto 2014 - Agosto 2015* (Tesis para optar por el grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas) Universidad de El Salvador. Ciudad Universitaria. Conclusiones: Con la investigación efectuada y teniendo como delimitación geográfica las oficinas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y luego de haber realizado la investigación documental, y de campo, ha quedado evidenciado que con el transcurso del tiempo el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ha evolucionado constantemente, en infraestructura, tecnología, así como también en los procedimientos utilizados para la inscripción de instrumentos. Con la incorporación de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite, Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, la cual contempla disposiciones de diverso contenido relativas a unificar los procedimientos utilizados para presentar, tramitar, modificar o retirar los documentos sujetos a inscripción, se concluye lo siguiente: Que con la evolución del Registro como institución y de la legislación registral, se pone en evidencia que con la implementación del Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), existe más seguridad en la consulta de los antecedentes de un inmueble, haciendo más fácil el trámite para los usuarios y los empleados del Registro cuando tienen que confrontar los instrumentos, reconociendo así la importancia de contar con la información jurídica y catastral

actualizada, proporcionando las herramientas necesarias al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para convertirlo en un ente.

Rivera A. (2014) *Fundamentos jurídicos para la modificación del Folio Real sobre el registro de bienes inmuebles.* (Tesis para optar el título de Maestría en Ciencias) Universidad Mayor de San Andrés. La Paz. Conclusiones: la necesidad de modificación de los datos que se consignan en el Folio Real sobre el registro de bienes inmuebles, se fundamenta en que la información que evidencia este documento, debe ser de clara interpretación para todo tipo de usuarios, independientemente de su formación o nivel cultural. El Derecho Registral tiene una trascendental importancia, influencia y vigencia en el que hacer social por tanto tiene un alcance importante en las relaciones sociales y su aplicación conforme la visión de Derechos Reales no se ajusta a la realidad social, por tanto no satisface su finalidad de servicio a la sociedad. Lo citado en el párrafo anterior se materializa en muchos aspectos como ser el hermetismo burocrático de los funcionarios de Derechos Reales, la arbitrariedad en la interpretación del ordenamiento jurídico, el tecnicismo aplicado sin considerar las condiciones socioculturales o socioeconómicas de los usuarios, a quienes solo se confunde y desorienta en lo que es el derecho registral y su relación de este derecho con el documento del Folio Real. El Folio Real, es el único documento que otorga derecho propietario sobre bienes inmuebles, asimismo es el único documento en el que se puede limitar o restringir el derecho propietario sobre los mismos, en relación a lo que dispone la normativa en materia de Derecho Registral como es el Reglamento de inscripción en Derechos Reales, por tanto solo se puede ejercer el Derecho Constitucional a la propiedad privada cuando exista previamente los registros correspondientes. Se ha evidenciado que la publicación de cancelaciones sobre restricciones y gravámenes a la titularidad de dominio en el Folio Real, afecta a los derechos de la intimidad de las personas y además permiten presumir insolvencia de los titulares ante entidades financieras y particulares. La población en su mayoría tiene una percepción de aceptabilidad del Folio Real negativa, en razón a que los datos que se consignan y evidencian son demasiado técnicos, y no pueden interpretarse por tanto no se puede comprender la información contenida; en este punto la población en el

trabajo de campo realizado ha señalado que por no poder conocer oportunamente la información sobre el ejercicio de su derecho propietario en el registro del Folio Real, ha tenido que ser pasible a procesos judiciales, administrativos, erogaciones económicas y inversión de tiempo.



Bastidas, L 2016 *"El uso y el registro frente a la protección de los nombres comerciales en el Ecuador."* Tesis para optar el Título de abogado. PUCE Quito. El uso, registro y protección de los nombres comerciales en el Ecuador reviste un tema de gran interés para el ámbito de la propiedad industrial, sorpresivamente se trata de una figura jurídica que no ha sido tratada con exhaustividad. A lo largo del presente trabajo realizo un estudio a profundidad de la figura de los nombres comerciales buscando analizarla desde todas sus aristas. Mi principal preocupación radica en la poca cultura registral que se mantiene respecto a este signo distintivo, derivada de la no obligatoriedad de registro para ser titular de sus derechos de exclusividad. Basado en la investigación realizada, considero conveniente crear en el usuario una cultura de registro de nombres comerciales en base a incentivos, tales como la disminución porcentual de la tasa a pagar por concepto de registro. Esto permitirá al ente administrativo de control IEPI, contar con una base registral que impida pretensiones de buena fe por parte de terceros que pretenden utilizar, ya sea como marca o nombre comercial, la misma denominación. Al no contar con una base registral de nombres comerciales usados con anterioridad se desconoce si la denominación pretendida ya cuenta con un titular. De esta manera respetamos lo mantenido por todos los Convenios Internacionales ratificados por el Ecuador, que establecen que el derecho sobre un nombre comercial tiene su origen en su primer uso en el comercio. Todo esto permitirá crear en el usuario una cultura incentivadora del registro y evitará conflictos entre aquellos titulares legítimos y terceros que de buena fe pretendan titularizarse a través de un uso posterior.



Beltrán, J. *"La posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria en el Código Civil"* Tesis que para optar el grado de magíster en Derecho con mención en Derecho Civil PUCP 2011. El tema de la transferencia de propiedad inmobiliaria ha sido objeto de



innumerables obras y polémicas que nos conducen a reflexionar sobre los reales alcances de nuestro Sistema de Transferencia de Propiedad Inmobiliario. El Perú ha experimentado a lo largo de los últimos años una serie de cambios producto de avances tecnológicos y de una creciente tendencia económica de corte liberal que ha conllevado una reformulación constante de las instituciones del Derecho, entre ellas el Derecho de Propiedad. Es objeto del presente trabajo el conciliar las posiciones doctrinarias actuales con nuestra realidad a efectos de constituir las bases de un Derecho vivo y nuestro. Es por ello que nuestro ideal parte de afirmar que el Sistema Jurídico que se adopte no debe ser un conjunto estático de normas positivas, sino debe ser una construcción dinámica y permeable de reales y útiles herramientas para la convivencia pacífica que conlleve a un estudio de las instituciones en él reconocidas a la luz de la Realidad que se pretenda regular. El presente estudio no sólo tendrá como "opus" el consolidar una respuesta concreta y eficiente sobre el problema de las adquisiciones de propiedad inmobiliaria en nuestro país, sino además buscará realizar un análisis de las bases históricas y conceptuales de la institución a efectos de construir un sistema de adquisición de propiedad del Perú y para el Perú. Es nuestro sueño el crear un sistema coherente, sistemático e interdisciplinario que nos permita edificar el edificio de la nueva Escuela del Derecho, para hoy, mañana y siempre. Es objeto de debate el contenido del artículo 949 del Código Civil en la medida que se reconoce por un sector la existencia de un sistema de causa doble de yuxtaposición del título y el modo (donde el modo es un signo abstracto de reconocibilidad social) y por otro lado se postula la regulación de un sistema de causa única de transferencia de propiedad basado en el consenso. Ante tal situación debemos asumir una posición a la luz de la realidad nacional a efectos de constituir un sistema legítimo. Desde nuestro punto de vista dicho sistema es el Sistema de Causa Única de transferencia de propiedad inmobiliaria en tanto ello estimula el tráfico de bienes y servicios y logra una situación de bienestar donde los sujetos tienen la potestad de decidir el mecanismo más eficiente para proteger su derecho. Nuestro Código Civil si bien no adopta una clasificación de bienes en registrables y no registrables reconoce funcionalmente numerosos artículos en los que se recoge un sistema basado en el Registro. (Jorge, 2011)



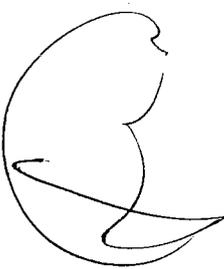
Nacionales

Ramos B. (2011) *La inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos - SUNARP y el desarrollo económico y social: departamento de lima, período 2005 - 2009* (Tesis para optar el grado de Maestro en gestión y desarrollo) Universidad Nacional de Ingeniería, Lima.

Conclusiones: Respecto a la investigación efectuada en la tesis: 1. Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Hipótesis General, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que "La Inscripción de Predios en la SUNARP, sí influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Período 2005 - 2009". 2. Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Primera Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que "La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Período 2005-2009". 3. Con un nivel de confianza estadística superior al 95%, se ha comprobado que la Segunda Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que "La Transferencia de Propiedad de Predios, afecta el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Período 2005-2009".

RECOMENDACIONES a) Que el Poder Ejecutivo disponga una reingeniería total en el Sistema Nacional de los Registros Públicos, que le permita contar con procesos y procedimientos simplificados, que reemplace el actual Reglamento General de Inscripciones, formularios engorrosos y estandarice los sistemas informáticos heterogéneos. b) Que el Poder ejecutivo establezca como prioridad, que los Derechos de Propiedad de Predios y su inscripción en la SUNARP, constituya una política de Estado de obligatorio cumplimiento. c) Que el Sistema Bancario y Financiero, extienda los créditos, que soliciten las personas que tienen sus derechos de propiedad debidamente inscritos en la SUNARP. d) Que el Estado promueva la aplicación de un sistema especial de seguros, para dinamizar el mercado de crédito hipotecario, sin limitaciones ni restricciones, motivadas por las ubicaciones periféricas de la propiedad predial. e) Que la metodología de determinación de los costos de los servicios y por ende de las tasas de los servicios registrales, se reestructuren y se apliquen con racionalidad

y viabilidad técnica. Ello permitirá identificar y eliminar los costos ineficientes e innecesarios que se trasladan al usuario.



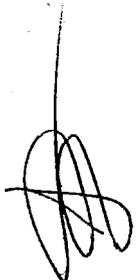
Paucar F. (2017) *"Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017* (Tesis para optar el Título de Abogada) Universidad de Huánuco. Huánuco. Conclusiones: 1. Determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. 2. Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. 3. Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco. 4. Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. Recomendaciones. 1. A los legisladores, que deben de modificar el artículo 949° del Código Civil, a fin de establecer el carácter Constitutivo de la Propiedad Inmueble y no dejar a criterio de los ciudadanos de inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren. 2. A los operadores registrales y notariales que realicen capacitaciones con la finalidad de transmitir y sensibilizar a la comunidad sobre la importancia que tiene la inscripción de sus propiedades inmuebles, a fin de evitar posibles conflictos que genera la Inscripción Registral Declarativa, así mismo se recomienda que brinden una información oportuna respecto a los tramites sobre el registro de sus propiedades inmuebles para evitar posibles litigios. 3. A los catedráticos de la facultad de derecho de las universidades a impartir sus conocimientos sobre cual importante es la propiedad inmueble y además de ello se debe individualizar el curso de derecho notarial y derecho registral por cuanto son cursos muy amplios y constan de temas muy relevantes en la que se debe desarrollar a fondo con la finalidad de mejorar la educación y cultura de calidad de los estudiantes.



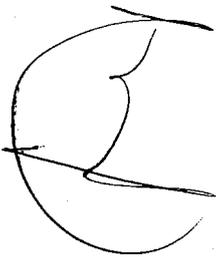
Misari A. (2013) El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble (Tesis para optar el título de Magíster en Derecho Civil) Pontífice Universidad Católica del Perú. Lima. Conclusiones. (I) creemos importante resaltar la ubicación de los contratos preparatorios dentro de la tesis tradicional, pues al ser considerado el contrato de compromiso de contratar como uno de ellos, implícitamente aceptamos que este es un "contrato autónomo, independiente, perfecto y acabado", lo que nos lleva a la conclusión que teniendo dichas características resulta factible que este tipo de contratos, al igual que muchos otros tenga también, el mismo derecho a contar con el resguardo registral, siempre y cuando tengan efectos reales sobre inmuebles. (ii) la finalidad de alcanzar la inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar radica en un "derecho - función" de este tipo de contratos, por medio del cual los contratantes buscan garantizar una contratación eficiente y el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo que recaiga sobre derechos reales y que implícitamente estamos incentivando su utilización, pues los contratantes verán asegurados sus pactos ya que no solo serán opuestos entre privados, sino que la publicidad registral les entregará las garantías necesarias, como la oponibilidad erga omnes. (III) Afirmamos que la redacción del artículo 2019 del Código Civil es deficiente, ya que el supuesto de su primer numeral señala una suerte de "regla general" o "llave maestra", el cual permite que el compromiso de contratar, siempre y cuando tenga efectos sobre derechos reales, es materia de amparo registral; con lo cual, encontraría la herramienta necesaria para tener acceso a las esferas registrales, bajo la modalidad de "Función de Limitar Derechos Reales", dejando establecido que esta limitación debe ser entendida como una "limitación convencional" por medio de la cual las partes pactan con la sola suscripción del Compromiso de Contratar la reserva de disposición del bien durante la duración del plazo establecido en el contrato. Esta inadecuada redacción del 2019 ha tenido además una lectura mecanizada y superficial desde su promulgación y ello ha generado que los Registradores piensen que el Contrato de Compromiso de Contratar, no debe tener amparo registral, por no ser un supuesto expreso del referido artículo. (IV) Finalmente, para proteger el derecho de quien pretende adquirir un determinado bien con la celebración del contrato definitivo es necesario asignarle al Compromiso de Contratar la



redacción del artículo 2023 del Código Civil como sucede con el Contrato de Opción, ya que de no encontrarse este dispositivo legal, para inscribir el contrato de compraventa definitivo que deriva del Contrato de Compromiso de Contratar se tendría que, preliminarmente se declare la nulidad judicial de la compraventa registrada en favor del tercero, lo que indudablemente no garantizaría en nada la utilidad del Contrato de Compromiso de Contratar.

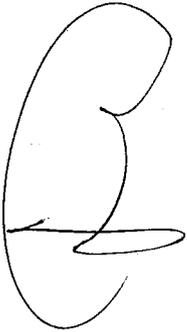


Chávez C. (2013) Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú (Tesis para optar el título de Abogado) Universidad Privada del Norte. Cajamarca. Conclusiones: 1. De acuerdo a nuestras bases legislativas en el Código Civil Italiano y el Código Civil Francés, y las corrientes doctrinarias revisadas, se ha verificado que el Ordenamiento Civil Peruano que regula la transmisión de la propiedad inmueble, acoge el Principio Consensual o Espiritual. En efecto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 949° del Código Civil de 1984, el derecho real de propiedad inmobiliaria se transfiere por la sola obligación de enajenar, es decir con el solo contrato o acuerdo de voluntades legítimamente manifestadas. Siendo éste último, título y modo suficiente para transmitir válidamente el derecho. 2. Ha quedado establecido a nivel doctrinario que un contrato de compraventa no inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, es ineficaz al no poder ser oponible a posibles terceros adquirentes del mismo bien, y por ende no desplegar plenamente sus efectos en caso sea preferido otro acreedor que si cumplió con este acto. En tal sentido, la necesidad de inscripción, dado el riesgo de pérdida del derecho en una concurrencia de acreedores, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble no sea aplicado por los contratantes de manera consensual. 3. Se ha verificado que el principio consensual en la transferencia de propiedad inmueble no tiene eficacia probatoria a nivel procesal, toda vez que en una controversia generada a partir de una concurrencia de acreedores, el valor probatorio que tiene un contrato de compraventa celebrado de manera oral o mediante documento privado, es nulo frente a un contrato celebrado mediante título de fecha cierta, mientras que el valor probatorio de este último, es nulo frente a un contrato inscrito en Registros Públicos. De esta manera la inscripción registral se constituye como un acto discriminante de otros



contratos. 4. Ha quedado establecido a nivel jurisprudencial, que la aplicación de la solución legal a la concurrencia de acreedores prevista en el artículo 1135° del C.C, y los principios de Prioridad Registral y Oponibilidad de Derechos Reales sobre inmuebles inscritos, previstos en los artículos 2016° y 2022° del C.C respectivamente, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble a título oneroso, no sea aplicado en la práctica, exclusivamente, de manera consensual. 5. Ha quedado expuesto que el sistema peruano actual de transferencia de la propiedad inmueble mediante compraventa, no es únicamente consensual, sino que es aplicado como un sistema consensual, formal y documental. Ello en razón del indiscutible valor probatorio que tiene la inscripción registral del derecho de propiedad, lo cual es determinante en la solución de controversias sobre concurrencia de acreedores; y en su defecto la preferencia que tendrá el título de fecha cierta frente al contrato celebrado mediante documento privado o de manera oral. 6. La inscripción registral del título traslativo de propiedad inmueble, ha devenido en un procedimiento de realización necesaria por parte de cualquier comprador. Sin bien es cierto, no está regulada como un requisito elemental para que opere la transferencia del derecho, en la práctica se ha convertido en una formalidad probatoria, en la medida que es un acto posterior a la celebración del contrato, sin el cual el comprador asume el riesgo de perder el derecho de propiedad adquirido por no tener suficiente valor probatorio para demostrarlo en juicio. Recomendaciones: 1. Se recomienda incentivar un cambio en la percepción tradicional de la transferencia de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú, con el objeto de aclarar las ventajas y desventajas que tiene para los adquirentes la contratación meramente consensual, dando a conocer a nivel académico, la posibilidad de que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble mediante Compraventa haya sufrido un cambio, desde la contratación esperitual hacia la contratación bajo formas probatorias como la inscripción o la escritura pública, viabilizando la existencia de un sistema mixto: consensual, formal y documental. 2. Se recomienda realizar un estudio más profundo a cerca de las desventajas que trae consigo el sistema peruano actual de transmisión de la propiedad inmueble, para los adquirentes que no han realizado la inscripción de sus títulos traslativos de propiedad. Dando especial importancia a la inseguridad jurídica generada a partir

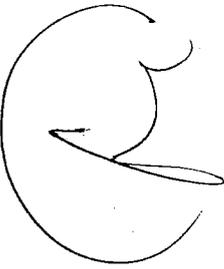




del riesgo de perder el derecho de propiedad válidamente adquirido, por no haberlo inscrito en el Registro. Y analizando los motivos más recurrentes de la omisión registral por parte de los acreedores. 3. Se recomienda la elaboración de lineamientos generales que reconozcan expresamente, cuando menos, la formalidad probatoria en el contrato de compraventa, a efectos de generalizar la inscripción facultativa y de este modo aumentar la seguridad jurídica de los adquirentes, disminuyendo el riesgo de confusión que podría estar generando la solución actual a la concurrencia de acreedores, contenida en el artículo 1135° del Código Civil.



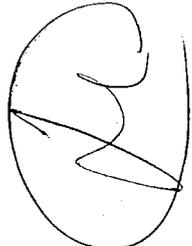
Tuyume E. (2016) La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral (Tesis para optar el título de Abogado) Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo. Conclusiones: En esta investigación se analizó que estamos frente a una doble venta cuando el vendedor en su apariencia de legitimación enajena el mismo bien inmueble a dos o más compradores, siendo una adquisición originaria para el último adquirente que inscribe su derecho en virtud de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil. Asimismo, los efectos que se generen de una doble venta serán contractuales y psicológicos para las partes intervinientes pues mientras los primeros estarán referidos a la validez o no de los contratos celebrados; los segundos, devendrán del perjuicio causado al adquirente desplazado en su adquisición ya que ni para la sociedad ni para el registro importará si se encuentra ostentando o no la posesión sobre el bien en tanto que para el Sistema Registral bastará el trato favorable definitivo para el comprador inscribiente. El conflicto entre seguridad estática y dinámica, representado por el interés del propietario de no ser despojado sin su consentimiento de lo que es suyo y el interés de aquel tercero que debe ver consumada su adquisición en virtud de la apariencia aun cuando el transmitente no hubiera sido un verdadero propietario, queda esquematizado en una seguridad dinámica y estática que se exigen a la vez en nuestro sistema jurídico, pues la protección del adquirente no solo basta en el momento de su adquisición sino que requerirá de protección durante el tiempo de su situación dominal. En una doble venta el criterio para declarar la nulidad del negocio jurídico subsiguiente a la venta anterior es optar por el análisis de la causa del



negocio jurídico, causa que en nuestro Código Civil no ha sido adoptada expresamente sin embargo, sí es posible reconocerla bajo la figura de uno de los requisitos de validez del artículo 140 del mismo Texto Civil, el fin ilícito. De modo que, cuando se hable de fin ilícito no solo esté referido al propósito perseguido por las partes sino más bien a una función razonable y digna de protección por el ordenamiento jurídico. De allí que, no resulte digno y razonable proteger a quien adquiere un inmueble bajo el supuesto del tercero registral de buena fe, aun cuando al tiempo de su adquisición existía un propietario que viene ostentando la posesión sobre su bien. En nuestro sistema registral se protege el derecho de la propiedad en desmedro de la posesión toda vez que, del análisis de los diversos pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema de Justicia es factible advertir la división que existe a nivel jurisprudencial al momento de resolver casos de doble venta, ya que en un inicio se limitaba solo a la defensa del tercero registral no obstante, en una segunda etapa ha optado por la protección del primer adquirente del bien quien a pesar de no inscribir en el registro ostentaba la posesión del mismo. Ante ello nuestro Código Civil no ha dado ninguna otra solución más que acudir a los artículos 1135, 2022 y 2014 del mismo Texto Civil por tanto, no existe un tratamiento normativo idóneo para la protección del propietario poseedor de un bien más aún si el contrato que lo adjudicó como titular del predio es oponible frente a cualquier tercero por cuanto produce efectos con relevancia jurídica y la acotada oponibilidad es señal de protección frente a sus titulares produciendo todo tipo de efectos jurídicos, con lo cual si el ordenamiento jurídico protege el derecho de propiedad y el fundamento de este es la posesión resulta contradictorio que se deje en desamparo a un primer adquirente cuyo derecho de propiedad no fue inscrito en los Registros Públicos. En esta investigación se argumentó que siendo obligación del Estado el garantizar la transferencia y confiabilidad en el tráfico inmobiliario y a través de SUNARP brindar seguridad jurídica, no se ha cumplido con proteger de modo acertado a los ciudadanos, ya que a través de los casos de doble venta se está vulnerando el derecho de verdaderos propietarios, más aún si la jurisprudencia no se ha puesto de acuerdo a quien debe proteger, esto es, si al posesionario o al propietario formal y favorecer a quienes se amparan en la inscripción sería proteger a quienes se basan en un registro público que es



inexacto en la medida que no publicita la realidad de la propiedad al existir una transferencia no inscrita; de allí que resulta necesaria la modificación del artículo en torno al cual gira el tráfico inmobiliario, el artículo 2014 del Código Civil, e incorporar como elemento adicional la posesión de modo que la persona que primero ha sido puesta en posesión del bien sea preferida en su adquisición aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro público.



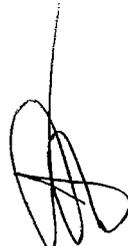
2.2. Bases Legales

Nacionales

Constitución Política del Perú

Artículo 70°.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Código Civil



Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Artículo 1135°.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

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

Artículo 2013º.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Artículo 2022º.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Internacionales:

El Código Civil alemán (1794), formuló el principio de fe pública registral, tal como pasaría al artículo 34 de la primera Ley Hipotecaria española de 1861, es decir, con la omisión del requisito de la onerosidad en la adquisición del tercero. En el Imperio austriaco, se promulga en 1794 la Ley Hipotecaria, que estableció el carácter constitutivo de la inscripción. La Ordenanza Inmobiliaria de 1872 reguló el estatuto de los bienes inmuebles y la organización del Registro.

Esto es, que ostenta el siguiente Principio. d) Principio de inscripción. El acuerdo real y la inscripción son necesarios para la constitución, modificación y transmisión de derechos reales inmobiliarios (parágrafo 873 del Código Civil). La inscripción es constitutiva, pero la eficacia constitutiva está excluida en los actos estatales (ejecución judicial, expropiación forzosa, etc.), en los actos producidos ministerio legis (sucesión hereditaria) y en determinados actos especiales (v. gr. Constitución de comunidad universal de bienes entre cónyuges).

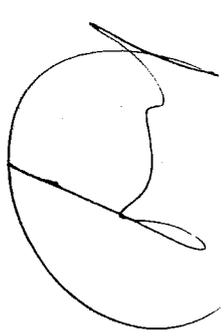
Sistema Suizo a) Antecedentes y legislación aplicable El sistema suizo, que debe situarse en los de área germánica, moderno y avanzado, sigue el principio del folio real y la técnica de inscripción y encasillado. b) Adopta la fórmula de numerus clausus de derechos reales inscribibles. c) Establece la presunción de exactitud del contenido del Registro. c) La inscripción es constitutiva en las adquisiciones derivadas de negocio jurídico. c) Aunque se distingue entre el acto

causal y el acuerdo real, como en el Derecho alemán, no hay abstracción causal, por producirse la unión del contrato obligacional y el consentimiento para la inscripción. b) Características a) Inmatriculación. Se practica de oficio a la vista de un plano de la finca (artículos 947 y ss. Código Civil). b) Derechos inscribibles y anotables. La propiedad, las servidumbres, las cargas reales y las hipotecas (artículo 946 del Código Civil). Son anotables algunos derechos personales: compra, opción de compra, retracto, retorno, arrendamientos, etc. (artículo 959 del Código Civil). c) Inscripción constitutiva. Todo derecho cuya constitución se halla legalmente subordinada a una inscripción en el Registro, no existe como derecho real más que cuando la inscripción se realiza (artículo 971.1. del Código Civil). La diferencia con el sistema alemán es que sigue la teoría del título y el modo de adquirir: el modo, en los bienes muebles, es la tradición; para los inmuebles, la inscripción; tratándose de adquisiciones derivadas de negocio jurídico (artículo 656 del Código Civil).

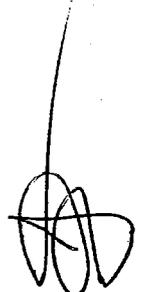
Sistema Australiano: Efectos sustantivos del sistema. 1. Principio de inscripción constitutiva. La inscripción tiene carácter constitutivo, el título a la propiedad y derechos reales inmobiliarios depende de la registración y no de los instrumentos inter partes. 2. Principio de invulnerabilidad (indefeasibility). Se concretan en cuatro presunciones iuris et de iure: a) Presunción de validez del derecho inscrito, del título o negocio del transmitente y de todos los anteriores desde la adjudicación del dominio por la Corona; b) Presunción de integridad del asiento que contiene toda la información jurídica de derechos sobre la finca; c) Presunción de exactitud de la información contenida en el certificado de título; d) Presunción de posesión del titular registral; está de hecho en posesión del inmueble y en ejercicio del derecho real inmobiliario inscrito.

2.3. Bases teóricas

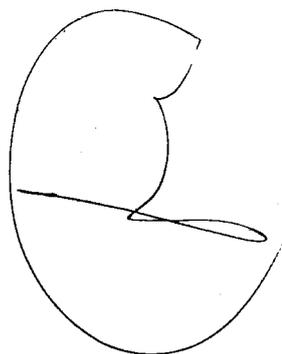
2.3.1. Necesidad de inscripción registral pública (Variable independiente)



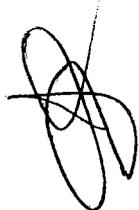
Iniciemos el tema a analizar, citando el artículo 949° del Código Civil, que nos indica cómo opera la transferencia de bien inmueble: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Notemos, que nuestro Código Civil, recoge la teoría francesa según la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, o el sólo intercambio de voluntades, o el consensus, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejando de lado a simple vista, la inscripción de un inmueble en el Registro Público correspondiente; es decir, la transferencia de propiedad no es constitutiva de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro, como sí sucede, con la constitución del patrimonio familiar así como con la hipoteca, que son actos constitutivos, que nacen con la inscripción en el registro respectivo, no antes ni después de ésta, tal como se indica expresamente en el Código Civil, incluyéndose a las uniones de hecho, según la Ley 29560. El mismo Código Civil, en su artículo 1135° desarrolla el tema de la concurrencia de acreedores en un bien inmueble, que nos dice: "Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de la inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior..." Por lo tanto, se puede advertir claramente de la lectura del artículo 1135° del CC, que la inscripción ante el registro respectivo, va a tener prioridad y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito.



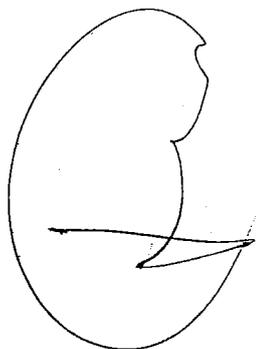
Resulta necesario y preferible, que si uno adquiere un bien inmueble, registrarlo en el registro inmediatamente, porque, de no hacerlo, corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre dicho bien, y con mayor razón, si el vendedor transfiere el inmueble a otra persona, y ésta logra inscribir su derecho de propiedad ante el registro antes que el primero, van a competir dos derechos: el derecho real y el derecho registral. (Amado Ramirez, 2011, pág. 1)



Si bien, es cierto, no existe obligación de inscribir la transferencia del bien, por ejemplo la compraventa de un inmueble, si se procede a la inscripción de dicho derecho ante el registro respectivo, el derecho como propietario sobre el bien inmueble, goza de las garantías que otorga la SUNARP, contenidas en la Ley 26366 artículo 3°: "...b) Intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro..."; además goza de la protección del derecho inscrito a través de los principios registrales, que son rasgos característicos del Sistema Registral imperante en cada Estado, tales como: Principio de Legitimación- Art. 2013 del C.C.y el Art. VII del RGRP-, Principio de Prioridad Preferente- artículo 2016 del C.C y el Art. IX del RGRP- más conocido por el aforismo "primero en el tiempo, poderoso en el Derecho" y finalmente, el Principio de Oponibilidad – artículo 2022 del C.C., oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles inscritos, que nos dice: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quién se opone...". Además, fuera de estar protegido el derecho de propiedad inmueble inscrito en el registro, por las garantías que otorga el ente regulador del Sistema Registral Peruano, y por los principios registrales, dicho derecho goza de Publicidad – artículo 2012 del CC y el Art. I Publicidad Formal y II



Publicidad Material del RGRP- publicidad entendida, no en el sentido de Publicidad Noticia, como brinda un Registro Administrativo – ejemplo: la municipalidad, RENIEC; sino una Publicidad registral, ya que proviene de un Registro Jurídico (Ejemplo: Registros Públicos), el cual, otorga la Publicidad Cognoscibilidad - Oponibilidad, “erga omnes” –frente a todos- que se juega en dos momentos: antes de la adquisición (para saber quién es el titular registral o propietario del bien inmueble que uno desea adquirir) y después de la adquisición (para que el derecho registrado allí goce de seguridad jurídica dinámica y estática).

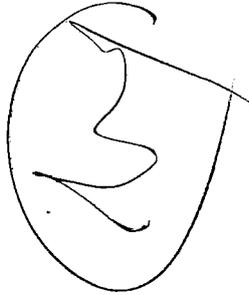


2.3.1.1. Principio de Publicidad

Dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que todos los miembros de esa comunidad, por ejemplo, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Como dice (Amado Ramirez, 2011, pág. 1) “dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad”. La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho: este será más público cuanto mayor sea la difusión que se le dé y así será conocido por el máximo número posible de miembros de la comunidad. ¿Cuál es la definición de la publicidad? Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes). Ejemplo: Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del



inmueble sean las que manifiesta el vendedor. Para adquirir esta certidumbre caben dos alternativas: - Los particulares emprenden averiguaciones largas y costosas. El Estado satisface esa necesidad a través de la organización de un sistema de publicidad.

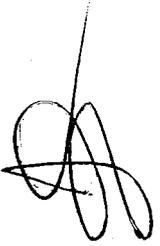


El registro recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública. Al gozar de publicidad, recién se desencadena la oponibilidad. Sin embargo, el registro no pretende publicar la propiedad de modo absoluto, sino favorecer el tráfico, facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos. El registro no se pretende creador de la realidad, sino sólo testigo privilegiado y preferente de la misma.

Sin perjuicio de lo citado, en el Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral del 2008, se esbozó: "publicidad es la manifestación de un insoslayable servicio del Estado para afianzar la seguridad jurídica y la Paz por medio del Derecho en las relaciones humanas."

A. Publicidad material

Corresponde al efecto que produce el registro frente a terceros, debido a que mediante este se exteriorizan situaciones y relaciones jurídicas, es así que nuestro código Civil, respecto a los efectos materiales la no admisión de prueba en contrario por lo contenido en las inscripciones, por lo tanto su alcance es generalizado y el efecto de verosimilitud de lo contenido en las partidas tiene efecto erga omnes. Dicho alcance regulado en el artículo I, del TOU de RGRP, otorga la verosimilitud de lo anotado en los asientos de inscripción de los registros públicos, con



lo cual se otorgaría solución respecto a las controversias por doble venta tan usuales en la actualidad.

B. Publicidad formal

Corresponde a la eficacia de la transparencia de la información, es decir el acceso considerando el fin de la publicidad registral, salvo las prohibiciones expresas por ley.

Mediante la publicidad formal se permite el acceso a la información de los registros, es decir viene a ser un medio de alcanzar la seguridad jurídica esperada. Este principio se sustenta en el artículo 2 numeral 5 de la constitución política considerando el derecho a acceso a la información considerando que esta no se encuentre protegida por afectar intimidad personal, seguridad nacional, o estar expresas en Ley, tal es así que el TOU RGRP garantiza la aplicación de este principio.

C. Inscripción constitutiva

La regla que establece la norma del artículo 2022 para la oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, no está destinada a probar el mejor derecho de propiedad sobre un bien sino a determinar el derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan. En relación a los efectos jurídicos de la inscripción de documentos existen tres sistemas; el constitutivo, el declarativo y el sustantivo.

En el sistema constitutivo se da la constitución de derechos hasta que el documento logra su registración, de tal manera que para que quede constituido el derecho, deberá quedar inscrito el documento. En el sistema declarativo,

que es el que sigue nuestro país para los Bienes Inmuebles y Muebles, se llama así, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, el derecho real se crea, se modifica o se extingue fuera del Registro Público.

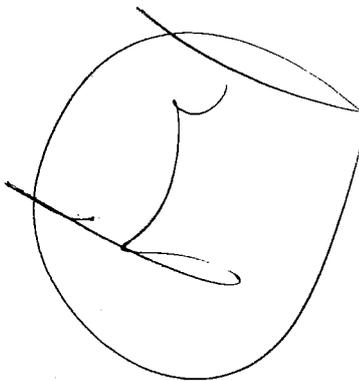
D. Transparencia de información

Se puede presumir que lo que no aparezca en los asientos registrales, no existe en la realidad jurídica, disminuyendo así considerablemente las posibilidades de fraudes y engaños pues los efectos contra terceros comienzan desde el instante de la presentación del título al Registro Público [...]. Frente a la concurrencia de derechos reales o no reales, en relación a un mismo bien inmueble, en la actualidad se le da mayor prevalencia, preferencia y prioridad al que esté inscrito con anterioridad, además la inscripción de dicho derecho exige que sea un acto oneroso. Esto nos conlleva entonces, a reforzar la idea de la importancia que tiene para la seguridad jurídica del inmueble obtenido por la compra venta celebrada, sujeta al principio de oponibilidad registral frente a otros derechos personales no inscritos.

Desventajas del sistema consensual: Al margen de las ventajas teóricas del consensualismo, entre las que se cuentan la facilitación de los intercambios, la más rápida circulación de la riqueza y la protección al comprador; es también necesario señalar que todos los autores (incluso los que sostienen una posición favorable de ella) reconocen las limitaciones generadas por un sistema consensual a ultranza.

Así pues, el consensualismo descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las

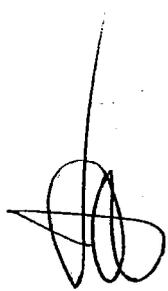
transferencias y, en general, para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles. Obviamente en esta situación, el potencial adquirente se encuentra en graves dificultades para determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas que le afectan.



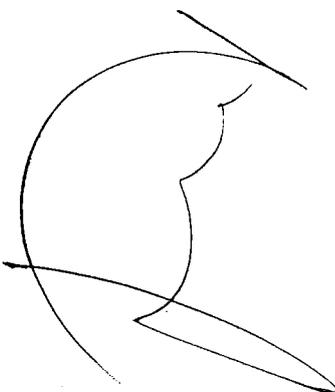
En un apretado resumen, podemos señalar que las desventajas del principio consensualístico son las siguientes:

- a. No se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema (la propiedad), el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de la "prueba diabólica". Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo período de tiempo, y aun cuando se utilicen presunciones, estas siempre admiten prueba en contrario. Con respecto al segundo problema (las cargas) este si es insoluble, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial (por ejemplo: las hipotecas) no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista.

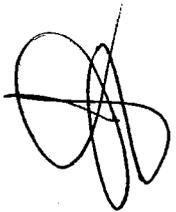
- b. Por otro lado, inclusive en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin



publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta.

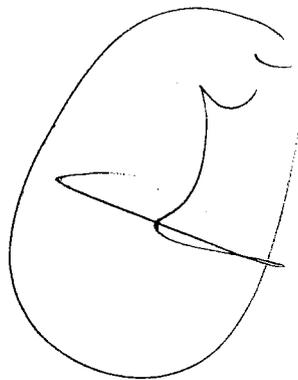
- 
- c. Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente. d. Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor la usucapión.

2.3.1.2 Seguridad jurídica



(Aliaga Blanco, 2013) nos define como “La palabra “seguridad jurídica” en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica.” (p.58) Otros autores nos afirman que La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado. Afirman además, que en la medida en que se puedan prever las consecuencias directas e indirectas de las relaciones jurídicas estaremos en condiciones de afirmar que existe “seguridad jurídica”.

La seguridad jurídica, según opinión del tratadista (Pau Pedrón, 1995) “Mientras que, la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la



necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma." En el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc.; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen. Por ello, los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide en:

- 1) Seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.

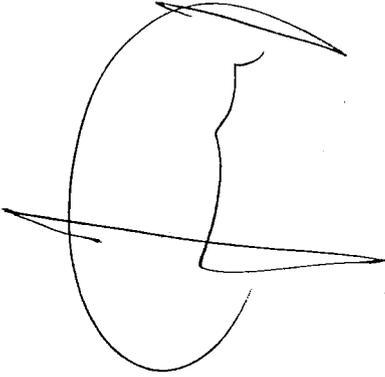
- 2) La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. Seguridad del tráfico.

Aportando a la construcción de un concepto de seguridad jurídica se pronuncia (Aliaga Blanco, 2013), haciendo referencia que la seguridad jurídica permite dentro de un estado de derecho ofrecer certeza de justicia.



El Derecho es el arte de lo justo y la justicia es el valor supremo de todo estado de derecho, y es en tal sentido que la seguridad Jurídica supone en hacer justo todo lo que tienda a ser seguro, ósea a ofrecer seguridad en todos los aspectos donde el derecho pueda influir. (Vallet de Goytisoló, 1999, pág. 29)

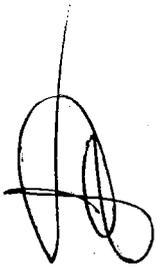
Por otro lado y estableciendo una definición más amplia del término tenemos la formulada por (Arcos Ramírez, 2000) quien nos dice: "aquella es por tanto, una garantía frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la arbitrariedad, la ineficacia y, en general, todo lo que haga peligrar "la confianza garantizada en su vigencia y en su administración imparcial y justa".



Sin perjuicio de ello, (Ehrenberg, 2003) establece que en el sentido estricto de la expresión que la seguridad jurídica: "consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta."

Este concepto también es definido por (Milla, 1991), quien afirma que es la seguridad "de quién conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado o permitido por el Poder Público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno."

Por otro lado la doctrina explica que existen cuatro condiciones para que la existencia de seguridad jurídica: (i) que el derecho sea positivo, (ii) que el derecho sea seguro es decir que se base en hechos y que no se remita a juicios de valor del juez, amparados en criterios generales como "buenas costumbres", (iii) que los hechos sobre los que se base el derecho sean lo más objetivos y comprobables posibles; (iv) y que el derecho no esté expuesto a cambios demasiados frecuentes. Otros tratadistas afirman que se podría agregar a estas condiciones los elementos de generalidad que significa que las normas se apliquen a todos por igual y el elemento de sistematicidad que significa que



las normas deben tener una coherencia entre sí (como un sistema).

Por lo tanto, (Aliaga Blanco, 2013, pág. 59) sostiene que un sistema que no contiene estas condiciones no presenta seguridad jurídica, este concepto ha sido desarrollado por muchos tratadistas sin embargo hace en su investigación referencia a lo siguiente:

La predictibilidad podemos explicarla como la situación en la cual los sujetos pueden conocer cuáles son las reglas de juego vigentes y, con cierta certeza, pueden confiar que estas no van a ser modificadas entre el momento de la toma de decisión y el de la ejecución. (Hernández Gazzo, 1998)

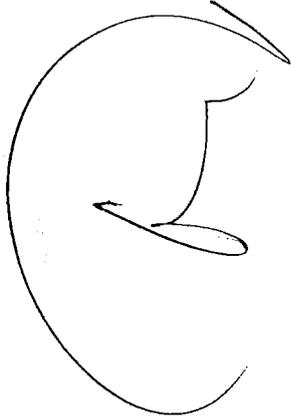
Estas reglas de juego las da el derecho y esa predictibilidad la otorga la seguridad jurídica". Creemos que la seguridad jurídica es entonces la predictibilidad que los individuos tienen sobre las reglas de juego (leyes y normas) que impone nuestro ordenamiento para todo tipo de situaciones reguladas por nuestro derecho.

A. Cognoscibilidad general

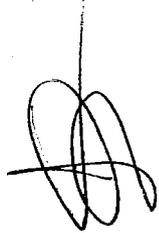
La publicidad registral, sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos- SUNARP, para el caso peruano. Deduciendo de ello, las siguientes ventajas:

- La certeza.
- La seguridad jurídica de los derechos.

- Transparencia en las transacciones, que conlleva la limitación de los conflictos.
- La movilidad del tráfico mercantil, o el fomento del crédito territorial y del crédito personal. Información que sirve a los operadores que actúan en el mercado – prestamistas o adquirentes- para decidir la suerte del negocio que tienen en mente.
- Finalidad cautelar.



El profesor Manuel De la Puente y Lavalle, quién centro su argumento de defensa en el ya glosado artículo 1402º, pues, "en virtud de este dispositivo queda sentado que en nuestro Código civil los contratos no son capaces de producir efectos reales o traslativos de propiedad." (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 32) Por lo que, la celebración del contrato siempre deberá ir acompañado de un acto distinto que lo perfeccione, esto es, debe ejecutarse o cumplirse un modo. Según lo señalado, nuestra normatividad civil adopta y se adhiere a la teoría de la yuxtaposición del título y el modo, asimismo, vemos que estas características de lo que debe ser un modo no están presentes en la elaboración teórica del jurista De La Puente, pues el sólo efecto legal del artículo 949º no tiene esta naturaleza de cognoscibilidad social.



B. Legitimación del acto

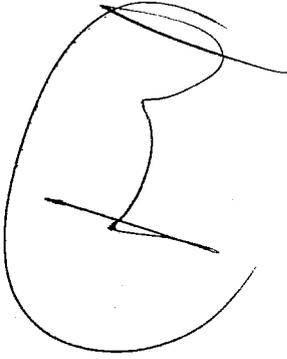
El sistema de transferencia de propiedad inmobiliario en el derecho comparado

Es importante tener un panorama abierto en cuenta respecta a nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, por lo que con la presente investigación me he permitido consultar al derecho comparado con la finalidad de tener

una idea más clara respecto al modo de transferir un bien inmueble.

Alemania

En Alemania el sistema de transferencia dominial, toma en cuenta profundamente el tema de la publicidad registral, no sólo con el objeto de resolver el problema de la publicidad en estricto, sino también para brindar seguridad a las operaciones comerciales de inmuebles.



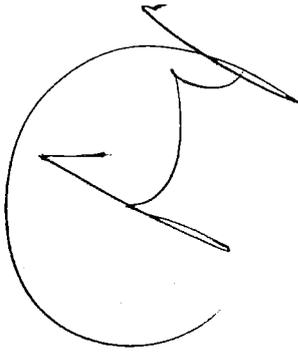
El registro se convierte así en la prueba definitiva del derecho inscrito. Según Vidal Ramos, la transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la "Ausflassung" que es un acuerdo abstracto de transmisión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



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

A este sistema se le conoce con el nombre del registro.

Salvat explica que en los países germánicos, respecto al valor de las inscripciones, se seguían dos sistemas: a) El principio de la fuerza jurídica formal de los libros territoriales: bastaba la inscripción en el libro para producir una modificación jurídica; y, b) El principio del consentimiento: por el cual era indispensable para operar un cambio jurídico en los libros territoriales, además de la inscripción, la manifestación de voluntad de las partes contratantes. Este sistema fue el que consagró la Ley Prusiana de 1872. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 35)

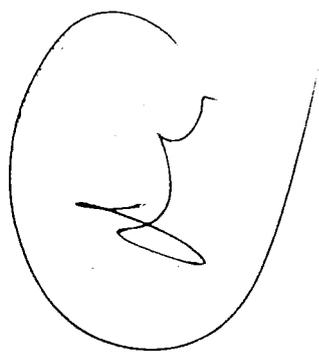


En un punto aparte, cabe destacar las bondades de la Ley Prusiana de 1872 y toda la legislación posterior que la amplió, complementó y modificó, impone una absoluta correlación entre los libros territoriales, que están a cargo del Registro, y el catastro, a cargo de la administración. Cada inmueble se encuentra individualizado en la hoja territorial respectiva, en la que constan todos los negocios jurídicos referidos al bien. Solf y Muro indicaba en el seno de la Comisión Reformadora del Código civil Peruano de 1852 que, si bien en aquellos libros territoriales cada inmueble tiene una hoja especial, su matriculación no se ha realizado individualmente, a medida que se han transferido las propiedades o se las ha gravado, sino que se ha operado en todo el país, por vía de medida general y conforme se iba fijando la ubicación de los inmuebles en el catastro.



La hoja territorial se compone de un título y tres secciones. En el título se describe el inmueble; se indica el nombre del

distrito donde se encuentra ubicado, si se trata de bienes rústicos, o el nombre de la calle y el número, si se trata de bienes urbanos; la naturaleza y el destino del predio; su venta o valor; el número que se le ha dado en el catastro; y las demás circunstancias que permitan su individualización. Cabe indicar que, en este sistema, cuando una persona desea vender el predio de su propiedad, debe concurrir con el futuro adquirente ante el registrador.

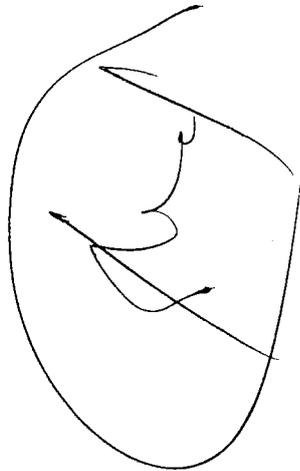


En presencia de éste, el enajenante declara su voluntad de transferir la propiedad y el comprador la de adquirirla, lo que se hace constar en acta. La propiedad no se transfiere antes de la inscripción de ésta. No basta siquiera el contrato celebrado entre las partes, que sólo otorga un derecho de carácter personal al adquirente para obligar al enajenante a que acuda al Registro, que es de carácter real, a fin de que se materialice la desapropiación del bien. También es importante señalar que a partir de la inscripción, el título de adquisición de la propiedad es irrevocable.

Si ocurriera que la inscripción perjudica los derechos de alguno, el Estado o el culpable, si lo hubiera, indemnizará al perjudicado. Asimismo, la prescripción no funciona contra el propietario inscrito. Se considera que proteger la posesión clandestina por sobre la garantía pública del Registro, debilitaría su valor y comprometería su autoridad.

Australia

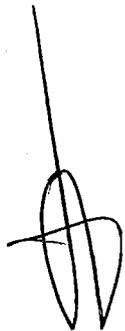
El sistema Australiano o conocido como el sistema Torrens es muy peculiar, por cuanto las transferencias de bienes inmuebles son realizadas por el Estado. En efecto, la



doctrina australiana ha señalado que este sistema no es un sistema de transmisión y construcción de derechos reales inmobiliarios, sino un sistema registral. La transmisión y constitución de tales derechos se opera a través de negocios jurídicos a los que se integra la inscripción registral constitutiva; los medios jurídicos establecidos tienen carácter constitutivo y por su propia naturaleza cumplen además, un fin de publicidad.

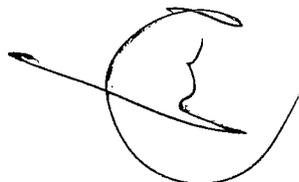
Este sistema toma en cuenta dos conceptos fundamentales los cuales son la inmatriculación y el título real. Al respecto, Torrens notó que en el caso de transferencias de tierras del Estado, los adquirentes obtenían el dominio firme e indiscutible sobre las mismas, lo que incluso garantizaba la Corona Británica.

Por el contrario, no ocurría lo mismo con las tierras de los particulares, las que estaban sujetas a reivindicaciones y litigios. Pensó entonces en un sistema por el cual intervenía el Estado en toda transferencia de propiedad. Para el efecto ideó la ficción de que los inmuebles, al venderse, retornan al dominio del Estado, y éste los transfiere luego al comprador.

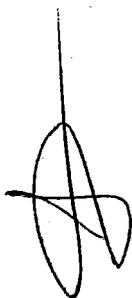


Como señala Valiente Noailles, en síntesis, todo el sistema Torrens tiene por fundamento el reemplazo de los antiguos títulos de dominio, por otros nuevos entregados y garantizados por el Estado, de modo tal que imaginariamente él recupera esas tierras cual si nunca hubiesen pertenecido a nadie y luego las otorga libres de vicio". (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 37)

Este sistema se estableció como facultativo para los particulares, en la práctica, dadas sus ventajas, su empleo se generalizó. El sistema exige la existencia de un catastro. Empero, a diferencia del sistema alemán, el mismo no es hecho con antelación, sino que resulta de la reunión de actos parciales como consecuencia de cada inscripción.



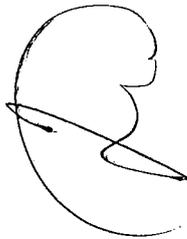
Asimismo, para las primeras inscripciones, es necesaria, además de la presentación de los títulos respectivos, la del plano y descripción del inmueble. Los títulos son estudiados concienzudamente por funcionarios especializados, que analizan el origen de los títulos, la legitimidad de la posesión, la ubicación del inmueble, su superficie, etc. A continuación se procede a la mensura del terreno por peritos, de acuerdo con los antecedentes reunidos. De considerar procedente la inscripción, se verifican publicaciones en los periódicos, notificándose a los colindantes. Si se produce alguna oposición, ésta se resuelve judicialmente, suspendiéndose el procedimiento registral hasta la resolución definitiva.



En consecuencia, se extienden dos certificados de igual contenido en los que se detallan todas las características del inmueble. Uno de los certificados queda en el Registro y el otro es entregado al interesado. Cabe resaltar que, la inscripción de cualquier negocio relativo al inmueble, pueda producir la privación de su propiedad al verdadero dueño.

De acuerdo con el sistema Torrens, en este caso el perjudicado no puede reivindicar el bien si ha pasado a manos de un tercero, y sólo procede que el Estado lo indemnice. Ello, sin embargo, raramente se produce por las publicaciones que se efectúan. La inscripción puede ser

anulada, en cambio, si el bien aún no ha sido transferido a tercero, y por causa de fraude o dolo.



Las transferencias de dominio sobre inmuebles se verifican en forma muy simple, llenando los formularios del Registro con intervención del registrador y de un testigo. Cada inscripción produce el efecto de abolir los anteriores y se convierte en un título nuevo inatacable. Si se grava un inmueble con hipoteca, basta la simple anotación en los certificados, tanto del registro, como del propietario del inmueble" (Romero Romaña, 1947), agrega (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 39) En este sistema es el Estado el que confiere los títulos, se obtiene el saneamiento absoluto de éstos y su inatacabilidad.

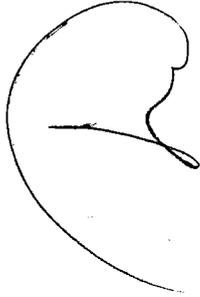
Los títulos van acompañados de una validez absoluta que impide el ejercicio de las acciones reivindicatorias o persecutorias. Asimismo, este sistema ideó la ficción legal que los inmuebles, al venderse, retornen al dominio del Estado para que éste los transfiera al comprador. El Estado reemplaza los antiguos títulos de dominio, por otros nuevos que son entregados y garantizados por el Estado. De esta manera, éste recupera esas tierras como si nunca, hubiesen pertenecido a nadie y luego las otorga libres de cargas.



De esta forma, cada inscripción produce el efecto de desaparecer las anteriores inscripciones de forma tal que se convierte en un título nuevo perfecto e inatacable con validez absoluta e impidiendo el ejercicio de acciones reivindicatorias o persecutorias. Desde el punto de vista

económico, este sistema tiene la gran virtud de incrementar los negocios inmobiliarios, pues inspira plena confianza.

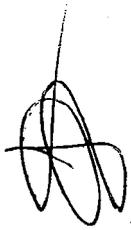
Como expresó Torrens, para resaltar la bondad de su sistema:



El título de propiedad más excelente se asemeja a un lingote de oro, que cada vez que se trasmite hay que pesarlo y constatarlo, y para ello separarle un pedazo; pero una vez que este lingote se transforma en moneda legal, puede pasar de mano en mano sin deterioro ni pérdida de tiempo. El registro y la expedición del título es el equivalente a la acuñación de la moneda. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 39)

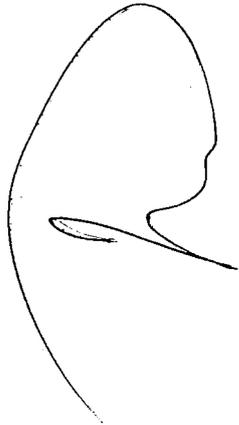
Francia

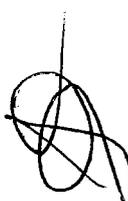
El sistema francés o de la transcripción inicia su aplicación a partir de 1855, en virtud de la ley de 23 de marzo de ese año, dictada como consecuencia de que el sistema consensualista puro consagrado por el Código Napoleón de 1804 se había revelado como deficiente, suscitando diversas dificultades. Así, los acreedores podían ser fácilmente burlados si, por ejemplo, habiéndose constituido una hipoteca a su favor, se vendía el inmueble antes de la inscripción del gravamen. De otro lado, los terceros adquirentes no podían encontrarse seguros de haber quedado libres de una reivindicación.



El sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios:

- a) La inscripción tendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros,

- 
- b) El registro sería personal,
 - c) Los actos celebrados inter vivos necesariamente deberían ser inscritos,
 - d) La inscripción no convalidaría los vicios de los títulos ni impediría las acciones reivindicatorias,
 - e) Los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmueble,
 - f) De un lado, se llevaría un registro de hipotecas y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones.

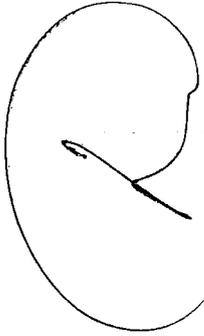


Cabe indicar que el sistema de transcripción fue modificado por el Decreto de 30 de octubre de 1935. Esta norma, así como la ley de 23 de marzo de 1855, fueron después derogadas y sustituidas por el Decreto de 4 de enero de 1955 de reforma de la publicidad inmobiliaria. El sistema de la transcripción no es, por tanto, el vigente en Francia. Como se ha señalado anteriormente, este sistema estableció que para la transmisión de un inmueble bastaba el simple acuerdo de voluntades. Sin embargo, para que la transferencia pueda producir efecto frente a terceros, era necesaria su inscripción. Asimismo, la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos ni impediría las acciones reivindicatorias. Una casa importante, fue que desde la creación de este sistema, los acreedores eran burlados fácilmente al momento de constituirse una hipoteca a su favor, vendiéndose el inmueble antes de la inscripción del gravamen. Asimismo, los terceros adquirentes no podían encontrarse seguros de haber quedado libres de una reivindicación.

Argentina

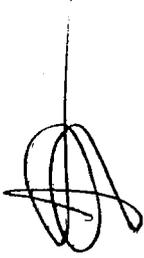
EL sistema jurídico argentino se manifiesta como una exteriorización de voluntad tendiente a perfeccionar un

contrato o a constituir un derecho real sobre la cosa entregada. Los efectos de la tradición escrituraria variarán según cual sea el título en virtud del cual ella se produce.



Así, podemos hablar de tradición traslativa de la tenencia, supuesto contemplado en el artículo 2460 del Código civil; tradición traslativa de la posesión, contemplada en el artículo 2377 del Código civil; y, finalmente, la tradición traslativa del dominio, regulada en los artículos 2601 a 2603 del Código civil. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 41)

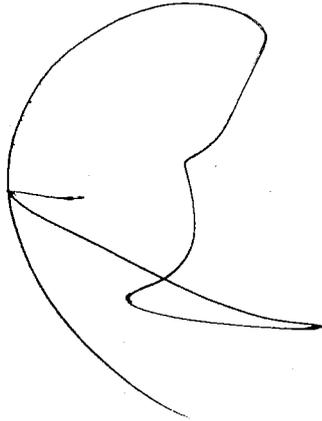
Esa exteriorización posesoria que el codificador persigue al exigir la tradición en determinados actos y, sobre todo, en lo que aquí nos interesa, referido al especial efecto que consagra el artículo 577 del Código civil, procura pues una forma de publicidad, la denominada "publicidad posesoria", término que se utiliza aun en aquellos casos en que la relación real es de mera tenencia. A ello se debe que se haya centrado la atención especialmente en este modo de adquirir el dominio, pues la existencia o no de tradición producirá, en principio, la apariencia y hasta la existencia misma del dominio. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 41)



En efecto, el Código civil francés, en su artículo 711 estableció que "la propiedad de los bienes se adquiere y se transmite por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de las obligaciones", (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 42) confiriendo entonces al contrato el efecto de transmitir el dominio. Sin embargo, la necesidad de proteger al tercero, hizo que el sistema francés se complementara con la transcripción registral,

exigiéndose, en el caso de inmuebles, además del consentimiento de las partes, manifestado en la causa o título de adquisición, la transcripción del acto en el respectivo registro.

Del mismo modo, el Código civil italiano, siguiendo el sistema francés, dispone en el artículo 1376 que "los contratos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad de una cosa determinada, la constitución o transferencia de un derecho real o bien la transferencia de otro derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado". Vélez Sársfield ha rechazado en forma expresa la posibilidad de transmisión por el solo consentimiento de las partes, así como la admisibilidad de la tradición escrituraria "o traditio cartae" (Art. 2378 del Código civil).



Esta forma de transmisión podrá convertirse en un ocultamiento al no traducir exteriormente el cambio de titulares posesorios, sirviendo de fuente a pleitos y perjudicando a su vez los derechos e intereses de los terceros ajenos al contrato que se encuentren en posesión de la cosa. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 42)

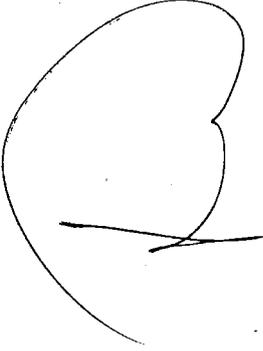
Por su parte la jurisprudencia ha enriquecido los principios legales expuestos, estableciendo en algunos casos que dicha declaración no sólo no será válida respecto de terceros, sino que no lo será ni aun entre las partes.



C. Principio de prioridad excluyente

Este principio es parte del sistema registral, que tiene como fin alcanzar seguridad jurídica evitando a vulneración de derechos adquiridos por privados. Por lo que este principio de prioridad es esencial para otorgar legitimidad de las

inscripciones, para efectos de la presente investigación, se hace estudio teórico respecto al principio de prioridad excluyente, el cual no permite inscripción incompatible considerando que existe otro inscrito o pendiente de inscripción,, su alcance es fundamental para garantizar la verosimilitud del derecho adquirido sobre un bien inmueble adquirido por contrato de compra venta, permitiendo que este no se afecte por terceros.



D. Buena fe registral

La publicidad registral confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, al amparo del Principio de la Fé Pública Registral- Artículo 2014 CC. No resulta suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes para la vida del tráfico, ya que el registro necesita desencadenar oponibilidad – eficacia sustantiva – la incidencia de los actos inscritos en la esfera jurídica de los terceros en general. Puede decirse que el Registro es la institución y la publicidad es la esencia o contenido de la institución.

El concepto de buena fe que contiene el Artículo 1135 C.C., concuerda con el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento de Registros Públicos que establece:

“las normas sobre los registros no amparan la mala fe, lo que concuerda con su inciso c) de su Artículo 173, según el cual la nulidad que se declare respecto de una inscripción puede afectar al tercero adquirente de un derecho, cuando se compruebe que ha procedido de mala fe” (Chavez, 2013, pág. 35)



Se complementa lo señalando trayendo a acotación el Artículo 2014 del C.C., por el cual el tercero de buena fe

adquiere título oneroso algún derecho de persona que el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después de anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en registros públicos, es así que la buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Es entonces que la solución legal que ofrece el Artículo 1135° del Código Civil, otorga preferencia al acreedor inmobiliario, considerando que ha cumplido con realizar determinado acto.

2.3.2. Contratos de compra venta inmobiliarios (variable dependiente)

El Artículo 1529° del C.C. expresa lo siguiente: "Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero". El vendedor asume una obligación de dar. Esta obligación de dar se encuentra específicamente vinculada al derecho de propiedad que es un derecho real, el de mayor categoría como que contiene y subsume a todos los demás derechos reales. Esta obligación de dar del vendedor tiene su correspondencia en otra obligación de dar, la del comprador de pagar el precio en dinero.

Citando lo expreso respecto al contrato "quien señala que "estamos ante un contrato, donde ambos contratantes han asumido obligaciones reales: uno dar el bien, otro dar el dinero. Entre estos se presenta una relación jurídica de reciprocidad". (Romero Zavala, 1999)

El contrato de compraventa es el acuerdo de voluntades por medio del cual el comprador se obliga a transferir la propiedad de un bien,

para el presente trabajo, bienes inmuebles, a cambio de que el comprador pague su precio en dinero.

No obstante la naturaleza de derecho real que se transfiere, de acuerdo a la definición legal que el Artículo 1529° del Código Civil ha otorgado al contrato de compraventa, éste vendría a ser un contrato obligacional y no real. En efecto (Romero Zavala, 1999) señala lo siguiente: "Comúnmente suele afirmarse que la transferencia de propiedad de los bienes, se lleva a cabo mediante el contrato de compra venta". Esta afirmación que no deja de ser cierta, merece sin embargo, precisión conceptual en sus alcances.

Al comentar la definición legal, hemos observado que la compra venta es un contrato que obliga a transferir la propiedad y por lo tanto no la transfiere. "Una cosa es la celebración del contrato de compra venta y otra la transferencia de propiedad. Cuando la ley sostiene que la compra venta obliga a transferir la propiedad, está señalando que ese no es el momento concreto de la transferencia." (Chavez, 2013, pág. 31) Desde esta perspectiva, la definición contenida en el Artículo 1529° del Código Civil, por si sola, genera cierta confusión al establecer que con la celebración del contrato de compraventa se genera la obligación de transferir la propiedad sobre el bien, más la transferencia del derecho no opera de manera automática, situación por la cual el referido artículo debe ser interpretado sistemáticamente con los Artículos 947° y 949° del Código Civil, que regulan la transferencia de bienes muebles e inmuebles, respectivamente.

El autor (Romero Zavala, 1999) señala al respecto "En nuestro derecho, constatamos que se ha adoptado un sistema mixto. Y esto no fluye de las disposiciones que regulan el contrato de compra venta" el Artículo 1529° del C.C. Debemos remitirnos a los Artículos 947° y 949° del mismo cuerpo legal, para aclarar la situación (...) El Artículo 949° del C.C. se refiere a la transferencia de propiedad

inmobiliaria en los siguientes términos: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario" y "La sola obligación significa el acuerdo, el simple consentimiento, sin necesidad de entrega física, el propietario es el acreedor desde la celebración del contrato de compra venta..." Citado por (Chavez, 2013, pág. 31)

Características de la compraventa:

1. Es un contrato consensual, La compraventa es un contrato consensual.

Porque resulta suficiente el simple consentimiento, el acuerdo de los contratantes para que el contrato quede perfeccionado. Cuando las partes se ponen de acuerdo sobre el bien y el precio, existirá compra-venta, sin necesidad de hacerlo constar en documento alguno. (Romero Zavala, 1999, pág. 12)

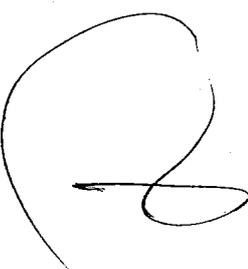
2. Es un contrato principal, en efecto la compraventa es un contrato autónomo e independiente, tal como lo señala el mismo autor.

Su dependencia o autonomía no se discute. Contrariamente, su existencia da lugar a la de otros contratos, en condición de accesorios. La compra – venta admite la casi totalidad de pactos especiales que como cláusulas adicionales se agregan a ella. En el supuesto de estar vinculada a otro contrato no pierde su condición de contrato principal. (Chavez, 2013, pág. 31)

3. Es un contrato oneroso, toda vez que existe empobrecimiento en un parte contratante y enriquecimiento en la otra.

Porque cada parte tendrá que ejecutar prestaciones propias, dando lugar a que cada uno de ellos perciba, su respectivo

beneficio ventaja de orden patrimonial o económico. El vendedor deberá entregar el bien a su comprador. Y este a su vez al vendedor el valor económico del mismo bien representado en una suma de dinero que es el precio. (Romero Zavala, 1999)

- 
4. Es un contrato conmutativo, porque permite a las partes contratantes conocer desde el momento de la celebración, si han logrado ganancias o pérdidas, dentro de los límites permisibles, pues pese al requisito de equivalencia en el valor de las prestaciones, nunca podrá obtenerse una paridad absoluta.

Sin embargo, puede ser también un contrato aleatorio, como sucede en el caso de la pesca y la caza, donde la ganancia o pérdida está sujeta a un acontecimiento posterior (...) y también puede convertirse en un contrato sujeto a condición suspensiva como en el caso de ventas de bienes futuros. (Chavez, 2013, pág. 32)

5. Es un contrato de ejecución instantánea:



Porque las prestaciones a cargo de cada contratante se cumplen inmediatamente después de la celebración, en el mismo acto, aunque también admite la posibilidad de cumplimiento por partes, sobre todo cuando se pacta que el precio se pague en cuotas sucesivas. De la misma manera puede presentarse la ejecución postergada o diferida. El plazo no se presume, por cuanto si no hay pacto, la ejecución instantánea procede. (Chavez, 2013, pág. 33)

6. Es un contrato de prestaciones recíprocas:

Relación de interdependencia entre el bien y el precio, donde una de las prestaciones es causa y efecto de la otra, así como ésta es causa y efecto de aquella, es lo que se conoce como

relación jurídica doble de reciprocidad. (Romero Zavala, 1999, pág. 13)

Forma en la compraventa, como se verifica de las características de este contrato, una de ellas es su falta de formalidad, siendo un contrato consensual. Tal como lo indica Castillo Freyre "la compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que se celebra con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija" (Castillo Freyre, Mario; Osterlin Parodi, Felipe, 2005, pág. 95)

El autor Manuel Miranda Canales, citado por (Chavez, 2013, pág. 34) respecto al artículo 1529° del Código Civil de 1984, que define el contrato de compra venta, sostiene que "Este artículo conserva el carácter consensual de la compraventa, en tanto que, como contrato queda perfeccionado con el solo consentimiento sobre el bien vendido y el precio." y complementa que el mismo autor, al comentar la transferencia de propiedad inmobiliaria mediante compraventa sostiene que de acuerdo a lo establecido por el artículo 949° del Código Civil "el sólo intercambio de voluntades perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria"

El contrato de compra venta, está inmerso en la corriente consensualista producto del consentimiento puro, que exige únicamente la expresa declaración de voluntad de los contratantes dando lugar, por su coincidencia, a lo que llamamos la voluntad común del contrato. Si no requiere de documento estamos hablando de un contrato oral o verbal. (Romero Zavala, 1999)

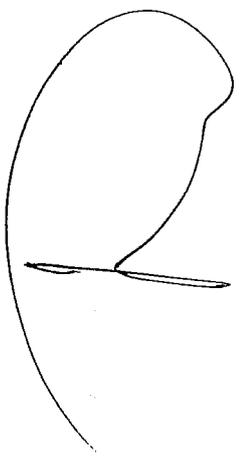
2.3.2.1 Verosimilitud del derecho

El concepto en referencia, strictu sensu, corresponde a la existencia de elementos suficientes que acreditan un hecho, es así que la transferencia de propiedad de un bien inmueble mediante contrato de compraventa, requiere formalidad expresa que acredite el derecho real adquirido a fin de asegurar la prevalencia de derechos frente a terceros. Esta verosimilitud se alcanza al garantizar el reconocimiento del acto celebrado ante el registro público, considerando que existe obligación legal para dichos actos a fin de alcanzar la seguridad jurídica cuyo reconocimiento sea generalizado.

Considerando que el contrato de compraventa inmobiliario tiene como optativo la inscripción en registro público, lo cual puede producir la concurrencia de celebración de actos que afectan un mismo derecho de propiedad sobre un bien mueble, es necesario que se establezca la regulación expresa que otorgue validez del acto celebrado exigiendo el registro de la compraventa inmobiliaria realizada a fin de salvaguardar el derecho del nuevo propietario frente a terceros. Su alcance como elemento esencial de derecho se sustenta en la transparencia del tráfico comercial de bienes inmuebles.

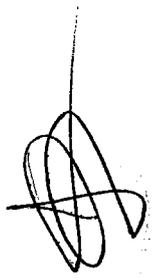
A. Forma prescrita

La compraventa inmobiliaria, corresponde a un acto jurídico por la cual se trasmite la propiedad de un bien inmueble, el cual se regula artículo que regula dicho acto Transferencia de propiedad de bien inmueble, el artículo 949 de C.C. al respecto, precisa "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario."

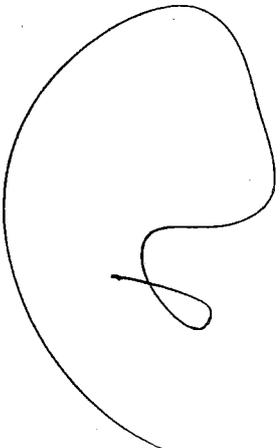


Es así que la relación jurídica patrimonial sobre la cual recae a efectos del contrato de compraventa inmobiliario, en la cual adquiere virtualidad de acto jurídico para los contratantes y respecto a terceros, es entonces que la ley reconoce la autonomía privada fundamentada en la libertad contractual y ampara la protección del interés social, público y ético, es así que el establecer forma prescrita imperativa cumple con establecer límites que permitan identificar los efectos que se producen respecto al derecho de propiedad sobre el bien adquirido, siendo necesario que esta modificación de titularidad respecto al bien inmueble, sea conocido por la generalidad a fin de poder protegerlo frente a terceros.

B. Ad solemnitatem, ad probationem



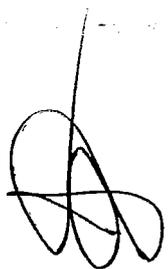
Así señala también (Amado Ramirez, 2011, pág. 5) que: "la transferencia inmobiliaria, debe dejar de lado la forma ad probationem, e instaurarse el cumplimiento de la formalidad ad solemnitatem." bajo sanción de nulidad, es decir, por Escritura Pública e inscripción ante el Registro respectivo, ya que en la práctica, no se presentan al registro minutas de compraventa de inmueble ni documentos privados, sino más bien, se presenta el testimonio o parte del documento protocolar que contiene la compra venta del inmueble – escritura pública-, máxime, porque el registrador público califica de acuerdo a los documentos que se presentan con el título, y que deben fundar la inscripción de manera directa, ya que ellos no son jueces ni notarios, y su función es totalmente distinta a los citados funcionarios públicos, e incluso, por cada inscripción, son responsables civil, administrativa y penalmente, así como deben indemnizar a la parte perjudicada por los errores incurridos en el ejercicio de su función, conforme se cita en el artículo 3 inciso d) de la Ley 26366.



La determinación de la preferencia va a restarle oponibilidad a los contratos no inscritos, frente al acreedor que si cumplió con inscribir su derecho, se deduce que la solución a la concurrencia de acreedores de buena fe sobre bien inmueble contenida en el Artículo 1135° del C.C, influye directamente en la eficacia del contrato al no poder surtir sus efectos por no ser oponible.

C. Naturaleza declarativa de derecho

Responde a la exigencia de interés legítimo, el cual se sustenta en la inscripción registral publica, considerando que con esta se garantiza la seguridad jurídica del propietario del bien a fin de poder oponer acto que afecte su derecho de propiedad respecto al bien inmueble adquirido. Es así que corresponde a la inscripción registral pública la herramienta que otorga la eficacia de acto jurídico realizado mediante contrato de compraventa inmobiliario, permitiendo la *cognición general del derecho sobre el bien.*



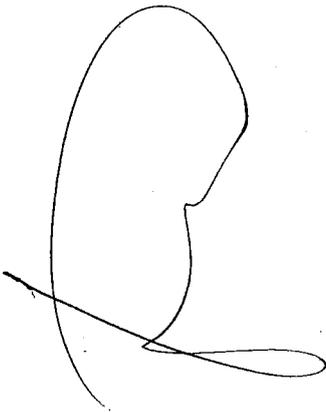
Es si entonces que el contrato de compraventa inmobiliario, para alcanzar la verosimilitud del derecho adquirido sobre el bien inmueble, no solo debe probar mediante documento si no también contar con la formalidad que delimite su eficacia a fin de ser oponible ante terceros.

D. Eficacia del contrato

Entonces, surge una interrogante: ¿la sola obligación de enajenar el inmueble realmente me hace propietario de éste bien? Pues, indudablemente, no. Porque, lo que sucede en la práctica, es una situación distinta a la consensualidad

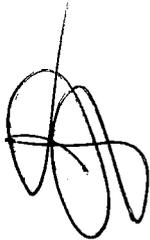
planteada por el artículo 949° del CC; es más, existe inclinación en la población peruana, y primordialmente en la Limeña, de optar por el sistema constitutivo para los bienes inmuebles, en vez de optar por el sistema declarativo.

2.3.2.2. Principio de oponibilidad



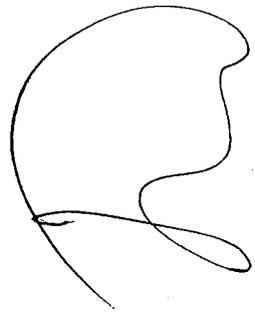
El derecho de propiedad no sólo tiene implicancias dentro de los derechos reales sino también dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble, por lo que tales mecanismos no otorgan mejor derecho propiedad sino únicamente prevalencia y prioridad.

Así como señala (Huanca Quispe, 2013, pág. 1) “La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través de efecto erga omnes.” La cognoscibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidades en el derecho; siendo que, a diferencia de la posesión, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos. Sin embargo, no podría considerarse a la registral como última fase de desarrollo de la publicidad.

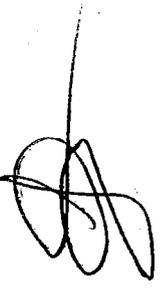


Citando a Tirso Carretero “de tiempo en tiempo la publicidad (...) sufre crisis de crecimiento como todos los seres y todas las instituciones. Cuando sus formas no se acomodan a la realidad social, la publicidad hace crisis, parece desvanecerse (...)”, para luego resurgir remozada, acomodada a los nuevos requerimientos sociales, muchas veces reforzada “para

vengarse del periodo de loca clandestinidad". (Huanca Quispe, 2013, pág. 1)



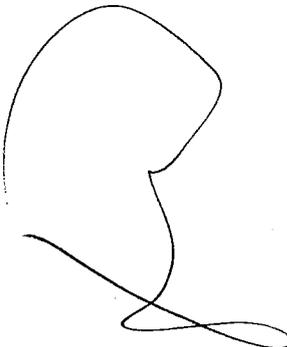
La inscripción registral, nos permite no sólo con facilidad informarnos sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también nos permite que terceros, a través del efecto erga omnes, respeten nuestro derecho de propiedad. La inscripción registral no acredita la titularidad del bien inscrito y menos que dicho bien inscrito corresponde al área o perímetro que se indica en la inscripción más cuando nuestro sistema registral es declarativo. La moderna doctrina distingue entre Registros de Seguridad Jurídica y Registros de Información Administrativa.



Los Registros de Seguridad Jurídica presentan como características esenciales la existencia de un control de legalidad o calificación, conexión entre los asientos registrales, carácter documental público de sus asientos, oponibilidad o eficacia de sus datos y cognoscibilidad general. A su vez, los Registros de Información Administrativa constituyen archivos o colecciones de datos, generalmente de uso interno de la administración, con efectos estadísticos, fiscales, etc. Es decir, todo Registro de Seguridad Jurídica se distingue por su publicidad y eficacia sustantiva, es decir, por la oponibilidad de las situaciones jurídicas que publicita, la legitimación de sus datos y la tutela del tercero registral.

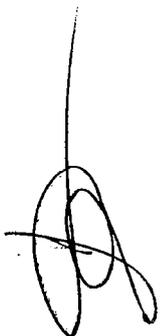
Asimismo, esta exteriorización no se agota en un solo acto sino que permanece en el tiempo y sirve de sustento a aquellos que pretenden acceder al Registro; siendo que, en tanto se encuentre vigente el asiento registral surte plenos efectos legales. En la "Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil", a fin de sustentar la necesidad de la

regulación de la publicidad formal, se argumenta que el artículo 2012 sólo "encierra (...) un aspecto parcial de la publicidad", al establecer este dispositivo una ficción legal cuya aplicación aislada sin otorgar la posibilidad efectiva de acceso al Registro "implicaría un grave problema, referido al hecho de que las personas no puedan materialmente conocer aquello que la ley presume de su conocimiento".

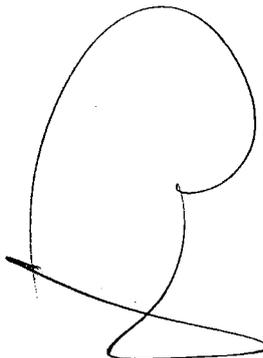


Para que funcione adecuadamente este precepto (artículo 2012), los reglamentos especiales (...) Deberán ser sumamente severos (sobre) la forma en que esta publicidad se lleve a cabo" y que los mismos "deberán prever sanciones en caso de certificados y copias fraudulentas, en las que se desnaturalice el contenido de los asientos registrales o se empleen fórmulas vagas o ambiguas, así como la negligencia o culpa por su demora al expedirlas (...)" (Orihuela Iberico)

A. Derecho de propiedad



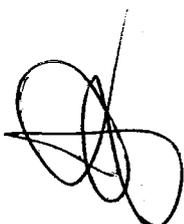
Es necesaria, la modificación del artículo 949° del C.C., en el sentido, que regule la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble según lo que opera en la actualidad. Recordando, que una de las características del Derecho es ser cambiante, y que la norma jurídica debe poseer características esenciales como: validez, eficacia, y valor, ya que de lo contrario, no sirve ni satisface las necesidades de gobernantes y gobernados. Dejemos de lado, las tradiciones arcaicas y normas copiadas de países con diferente mentalidad, y comencemos a preocuparnos por nuestra realidad y como contribuir a efectivizar el derecho fundamental constitucionalmente reconocido contemplado en el artículo 2° inciso 16 "el derecho a la propiedad".



Comenzando por reconocer a nivel normativo que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, lo cual, progresivamente, va a llevar a: la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, y finalmente descongestionar efectivamente el Poder Judicial. Conviene recordar la finalidad de la Ley del 02 de Enero de 1888: "adquirir sin temor de perder lo adquirido y prestar con seguridad sobre la propiedad raíz".

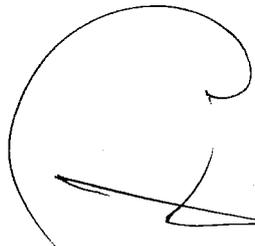
Sistemas de transferencia de propiedad de inmueble en el Perú y sus modificaciones:

En nuestro país, el sistema de transferencia de bienes inmuebles ha sido materia de regulación en los Códigos Civiles de 1852, 1936 y el actual Código Civil, analicemos – de manera breve – cada uno de ellos:

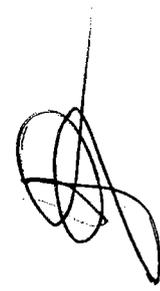


Código civil de 1852.- Como ha sido mencionado anteriormente, es el sistema francés el que inspiró nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, esto regulado en su Código Civil de 1804 (denominado Código Napoleónico) que fuera modificado por la Ley del 23 de marzo de 1855; en nuestro país – claro está – desde la ley de 28 de enero de 1888, que estableció el Registro de la Propiedad Inmueble y que modificó sustancialmente el régimen espiritualista del Código Civil de 1852. Dicha ley, semejante a la francesa de 1855, estableció en su artículo

7º, que: "no podrá oponerse a tercera persona el dominio total o parcial, derechos reales, hipotecas, contratos, ni los demás títulos de derecho especificados en los artículos 3 y 4 si no están debidamente registrados". En este panorama, se discutía la posibilidad de implantar sistema Torrens en el Perú, sin embargo, dicha posibilidad se descartó en razón a lo siguiente:

- 
- Que en nuestro sistema se carece de un catastro y existe dificultad para establecerlo dada la gran extensión territorial del país.
 - Que los títulos son imperfectos o defectuosos. Existen lugares en donde ni siquiera hay notarios públicos.
 - Asimismo, que el sistema Torrens resulta peligroso por falta de cultura jurídica en nuestro país.
 - No existe personal especializado en materia registral.

"Por otra parte, los codificadores Solf y Oliveira propusieron como alternativa la inscripción obligatoria de los actos que versaren sobre inmuebles registrados o que se registrasen y que la inscripción fuese sólo facultativa para los demás." (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 23), por el contrario los doctores Calle y Olaechea sostuvieron la necesidad de mantener el sistema imperante hasta esos días.



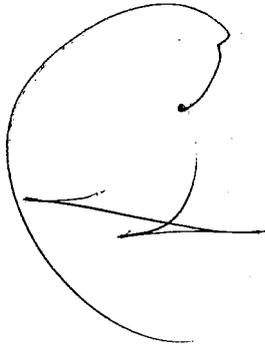
A decir de Vidal Ramos respecto a este código, señala que: "(...) es influenciado eminentemente por el código de Napoleón, en el cual considera que el solo consentimiento "consensus" era necesario para poder transferir la propiedad inmueble" (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 23)

En ese sentido, muchos juristas consideran que el problema se gestó de dicha codificación, en este caso, su artículo 1306, establecía el sistema espiritualista o francés, pues con el simple acuerdo de las partes sobre los elementos constitutivos de este contrato (transferir la propiedad y pagar el precio) se entendía perfeccionada el contrato. En consecuencia, con la creación del Código Civil de 1852 no se ofrece mayores expectativas de contar con un sistema traslativo que genere seguridad jurídica.

Algunas particularidades que tendríamos que resaltar, respecto a este código es que se registraba en asientos el nombre del dueño del inmueble hipotecado, el valor de la obligación que se asegura con la hipoteca, el nombre de la persona a favor de la cual se constituye, la vecindad de los contratantes, la situación y los linderos de la finca hipotecada, y cuántas señales la determinen de modo que no pueda confundirse con otra. En el caso de hipoteca, la anotación determinaba no sólo su validez sino también la antigüedad a efectos de obtener la preferencia en el derecho por fecha en el tiempo. De esta manera, el medio de publicidad era la certificación que debe dar el escribano de hipotecas sin necesidad de una orden judicial. De esta forma, un tercero con interés en el inmueble podía pedir información respecto al bien al escribano de Oficio de Hipotecas. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 24)

Otro punto importante es que se estableció que los Registros eran distritales territoriales, es decir, que los actos y contratos que son materia de inscripción se registran en la jurisdicción en que se halla radicado el inmueble. Igualmente, son materia de inscripción los actos y contratos de enajenación y, los demás títulos traslativos

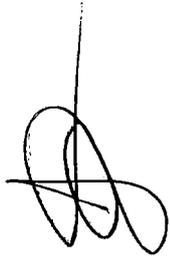
de dominio, las enfiteusis, censos, servidumbre, hipotecas legales, judiciales, convencionales, anticrisis y cualquier derecho real; las interdicciones judiciales, las medidas precautorias, los embargos, las demandas y toda providencia o resolución ejecutoriada que destruya ó limite el derecho de libre disposición del propietario; los derechos de usufructo, uso y habitación; los contratos de arrendamiento, las promesas de los contratos que versen sobre bienes inmuebles, entre otros. La Inscripción se efectuó en Tomos o libros de inscripción oficiales de este Registro.



Por otro lado, el 19 de julio de 1902, entró en vigencia el Código de Comercio y se estableció el Registro Mercantil y de Buques. Asimismo, por Resolución Suprema del 30 de setiembre de 1922, el Estado proveyó el cargo de Registrador Mercantil. Consiguientemente, con la vigencia del Código de Comercio se denominó el Registro de la Propiedad Inmueble como el "Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil".

Código civil de 1936.- Este cuerpo legislativo se da por Decreto Supremo N° 95 de 1 de marzo de 1965 por el cual se creó la Comisión encargada del estudio y revisión del Código civil.

Al respecto, se creó una Comisión en 1980 el cual formulo un proyecto de Código civil, los que propusieron:



Artículo 938.- Los bienes fueron clasificados en registrados y no registrados, pudiendo ser estos últimos registrables y no registrables.

Artículos 939 y 940.- Los bienes registrados eran los que se encontraban incorporados a alguno de los registros existentes en el país. Los registrables, eran aquellos bienes que, por ser identificables, podían ser objeto de registro Artículo 978.- La adquisición convencional de los bienes registrados se perfeccionaba con su inscripción en el registro respectivo.

Artículo 979.- La adquisición convencional de los bienes no registrados se perfeccionaba con la tradición.

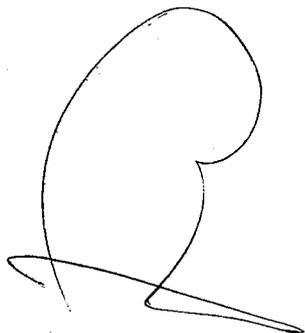
Artículo 1094.- La prenda se constituiría sobre bienes no registrados.

Artículo 1117.- La hipoteca se constituiría sobre los bienes registrados.

En consecuencia, por Ley N° 23403 se facultó al Poder Ejecutivo para promulgar, dentro del período constitucional, mediante Decreto Legislativo, el Código civil cuyo Proyecto había preparado la Comisión encargada del estudio y revisión del Código civil de 1936. Se dispuso la formación de una Comisión Revisora, integrada por tres Senadores, tres Diputados y tres Abogados designados por el Ministerio de Justicia, la que se encargaría de introducir las reformas que estimare pertinentes a ese proyecto.

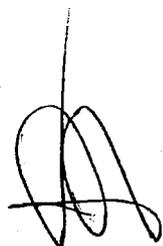
Esta comisión revisora formuló algunas enmiendas al Proyecto, los cuales fueron incorporados en el texto final del Código civil vigente, a guisa de ejemplo, tenemos que los bienes son clasificados en muebles e inmuebles (artículos 886 y 887 del Proyecto; 885 y 886 del Código), la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace

al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (artículos 925 del Proyecto y 949° del Código), la prenda se constituye sobre los muebles (artículos 1043 del Proyecto y 1055 del Código), la hipoteca se constituye sobre los inmuebles (artículos 1075 del Proyecto y 1097 del Código). se dedica el Libro IX del Proyecto a los Registros Públicos (artículos 1964 a 2001 del Proyecto y 2008 a 2045 del Código).

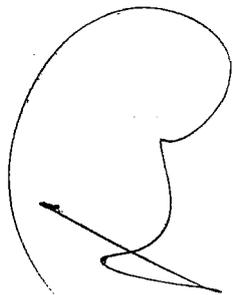


Como se puede apreciar, la solución propuesta por la Comisión Revisora, que es la del Código vigente, no significa otra cosa que admitir en la práctica que, aun cuando han transcurrido más de cien años del establecimiento del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, no han variado las circunstancias y que no es posible introducir cambios en el régimen registral vigente.

Citando a Vidal Ramos señala al respecto: uno de los puntos que fue materia de intensos y brillantes debates, y que más avivó el interés de la Comisión, fue el concerniente a la transmisión de los bienes inmuebles. Todos los integrantes de ella tuvieron la honrosa misión de elaborar el código mencionado, estuvieron de acuerdo que el viejo sistema todavía imperante, sustentado en el simple consentimiento, es imperfecto, tanto por inseguro y que en el curso de la vigencia y de su aplicación, ha dado origen a opuestas e inconciliables discusiones e interpretaciones. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 27)



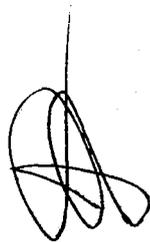
Por otro lado, señalaba que: Es inadmisibles que subsista para la contratación de inmuebles el régimen actual de tener que estudiar títulos de propiedad de treinta o más



años, no obstante estar inscrito el dominio en el registro de la propiedad. Ha debido hacerse el mayor esfuerzo para lograr el mejoramiento de ese organismo, de tan capital importancia para la propiedad inmueble. Nuestro registro es de tal manera deficiente que ni siquiera tiene adscritos ingenieros para que constaten la exactitud de las características que se atribuyen al inmueble, existiendo justificadamente el peligro de que se lleven a cabo inscripciones erróneas y aun de propiedades o construcciones que no existen. No creemos que sea acertado cruzarse de brazos, sino por el contrario que debe hacerse el mayor esfuerzo para facilitar y mejorar las inscripciones, hasta que pueda establecerse un sistema más avanzado, como es el Torrens". (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 27)

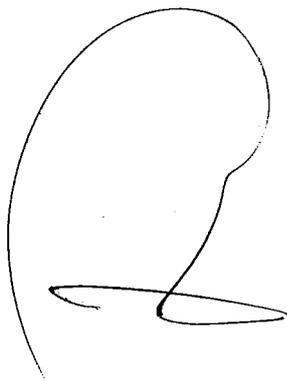
Cabe resaltar en esta parte que durante el proceso de revisión del Código de 1852 y en el proceso de elaboración del Código de 1936 se entabló una ardua discusión respecto al sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria que debía recogerse en nuestro cuerpo legal.

Con el Código Civil de 1936 se designó a la Institución Registral con la denominación "Registros Públicos del Perú". Sin embargo, este código continuó con el sistema consensual para los bienes inmuebles, así se puede apreciar de la redacción del artículo 1172 del Código Civil.



El Código Civil de 1936 omitía toda regulación del derecho registral, estipulando que esta materia sea abordada por leyes especiales. Finalmente, cabe señalar que en 1968, por acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia, se aprobó el nuevo Reglamento General,

aprobado por la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos. Igualmente, se modificó el Reglamento de las Inscripciones, al dictarse un nuevo Reglamento del Registro de Testamento, el mismo que fue aprobado el 22 de enero de 1970 y luego el Reglamento Mercantil. Código civil de 1984.- El Código de 1984, ha tenido en cuenta básicamente la versión manejada por el jurista Manuel A. Olaechea, al señalar en su artículo 949°:



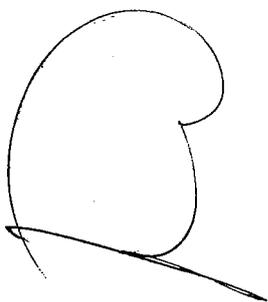
La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario", vemos entonces que esta norma legal es más técnico que su antecesor, 1172 del C.C.de 1936, que sólo se limitaba a la obligación de dar, sino a la enajenación en general y se refiere a bienes inmuebles, dejando de lado la vieja clasificación de cosas. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 29)



Por su parte, las posturas de los doctrinantes están bien demarcadas, algunos se inclinan por el respeto y vigencia fáctica y jurídica del artículo 949°, a los que se les denomina realistas o consensualistas; y por otro lado tenemos a los propugnantes de un sistema de transferencia mediante registro, que enarbolan como bandera la del sistema de la yuxtaposición del título y el modo, por considerar que no existe posibilidad jurídica ni efectiva de que los contratos, en el Perú, pueda generar efectos reales o traslativos, a estos los llamaremos obligacionistas.

A decir del profesor Hugo Forno Flores, quien sostiene que el contrato de transferencia de propiedad inmueble

tiene efectos reales, que es traslativo y no simplemente obligacional. Esto se desprende del propio artículo 949º, el cual no exige conducta alguna por parte del deudor para que opere la transferencia de propiedad; es decir, no existe prestación, entendida esta como contenido de la obligación, que se manifieste a través de un dar, un hacer o un no hacer; por lo tanto la transmisión no deviene del cumplimiento de una obligación, más precisamente de una prestación, de enajenar, sino que surge directamente del contrato. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 30)



El profesor Freddy Escobar Rozas, manifiesta: tomando en consideración el hecho que el artículo 949º del Código civil no requiere de la existencia de otro acontecimiento distinto del consentimiento de las partes para que opere la transferencia de propiedad inmueble, resulta evidente que hay que atribuirle a tal consentimiento la consecuencia jurídica prevista por dicho artículo. (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 30)

Por lo tanto, el efecto traslativo de propiedad debe ser atribuido al contrato o al consenso, al que las partes arriben, por ser este el único acto que se sucede en la realidad, (supuesto de hecho del artículo 949º), antes de que opere el efecto traslativo (consecuencia jurídica del mismo artículo).

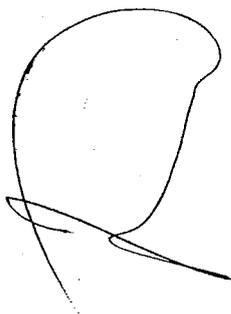


La diferencia entre el planteamiento realista y el obligacionista, es que en el primero se considera la existencia de un solo acto, el consenso; mientras que para los segundos coexisten dos actos bien diferenciados, el

contrato o consenso y el modo que es hecho por el cual se perfecciona el contrato.

Es preciso señalar que para dotar al contrato de la facultad de transferir la propiedad, producir efectos reales, debería de existir una excepción a las consecuencias naturales que en Perú producen los contratos, para lo cual se hace necesaria una norma expresa, según lo prescrito por el artículo IV del Título Preliminar del C.C. de 1986, tal y como la existente en el C.C. Italiano de 1942 que en su artículo 1376º: "En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada (...), la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado".

Según crítica que se le atribuye al doctor De La Puente y Lavalle, respecto al riesgo del sistema para el adquirente, desde que éste soportará el riesgo de pérdida o de deterioro del bien comprado, aunque este no se le haya entregado ya que se convierte en propietario desde la perfección del negocio, la cual se da con el solo consenso entre las partes; diremos al respecto que esta crítica es válida para un sistema consensual bien elaborado y engranado, pero podemos notar desde ya, estas características no se están presentes, tal es así que nuestro Código civil presenta internamente múltiples y garrafales incongruencias, entre ellas la del artículo 949º con todos los preceptos que regulan la contratación en el país; la transferencia del riesgo no es la excepción y el artículo 1567º lo confirma, en este dispositivo se establece que la transferencia el riesgo opera desde la entrega del bien y no desde el consenso.



Es más, el modo no puede ser comprendido sino solo como un hecho que se exteriorice en la realidad. El análisis de los artículos 1402 y 1529º, nos lleva a preguntarnos ¿qué relación se habrá creado por el contrato de compraventa y a que se compromete el vendedor? No habrá nacido acaso una relación obligacional por la cual el vendedor deberá transferir la propiedad del inmueble y acaso esa transferencia a la que se comprometió la podrá realizar a la luz del artículo 949º, pensamos que comprender como un modo a este dispositivo sería quedarnos en el ámbito puramente obligacional, sin llegar jamás a producir una verdadera traslación de propiedad o efecto real.

Este problema – en realidad – se ha extendido hasta los fallos emitidos por las cortes superiores, lo que denota una preocupación por parte de toda la comunidad jurídica,

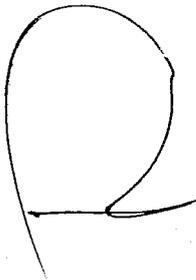
Respecto a transferencia de inmuebles, el Perú no tiene la característica de generalidad que debería presentar. La primera se construye sobre la teoría del simple consenso, la segunda se refiere al sistema del título y el modo, en la que el modo está encarnado en la inscripción registral – moderna vertiente de la teoría del título y el modo, denominada del sistema registral constitutivo:



- CAS. Nº 1617-99-LIMA: "El artículo 949º del Código civil recoge la Teoría Francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o "solo consensus", perfecciona la transferencia de propiedad

inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo a la inscripción de un inmueble en el Registro Público”.

- CAS. N° 1322-2001-Lima: “En materia de derechos de propiedad, si bien el registro no cumple una función constitutiva de derechos sino meramente declarativa, la publicidad que brinda permite a terceros ajenos a la celebración del acto estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido, constituyéndose así el sistema registral en garante de la seguridad jurídica”.



B. Efecto erga omnes

En realidad, la relevancia de ésta publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el Registro. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del Artículo 2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que “alguien” desconozca su derecho.

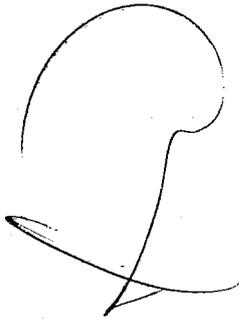
C. Protección contra terceros

Corresponde al reconocimiento de un derecho el cual no puede ser vulnerado, considerando que el derecho de propiedad bienes reales (inmuebles), cuenta con protección en el marco constitucional, es indispensable asegurar el reconocimiento del derecho sobre un bien



inmueble, para lo cual se utiliza el sistema registral público, considerando que este garantiza la legitimación de actos y permite libre acceso a información dentro de los límites otorgados por ley.

La protección a terceros corresponde a las formas en que se asegura el ejercicio de derechos y en el caso de la propiedad este tiene un alcance erga omnes.

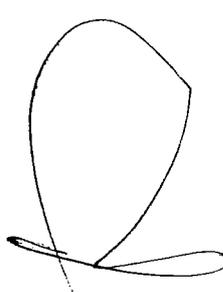


Entre los conflictos más frecuentes respecto a la vulneración del derecho a propiedad tenemos la falta de conocimiento respecto a la propiedad de bienes inmuebles tal como es la concurrencia de acreedores, regulada en el Artículo 1135 del Código Civil de 1984 establece lo siguiente: "Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua".

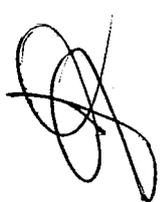


Para el autor Felipe Osterling Parodi, el citado dispositivo: "se refiere a la hipótesis de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo inmueble a diverso acreedores y a las normas de preferencia que en esos casos operarían. El precepto señala que será preferido el acreedor de buena fe cuyo título haya sido inscrito o, en su defecto, aquél cuyo título sea de fecha anterior, salvo, en este último caso, que el de alguno conste de documento de fecha cierta más antigua" (Chavez, 2013, pág. 35)

"Estos conceptos no hacen sino ratificar la necesidad de precisar, respecto de la concurrencia de acreedores, que será preferido el acreedor cuyo título haya sido primeramente inscrito, siempre que hubiera actuado de buena fe" (Citado por Chávez C. 2013, p. 35).



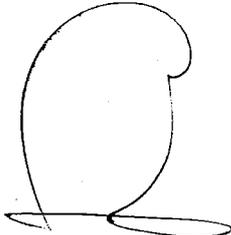
Tal como señala el autor Luciano Barchi: citado por (Sacachipana Apaza, 2017, pág. 36) "La eficacia se manifiesta particularmente como oponibilidad del contrato de enajenación en relación con los terceros que ostentan posiciones jurídicas en conflicto con aquellas del adquirente, es decir, posiciones jurídicas en todo o en parte incompatibles con la adquisición contractual." y sostiene también en una concurrencia de acreedores generada a partir de contratos de enajenación de inmuebles, se pueden presentar tres tipos de conflictos: 1) conflictos con los terceros titulares; 2) conflicto con los terceros a ven ti causa; y 3) conflictos con los acreedores del enajenante.

- 
- 1) Conflicto con los terceros titulares. Los contratos de enajenación tienen por objeto una adquisición derivativa, es decir, una adquisición que presupone que la anterior pertenencia del derecho entra en conflicto con la posición del tercero titular (ejemplo: el enajenante vende un bien robado).
 - 2) Conflicto con los a ven ti causa. Se determina cuando el titular enajena sucesivamente a más personas el mismo derecho (ejemplo: concurrencia de acreedores).
 - 3) Conflicto con los terceros acreedores. Terceros acreedores son aquellos que tienen un derecho de crédito en relación con una de las partes. La enajenación de un derecho interesa a los acreedores del enajenante,

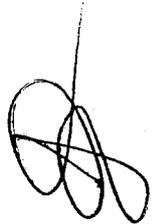
pues ella sustrae de su patrimonio un bien que es parte de la garantía patrimonial de los acreedores. La enajenación puede disminuir la garantía patrimonial de los acreedores del enajenante.

La no inscripción de bienes inmuebles y su relación con los procesos de tercería

Procesos de tercería de propiedad.-

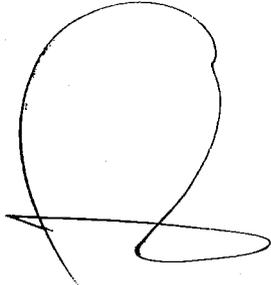


Toda ejecución dineraria se basa en un presupuesto lógico de orden sustancial: el deudor responde por el cumplimiento de sus obligaciones con todos los bienes que integran su patrimonio. Ante esto y como correlato de lo anterior, el límite de los procesos de ejecución dineraria, en cuanto al no pago de deudas, y el alcance de la tutela jurisdiccional estaría dado justamente en que los bienes que pueden ser objeto de embargo cautelar o de acción subrogatoria y pauliana son los que se encuentran en el patrimonio del deudor.

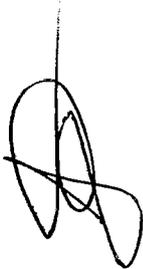


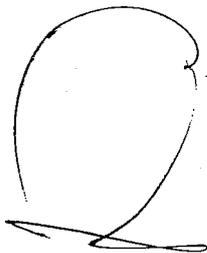
Sin embargo, ¿qué sucede cuando la responsabilidad patrimonial alcanza el patrimonio de terceros? En este caso ocurre la intervención del tercero como oposición en la ejecución de los bienes, ante un proceso realizado por el acreedor de selección dentro del conjunto de bienes del patrimonio del deudor. Es así que dentro de los intereses jurídicos que pueden hallarse en conflicto encontramos el interés del tercero de oponerse a los intereses de las partes de una relación jurídica procesal, en donde alguno de ellos ha trabado indebidamente una medida cautelar sobre un bien de su propiedad.

La acción que el tercero inicia ante el órgano jurisdiccional buscando tutela efectiva es la llamada tercería, la misma que se interpone como consecuencia de la expedición de una resolución judicial que ordena una medida cautelar que va afectar el derecho de propiedad que tiene el tercero sobre el bien trabado con la medida.



En cuanto a la oportunidad para interponer la demanda de tercería, el código adjetivo peruano en su Art. 534 establece que las tercerías pueden accionarse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien. La jurisprudencia ha establecido: "La tercería de propiedad debe ser apreciada en contexto, tomando en cuenta su finalidad y naturaleza jurídica; en ese sentido si la tercería de dominio se sustenta en la propiedad de los bienes embargados con la finalidad de evitar su ejecución mediante remate o adjudicación, lo lógico resulta ser que la oportunidad para interponer la tercería es antes de que se realice la venta forzosa o adjudicación en pago; esto es, la tercería debe iniciarse antes de que sea realizado el bien, por tanto, no debe confundirse el auto que ampara una medida de embargo con el acto mismo de su ejecución". El ordenamiento jurídico peruano conforme al Artículo 533 del Código Procesal Civil establece: "La tercería se entiende con el demandante y demandado, y solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por la medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes". De dicho artículo se desprende que en el Perú se reconoce también dos clases de tercería: la de propiedad y la de derecho preferente. Siendo la primera de relevancia para la presente investigación.





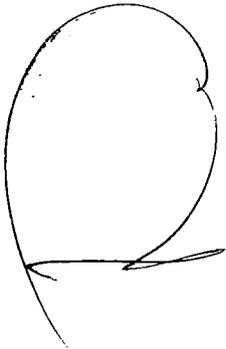
La tercería conforme a la legislación nacional posee un conjunto de requisitos: a) La existencia de una medida cautelar trabada sobre bienes de propiedad de tercero o que afecte el derecho preferencial de tercero a ser pagado con el producto que se obtenga de tales bienes, b) La interposición de la demanda en la oportunidad prevista por ley; c) Los requisitos generales contemplados en los Artículos 424° y 425° del CPC; d) La acreditación fehaciente del derecho en que se funda el tercerista, ya sea con documento público o privado de fecha cierta, e) El ofrecimiento por parte del tercerista de garantía suficiente a criterio del juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar, en el caso que no se adjuntase a la demanda documento público o privado de fecha cierta que pruebe el derecho invocado por el interesado.

El ordenamiento jurídico peruano regula en su Art. 535° que la demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Art. 424° del CPC y, además si no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en su defecto, si no da la garantía suficiente a criterio del juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pueda irrogar.

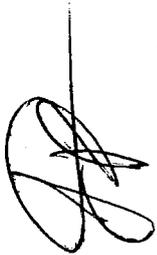


El derecho real de propiedad se encuentra regulado en el Artículo 923° del CCP, el mismo que la conceptúa como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Ante esto, la acción de tercería requiere para su viabilidad y acogimiento que el tercerista acredite el dominio pleno y excluyente sobre el bien. Es relevante que ese derecho que se tenga sobre ese bien sea total, es decir, que el que se siente propietario del bien debe gozar

de todos los atributos que la ley proporciona; toda vez que esta tercería tiene su fundamento en el concepto mismo del derecho de propiedad. Es importante manifestar que el objetivo de la interposición de la tercería de propiedad es que se levante la medida cautelar que ha recaído de manera lesiva en los bienes del tercero, afectando de esta forma su derecho de propiedad. Este levantamiento de la medida cautelar solo podrá obtenerse cuando la propiedad del inmueble pueda ser justificada de manera fehaciente por el tercero.

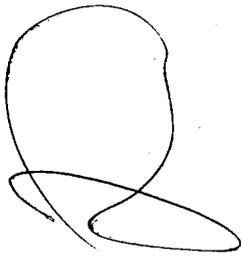


Es así, que ante la carta abierta que presenta el Artículo 535 del CPC, hoy en día la tercería de propiedad se ha convertido en la acción utilizada por aquellos propietarios que han adquirido bienes inmuebles registrables, pero que al no inscribir dicha transferencia, el bien es trabado con medida cautelar recaída sobre un bien de su anterior propietario; interponiendo dicha acción con la finalidad de conseguir tutela jurisdiccional efectiva ante el órgano judicial para que levante la medida cautelar sobre el inmueble; que si bien en el Registro no figura como propietario, en la realidad lo es, al existir de por medio una transferencia o acto jurídico celebrado entre su anterior propietario (inscrito en el Registro) y el nuevo propietario o tercero (no inscrito en el registro).



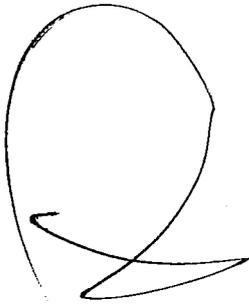
En la investigación planteada, estos procesos juegan un papel importante, pues las personas que no aparecen en los registros como propietarios, al sentir afectado su derecho de propiedad, interponen tercerías, con el fin de hacer prevalecer su derecho real no inscrito, el mismo que no goza de la seguridad que registros públicos le ofrece. Es necesario también que cuando se interponga la acción

de tercería de propiedad el tercerista tenga la posesión del inmueble, esto juega un papel importante en relación con que el poseedor tiene a su favor la presunción de la propiedad. Sin embargo, cabe un cuestionamiento, esto es, que en la generalidad de los casos, y por lo antes señalado, la tercería de propiedad para el hombre común, es un medio fácil de lograr la dilatación del proceso principal, ya que es utilizado como mecanismo de defensa para evitar el remate de los bienes del deudor.



En efecto, el actual Reglamento ha optado por la prevalencia del asiento registral sobre el título archivado, tal como puede apreciarse de su Título Preliminar; así, tratándose de los alcances de la calificación registral el artículo V establece que la misma se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y "complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro"; igualmente, en materia de legitimación registral, el artículo VII dispone que "los asientos registrales se presumen exactos y válidos"; asimismo, respecto de la fe pública registral, el artículo VIII señala que "la inexactitud de los asientos registrales (...) del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales"; igualmente, en materia de rectificación, el artículo 86 del mismo Reglamento señala que ella "surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva, en los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice"; entre otros. Por tanto podemos, señalar que el principio de publicidad (a través de la inscripción registral), nos permitirá tener mejor





información y certeza de saber con seguridad quién es el verdadero propietario con respecto al primer problema (la propiedad), el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de la "prueba diabólica", además de la posesión y saber los gravámenes de la bien inmueble, por lo que consideramos la más adecuada a nuestra realidad la aplicación del sistema registral constitutivo no convalidante o causal, muy a pesar que inicialmente puede generar inicialmente mayores costos que el actual sistema de transferencia pero generará mayor seguridad jurídica y las condiciones actuales nos ayudan por la existencia de COFOPRI, PEET, Ley N° 27775 (uso de formularios cuando en predios menores a 20 URP) y Ley N° 28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de catastro y su vinculación con el registro de predios.

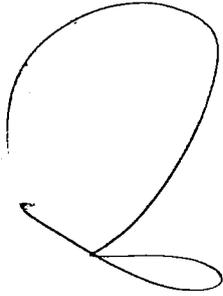
D. Titulación autentica

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo, los cuales son legados del derecho romano y son numerosos sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron la mencionada teoría.

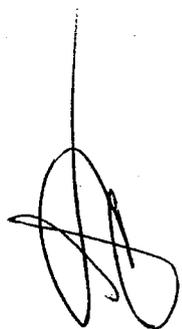


Recalamos que estos conceptos serán mencionados desde diversas concepciones de autores doctrinales nacionales y extranjeros durante la extensión del presente trabajo. Título (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico) es el acto

(por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho; y el Modo, es el acto (consistente, como he dicho, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

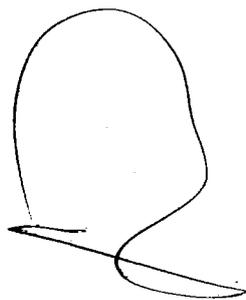


(Vidal Ramos, Roger; Osterling Parodi, Felipe y Otros, 2011) "Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real" (p.6). Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real). Agrega, Díez Picazo, sostiene que: "la tradición por sí sola no sirve para transmitir el dominio, pues la entrega o la transferencia de la posesión es en sí misma un acto incoloro y ambiguo, al que solo dota de sentido el negocio jurídico antecedente celebrado por las partes, que justifica la transmisión." (p.7)



El título es el acto del cual fluye la obligación de enajenar un inmueble determinado y el modo de transferencia, para nosotros el título es la fuente, la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad. El proceso adquisitivo se produce, pues en dos etapas.

En la primera, como consecuencia del Título, el futuro adquirente recibe ya un derecho de crédito a que el futuro transmitente le transfiera el derecho real de que se trate. Se está entonces en el campo del derecho de obligaciones. Uno puede exigir y el otro debe realizar una prestación: la conducta que consiste en transmitir el derecho real.



En la segunda etapa, el enajenante cumple su obligación, que consiste en realizar el modo o acto transmitido del repetido derecho. La doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores: uno de ellos opina que el sistema peruano de adquisición de la propiedad esta articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión solo consensus para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo.

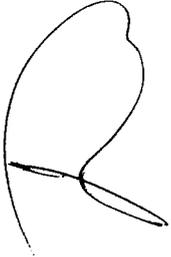


En los bienes muebles se establecen que si es posible la celebración de dicho tipo de contrato, en tanto la transferencia de propiedad inmueble opera en dos momentos: uno que refiere al título (que genera el efecto obligatorio) y otro que se produce con el modo (que transfiere la propiedad), es así que no resultara necesario que en el momento de la suscripción del título el vendedor sea propietario, lo que si será indispensable al momento de la tradición, Hugo Forno, nos ilustra, como se sabe, en el derecho romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. (Vidal Ramos, Roger; Osterling Parodi, Felipe y Otros, 2011, pág. 7)

El título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento.

2.4. Definición de términos

Asiento registral.- En sentido amplio se refiere a cualquier inscripción o anotación contenida en el registro.



Compra venta.- Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto (cierto, lícito y determinado), un precio y una causa.

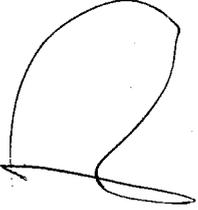
Contratos.- Contrato es un término con origen en el vocablo latino contractus que nombra al convenio o pacto, ya sea oral o escrito, entre partes que aceptan ciertas obligaciones y derechos sobre una materia determinada. El documento que refleja las condiciones de este acuerdo también recibe el nombre de contrato.



Erga omnes.- Locución latina que significa «contra todos» o «frente a todos», y se utiliza principalmente para aludir a uno de los rasgos fundamentales de los derechos reales: el de que, careciendo de un sujeto deudor determinado, cuentan con un sujeto pasivo o deudor indeterminado. Es decir, el titular de un derecho de propiedad no tiene frente a sí un deudor u obligado que le deba una prestación que configura el derecho real aludido; lo que sí tiene es el sujeto pasivo, que son todos los demás no titulares, y que están obligados a respetar el derecho de propiedad. Este es válido o puede hacerse valer frente o contra todos. Por ello, el derecho real se

extingue cuando el titular se separa de la cosa o bien sobre el que aquel recae.

Escritura pública.- La escritura pública es un documento en el cual se hace constar ante la presencia de un notario público, aquel funcionario capacitado para otorgarle carácter público a los documentos privados, autorizándolos para tal o cual fin con su firma y presencia, un determinado acontecimiento o un derecho autorizado justamente por este funcionario, quien firmará junto con el otorgante u los otorgantes, dando además fe acerca de la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en la cual se llevó a cabo.



Inmobiliaria.-El adjetivo inmobiliario refiere a aquello perteneciente o relativo a las cosas inmuebles ejemplo: "La oferta inmobiliaria de este barrio es muy variada se puede encontrar desde casas antiguas hasta propiedades a estrenar". Como sustantivo, una inmobiliaria es una empresa dedicada a la construcción, la venta, el alquiler y la administración de viviendas.

Inmueble.- El término inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.



Oponibilidad.- Significa que la presentación en el Registro de entrada, pendiente de inscripción, no tiene efectos respecto de terceros. Es decir, no es suficiente la mera presentación para que puedas utilizar ese argumento en tu defensa, contra el "tercero" que manifieste no haber tenido conocimiento de ello. Ya sea este demandado, demandante o interesado en el pleito.

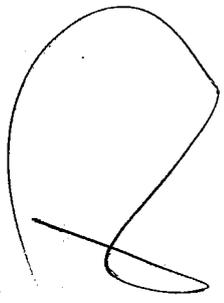
Publicidad.- Dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ahora bien ello no significa que todos los miembros de esa comunidad deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Entonces dar publicidad a un hecho no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad.

La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho.

Publicidad registral.- El sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

Seguridad jurídica.- La seguridad jurídica conjuntamente con la justicia y el bien común, constituyen uno de los fines del Derecho. Sin embargo, el cumplimiento de estos fines sólo se explica en tanto el hombre se relaciona con otros individuos, ya que a lo que tiende el Derecho es a crear un determinado orden social, propiciando dentro de él, cierto tipo de conducta que tienda a satisfacer, precisamente aquellos fines perseguidos por el Derecho.

SUNARP.- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos más conocido como SUNARP, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente del Sistema Nacional de los Registros Públicos, el cual tiene entre sus principales funciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, además de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.



CAPÍTULO III
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1. Análisis de tablas y gráficos

TABLA N°1

Resultados sobre la dimensión Principio de publicidad					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	ALTO	24	80,0	80,0	80,0
	MEDIO	3	10,0	10,0	90,0
	BAJO	3	10,0	10,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre Principio de publicidad

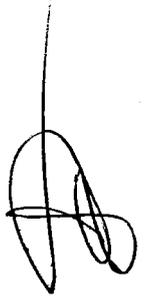
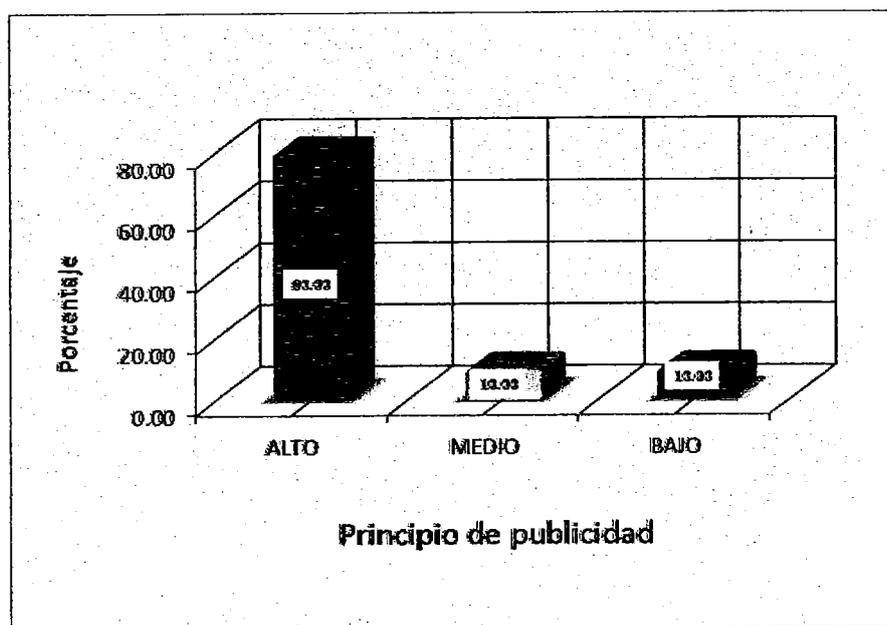


GRÁFICO N°1



Fuente: Cuestionario sobre Principio de publicidad

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y gráfico N° 1, los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 30 abogados especializados en Derechos Reales en Lima Cercado, respecto a la variable Necesidad de Inscripción Registral Pública, en la dimensión Principio de publicidad; 24, que representa al 80,00% indica un nivel alto, mientras que 3, que equivale al 10,00% indica un nivel medio y 3, que representa al 10,00% indica un nivel bajo respecto a la dimensión Principio de publicidad, ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que, se debería aplicar el principio de publicidad de los contratos de compra venta inmobiliarios en los Registros Públicos SUNARP.

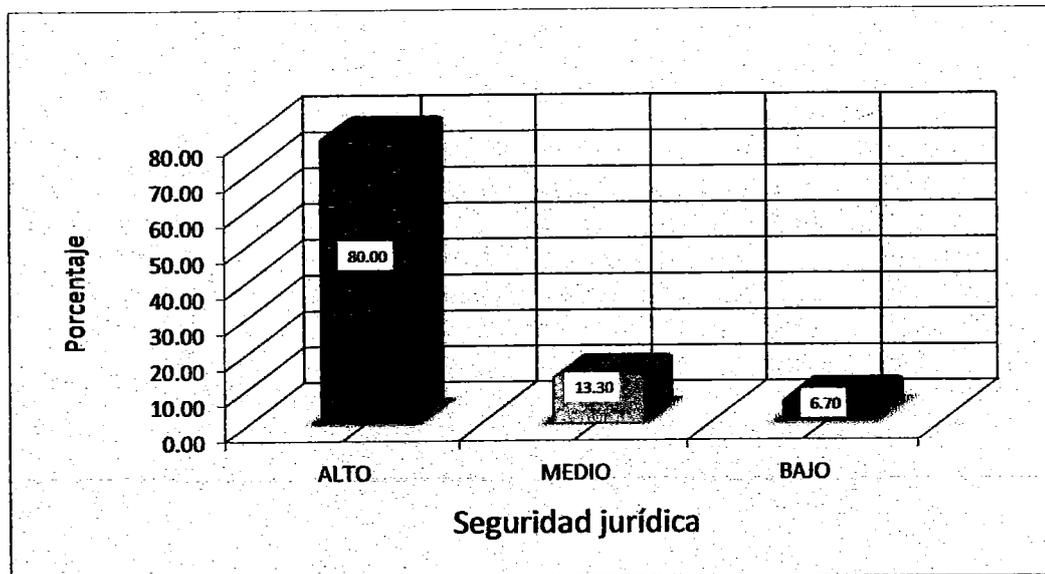
A large handwritten scribble is visible to the left of the text.

TABLA N°2

Resultados sobre la dimensión Seguridad Jurídica					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	ALTO	25	83,3	83,3	83,3
	MEDIO	4	13,3	13,3	96,7
	BAJO	1	3,3	3,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre Seguridad Jurídica

GRÁFICO N°2



Fuente: Cuestionario sobre Seguridad Jurídica

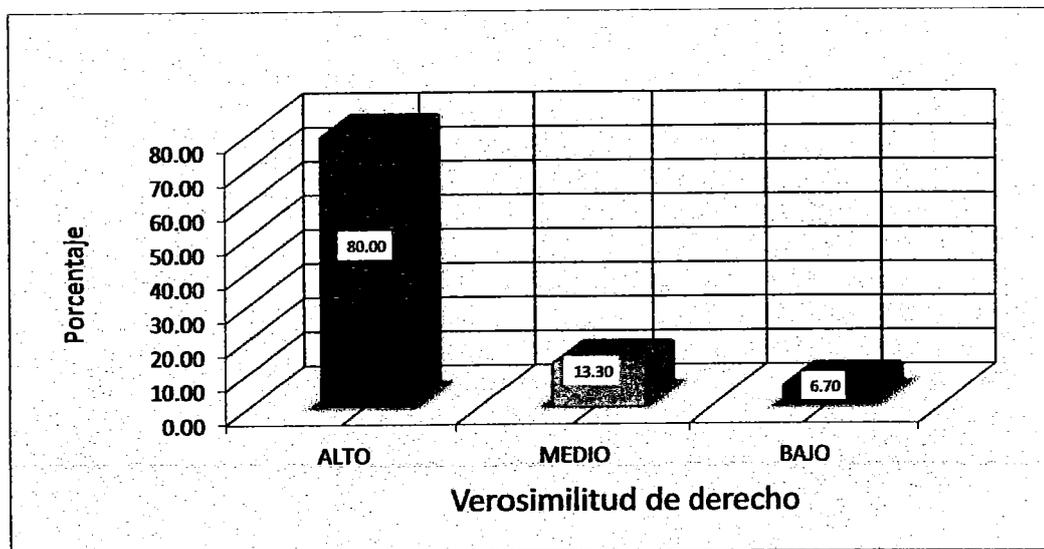
INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y gráfico N° 2, los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 30 abogados especializados en Derechos Reales en Lima Cercado, respecto a la variable Necesidad de Inscripción Registral Pública, en la dimensión Seguridad Jurídica; 25, que representa al 83,30% indica un nivel alto, mientras que 4, que equivale al 13,30% indica un nivel medio y 1, que representa al 3,30% indica un nivel bajo respecto a la dimensión Seguridad Jurídica, ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que la Inscripción registral Pública otorga Seguridad Jurídica por lo tanto es relevante establecer la formalidad prescrita de la inscripción de contratos de compraventa inmobiliario.

TABLA N°3

Resultados sobre la dimensión Verosimilitud de derecho					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	ALTO	26	86,7	86,7	86,7
	MEDIO	3	10,0	10,0	96,7
	BAJO	1	3,3	3,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre Verosimilitud de Derecho

GRÁFICO N°3



Fuente: Cuestionario sobre Verosimilitud de derecho

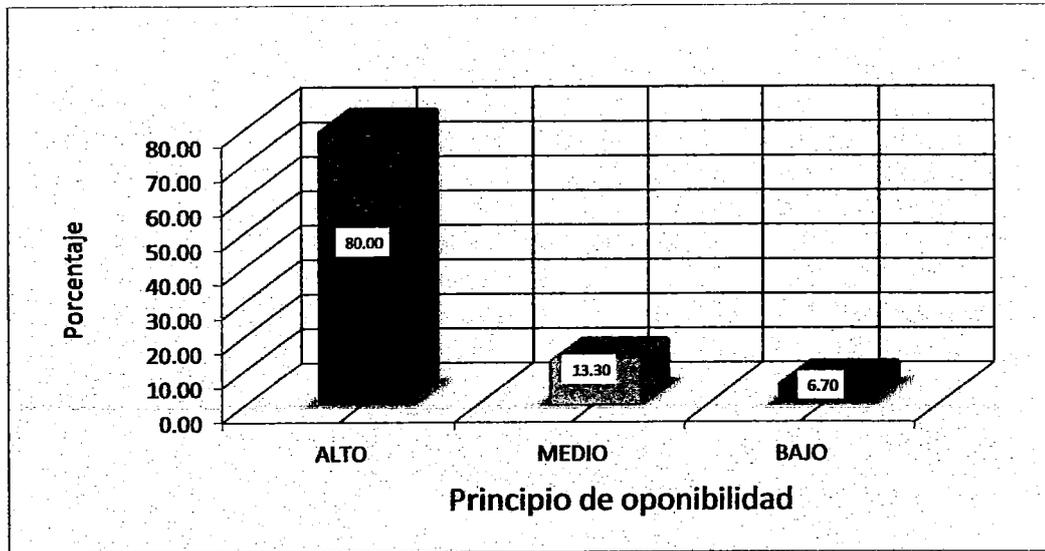
INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y gráfico N° 3, los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 30 abogados especializados en Derechos Reales en Lima Cercado, respecto a la variable Contratos de compra venta inmobiliarios, en la dimensión Verosimilitud de derecho; 26, que representa al 86,70% indica un nivel alto, mientras que 3, que equivale al 10,00% indica un nivel medio y 1, que representa al 3,00% indica un nivel bajo respecto a la dimensión Verosimilitud de derecho, ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que, el contrato de compraventa inmobiliario es una forma de trasmisión de propiedad del bien inmueble que debe garantizar el derecho adquirido, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

TABLA N°4

Resultados sobre la dimensión Principio de oponibilidad					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	ALTO	24	80,0	80,0	80,0
	MEDIO	4	13,3	13,3	93,3
	BAJO	2	6,7	6,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre Principio de oponibilidad

GRÁFICO N°4



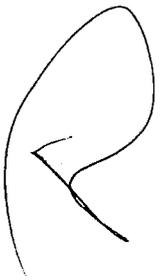
Fuente: Cuestionario sobre la Principio de oponibilidad

INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y gráfico N° 4, los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 30 abogados especializados en Derechos Reales en Lima Cercado, respecto a la variable Contratos de compra venta inmobiliarios, en la dimensión Principio de oponibilidad; 24, que representa al 80,00% indica un nivel alto, mientras que 4, que equivale al 13,30% indica un nivel medio y 2, que representa al 6,70% indica un nivel bajo respecto a la dimensión Principio de oponibilidad, ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que, se debería aplicar el principio de oponibilidad en los Contratos de compra venta inmobiliarios , tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Prueba de hipótesis.

Después de procesar los resultados obtenidos de cada variable y sus dimensiones correspondientes a través del programa SPSS 23, se obtuvo los siguientes valores como coeficientes:

Respecto a la hipótesis general:



H₁: La inscripción registral pública, es una formalidad necesaria para otorgar seguridad jurídica a los contratos de compraventa inmobiliario considerando que el principio de publicidad garantiza la verosimilitud del derecho de propiedad del bien inmueble por lo tanto es oponible a terceros, Lima 2017



H₀: Es falso que, la inscripción registral pública, es una formalidad necesaria para otorgar seguridad jurídica a los contratos de compraventa inmobiliario considerando que el principio de publicidad garantiza la verosimilitud del derecho de propiedad del bien inmueble por lo tanto es oponible a terceros, Lima 2017

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla N° 5 que, al correlacionar los resultados totales de las variables Necesidad de inscripción registral pública y Contratos de compraventa inmobiliario, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,997; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 23.

TABLA N°5

Correlación de la hipótesis general				
			Necesidad de inscripción registral pública	Contratos de compra venta inmobiliarios
Rho de Spearman	Necesidad de inscripción registral pública	Coefficiente de correlación	1,000	0,997
		Sig. (bilateral)		0,000
		N	30	30
	Contratos de compra venta inmobiliarios	Coefficiente de correlación	0,997 ^{**}	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	
		N	30	30
** La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).				

Respecto a las hipótesis específicas:

Primera hipótesis específica:

H₁: El principio de publicidad del registro público, es esencial para demostrar la verosimilitud del derecho sobre el bien inmueble adquirido por contrato de compraventa inmobiliario.

H₀: No ocurre que, el principio de publicidad del registro público, es esencial para demostrar la verosimilitud del derecho sobre el bien inmueble adquirido por contrato de compraventa inmobiliario.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla N° 6 que, al correlacionar los resultados totales de la dimensión Principio de publicidad y la variable Contratos de compra venta inmobiliarios, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.913; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 23.

TABLA N°6

Correlación de la primera hipótesis específica				
			Principio de publicidad	Contratos de compra venta inmobiliarios
Rho de Spearman	Principio de publicidad	Coefficiente de correlación	1,000	0,913*
		Sig. (bilateral)		0,000
		N	30	30
	Contratos de compra venta inmobiliarios	Coefficiente de correlación	0,913*	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	
		N	30	30

** La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Segunda hipótesis específica:

H₁: Existe justificación legal para aplicar el principio de publicidad del registro público a los contrato de compraventa inmobiliario por permitir se ejerza el principio de oponibilidad

H₀: No es cierto que, Existe justificación legal para aplicar el principio de publicidad del registro público a los contrato de compraventa inmobiliario por permitir se ejerza el principio de oponibilidad

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla N° 7 que, al correlacionar los resultados totales de la dimensión principio de publicidad y la variable Contratos de compra venta inmobiliarios, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.997; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 23.

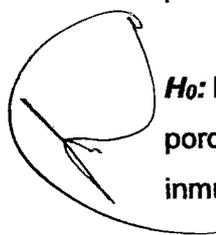
TABLA N°7

Correlación de la segunda hipótesis específica				
			Seguridad jurídica	Contratos de compra venta inmobiliarios
Rho de Spearman	Seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	1,000	0,997**
		Sig. (bilateral)		0,000
		N.	30	30
	Contratos de compra venta inmobiliarios	Coefficiente de correlación	0,997**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	
		N.	30	30

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Tercera hipótesis específica:

H₁: La seguridad jurídica que otorga el registro público, es relevante porque permite garantizar la Verosimilitud del derecho adquirido sobre el bien inmueble por contrato de compraventa inmobiliario.



H₀: Es falso que, la seguridad jurídica que otorga el registro público, es relevante porque permite garantizar la Verosimilitud del derecho adquirido sobre el bien inmueble por contrato de compraventa inmobiliario.

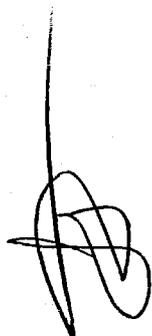
Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla N° 8 que, al correlacionar los resultados totales de la dimensión Principio de publicidad y la dimensión seguridad jurídica, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.828; lo que indica que existe una correlación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 23.

TABLA N°8

Correlación de la tercera hipótesis específica				
			Principio de publicidad	Verosimilitud de derecho
Rho de Spearman	Principio de publicidad	Coefficiente de correlación	1,000	0,828
		Sig. (bilateral)		0,000
		N	30	30
	Verosimilitud de derecho	Coefficiente de correlación	0,828	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	
		N	30	30

******. La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).



Cuarta hipótesis específica:

H₁: La seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad tiene justificación legal por tener efecto erga omnes.

H₀: No es cierto que, la seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad tiene justificación legal por tener efecto erga omnes.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla N° 9 que, al correlacionar los resultados totales de la dimensión seguridad jurídica y la dimensión Principio de oponibilidad, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.906; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 23.

TABLA N°9

Correlación de la cuarta hipótesis específica				
			Seguridad jurídica	Principio de oponibilidad
Rho de Spearman	Seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	1,000	0,906**
		Sig. (bilateral)		0,000
		N	30	30
	Principio de oponibilidad	Coefficiente de correlación	0,906**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	
		N	30	30

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

3.2. Discusión de resultados:

Cuantitativamente, al observar el contenido de la tabla y gráfico general, los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 30 abogados especializados en Derechos Reales en Lima Cercado, respecto a la variable necesidad de inscripción registral publica, en la dimensión Principio de publicidad; 24, que representa al 80,00% indica un nivel alto, mientras que 3, que equivale al 10,00% indica un nivel medio y 3, que representa al 10,00% indica un nivel bajo respecto a la dimensión Principio de publicidad, ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que, se debería aplicar el principio de publicidad de los contratos de compra venta inmobiliarios en los Registros Públicos SUNARP, estos datos analizados concordantes con los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 30 abogados especializados en Derechos Reales en Lima Cercado, respecto a la variable necesidad de inscripción registral publica, en la dimensión seguridad jurídica; 25, que representa al 83,30% indica un nivel alto, mientras que 4, que equivale al 13,30% indica un nivel medio y 1, que representa al 3,30% indica un nivel bajo respecto a la seguridad jurídica, ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que, la seguridad jurídica se adquiere con la inscripción registral publica, por ello se puede evidenciar Se puede apreciar en la Tabla N° 5 que, al correlacionar los resultados totales de las variables Obligatoriedad de la inscripción y Contratos de compra venta inmobiliarios, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,997; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 23.

Estando al enfoque teórico, en un estudio por Escáñez M. (2012) en su tesis *"Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno"*, para optar el grado de Licenciado en ciencias jurídicas y sociales por la Universidad Austral de Chile. Valdivia, tuvo las Conclusiones: En que, la clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma

de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos.

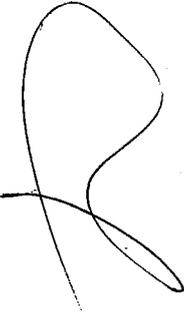
La teoría general de los registros se debe someter a un orden dado, un valor teórico, es decir a presupuestos generales, que de manera funcional otorgan las bases y orientaciones del derecho registral inmobiliario de cada país. El principio de legalidad en materia registral, se encuentra relacionado profundamente con la potestad calificadora de los Conservadores, ya que esta facultad consiste en el control de legalidad realizado por este, que en definitiva genera la aceptación o el rechazo del título que es requerido de inscripción.

El Registro de Propiedad se debe abordar desde tres puntos de vista básicos; en primer lugar como institución jurídica al servicio del derecho privado, en segundo lugar como oficina pública y por último como conjunto de libros oficiales integrantes de un archivo, numerado, legalizado y que permanece en cada oficina pública de registro.

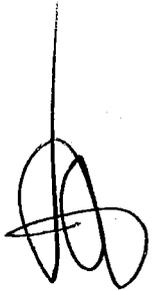
La inscripción registral en su Sistema de Registro Inmobiliario genera un efecto declarativo, este efecto genera dificultades ya que la inscripción sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión, pero en ningún caso del dominio, por lo tanto puede ocurrir que haya propietarios cuyos derechos no estén inscritos, esto atenta contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento, para la existencia del derecho real. La facultad calificadora del Conservador es la que la ley atribuye a los funcionarios para examinar el título cuya inscripción se solicita, con el objeto de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para tener acceso al registro. 9. Los límites de la facultad calificadora, se encuentran normados en el artículo N°13 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El primero de estos artículos genera diversas dificultades ya que en su oración final hay sólo una causal -genérica- ilustrada con varios ejemplos, que se refieren a si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles. Se

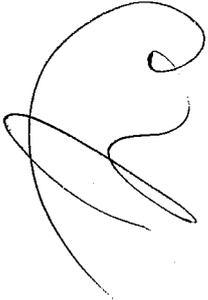
deben realizar, entonces las modificaciones pertinentes en los artículos referidos a la calificación registral así se lograría mejorar las deficiencias y además existiría mayor uniformidad de criterios entre los distintos Oficios Conservatorios.

Al analizar el procedimiento de reclamación ante la negativa del Conservador de inscribir un título, concluimos que una vez realizada la calificación es el juez quien debe resolver pues es a él al que la ley le entrega la facultad exclusiva de conocer, juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, ya que si bien la función del Conservador implica una interpretación de la ley no tiene la misma fuerza interpretativa que nuestro ordenamiento jurídico otorga a la realizada por el juez en el ejercicio de sus funciones y que son únicamente privativas de él.



Se considera necesario realizar un cambio en la forma de organización de nuestro sistema registral, es decir avanzar hacia un sistema de folio real, pues el sistema de folio personal genera dificultades ya que no sólo obliga a consultar diversas inscripciones y libros para conocer la historia de un inmueble, sino que también obliga a repetir en cada nueva inscripción los datos del inmueble consignados en las inscripciones anteriores. Esto produce demoras, un aumento en las posibilidades de errores y acrecienta innecesariamente los libros conservatorios. Para lograr un buen funcionamiento en nuestro sistema registral es necesario la creación de un órgano superior con facultades; económicas, directivas y correctivas. Con este nuevo órgano se generaría la mantención de la jurisprudencia de interés Registral, y finalmente se obtendría uniformidad en los criterios de calificación de títulos, ya que dicha jurisprudencia, sería publicitada por este nuevo órgano, y al mismo tiempo impartiría los Conservadores las correspondientes instrucciones sobre las normas de procedimiento registral. coadyuvante del desarrollo económico a través de la facilitación del tráfico jurídico inmobiliario comercial. El Estado como garante de la protección jurídica y la publicidad del Derecho de Propiedad, es el encargado de crear leyes esenciales y procedimentales que cumplan los fines de protección y seguridad de la propiedad raíz, existiendo la legislación primaria y secundaria que contiene los principios que contribuyen a que la función registral se realice de la mejor manera posible. En cuanto a los sistemas registrales, El Salvador ha





evolucionado de acuerdo a la necesidad de llevar un control del registro inmobiliario en aumento, adoptando diferentes sistemas que con el tiempo y con el avance de la tecnología se han modernizado, dando lugar a la incorporación del Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), el cual contiene tanto datos del Registro como de contenido Catastral, sin embargo, a pesar de contar con tecnología avanzada, al no disponer de un soporte técnico adecuado que mantenga su funcionalidad, su capacidad de registro se ve restringida, ya que en la actualidad los servicios prestados por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son desarrollados de una manera tardía y a pesar de que dicho sistema está siendo aplicado, es necesario evaluar la eficacia de este proceso y su soporte técnico y jurídico, con el objeto de exponer posibles mejoras a dicho proceso y ofrecer un mejor servicio e información adecuada, segura y oportuna a varios usuarios simultáneamente.



Es que, dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que todos los miembros de esa comunidad, por ejemplo, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Como dice Amado R. (2011) "dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad". (p.1) La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho: este será más público cuanto mayor sea la difusión que se le dé y así será conocido por el máximo número posible de miembros de la comunidad. ¿Cuál es la definición de la publicidad? Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes). Ejemplo: Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor. Para adquirir esta certidumbre caben dos alternativas: - Los particulares emprenden averiguaciones largas y costosas. - El

Estado satisface esa necesidad a través de la organización de un sistema de publicidad.

Esa organización no valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de certeza. Coincidiendo con la opinión del tratadista Pau Pedrón Mientras que, la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma. Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen. Por ello, los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide en:

- 1) Seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.
- 2) La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. Seguridad del tráfico.

La publicidad registral, sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos- SUNARP, para el caso peruano. Deduciendo de ello, las siguientes ventajas:

La certeza.

La seguridad jurídica de los derechos.

Transparencia en las transacciones, que conlleva la limitación de los conflictos.

La movilidad del tráfico mercantil, o el fomento del crédito territorial y del crédito personal. Información que sirve a los operadores que actúan en el mercado – prestamistas o adquirentes- para decidir la suerte del negocio que tienen en mente.

Finalidad cautelar.

En realidad, la relevancia de ésta publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el Registro. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que "alguien" desconozca su derecho.

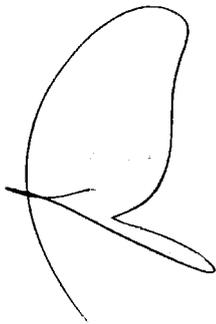
La publicidad registral confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, al amparo del Principio de la Fé Pública Registral- Art. 2014 CC. No resulta suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes para la vida del tráfico, ya que el registro necesita desencadenar oponibilidad – eficacia sustantiva – la incidencia de los actos inscritos en la esfera jurídica de los terceros en general. Puede decirse que el Registro es la institución y la publicidad es la esencia o contenido de la institución.

El registro recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública. Al gozar de publicidad, recién se desencadena la oponibilidad. Sin embargo, el registro no pretende publicar la propiedad de modo absoluto, sino favorecer el tráfico, facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos. El registro no se pretende creador de la realidad, sino sólo testigo privilegiado y preferente de la misma.

Sin perjuicio de lo citado, en el Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral del 2008, se esbozó: "publicidad es la manifestación de un insoslayable servicio del Estado para afianzar la seguridad jurídica y la Paz por medio del Derecho en las relaciones humanas." (Amado Ramirez, 2011, pág. 3)

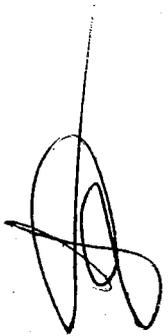
Seguridad jurídica

(Aliaga Blanco, 2013) define como "La palabra "seguridad jurídica" en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica." (p.58) Otros autores nos afirman que La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado. Afirman además, que en la medida en que se puedan prever las consecuencias directas e indirectas de las relaciones jurídicas estaremos en condiciones de afirmar que existe "seguridad jurídica".



Aportando a la construcción de un concepto de seguridad jurídica se pronuncia Aliaga, que cita a Vallet de Goytisolo diciendo que el Derecho es el arte de lo justo y la justicia es el valor supremo de todo estado de derecho, y es en tal sentido que la seguridad Jurídica supone en hacer justo todo lo que tienda a ser seguro, ósea a ofrecer seguridad en todos los aspectos donde el derecho pueda influir. Por otro lado y estableciendo una definición más amplia del término tenemos la formulada por Federico Arcos Ramírez quien nos dice: "aquella es por tanto, una garantía frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la arbitrariedad, la ineficacia y, en general, todo lo que haga peligrar "la confianza garantizada en su vigencia y en su administración imparcial y justa".

Sin perjuicio de ello, Víctor Ehrenberg establece que la seguridad Jurídica (en el sentido estricto de la expresión) "consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta (Aliaga Blanco, 2013, pág. 58)



Este concepto también es definido por Jorge Millas, quien afirma que es la seguridad "de quién conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado o permitido por el Poder Público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno" (Citado por Aliaga B. 2013, p. 58)

Por otro lado la doctrina explica que existen cuatro condiciones para que la existencia de seguridad jurídica: (i) que el derecho sea positivo, (ii) que el derecho sea seguro es decir que se base en hechos y que no se remita a juicios de valor del juez, amparados en criterios generales como "buenas costumbres", (iii) que los hecho sobre los que se base el derecho sean lo más objetivos y comprobables posibles; (iv) y que el derecho no esté expuesto a cambios demasiados frecuentes. Otros tratadistas afirman que se podría agregar a estas condiciones los elementos de generalidad que significa que las normas se apliquen a todos por igual y el elemento de sistematicidad que significa que las normas deben tener una coherencia entre sí (como un sistema).

Por lo tanto, se puede sostener que un sistema que no contiene estas condiciones no presenta seguridad jurídica. Es un concepto del cual muchos tratadistas han hablado y emitido opinión, pero creemos que para efectos del presente trabajo el de mayor utilidad, es el expresado por Juan Luis Hernández Gazzo, el cual establece que:

La predictibilidad podemos explicarla como la situación en la cual los sujetos pueden conocer cuáles son las reglas de juego vigentes y, con cierta certeza, pueden confiar que estas no van a ser modificadas entre el momento de la toma de decisión y el de la ejecución. (Aliaga Blanco, 2013, pág. 59)

Estas reglas de juego las da el derecho y esa predictibilidad la otorga la seguridad jurídica". Creemos que la seguridad jurídica es entonces la predictibilidad que los individuos tienen sobre las reglas de juego (leyes y normas) que impone nuestro ordenamiento para todo tipo de situaciones reguladas por nuestro derecho.

Legalmente tenemos, El Código Civil alemán de 1794 formuló el principio de fe pública registral, tal como pasaría al artículo 34 de la primera Ley Hipotecaria española de 1861, es decir, con la omisión del requisito de la onerosidad en la adquisición del tercero. En el Imperio austriaco, se promulga en 1794 la Ley Hipotecaria, que estableció el carácter constitutivo de la inscripción. La

CONCLUSIONES

Primero. Se ha demostrado que, para poder garantizar el derecho sobre un bien inmueble adquirido mediante contrato compraventa, es fundamental contar con la formalidad que establezca bajo sanción de nulidad la inscripción del acto en registros públicos a fin de poder dotar de seguridad jurídica respecto a terceros, evitando con ello la concurrencia de acreedores, conforme a los resultados totales de las variables Necesidad de inscripción registral pública y Contratos de compraventa inmobiliario, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,997; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta

Segundo. El principio de publicidad registral es fundamental para garantizar derechos adquiridos y su efecto garantiza la protección ante terceros considerando que existe congnosibilidad general la cual se sustenta en la buena fe registral.

Tercero. El principio de publicidad registrar tiene justificación legal respecto al contrato de compraventa inmobiliario considerando que este es un acto que tiene consecuencia jurídica la cual recae en la propiedad de un bien inmueble y por lo tanto afecta derechos de propiedad, los cuales deben estar protegidos de terceros.

Cuarto. La seguridad jurídica que otorga el registro público por la legitimación del acto registral, garantiza la verosimilitud del contrato compraventa inmobiliario, considerando que cuenta con formalidad prescrita que se sustenta en la formalidad del acto realizado y su inscripción en registro público a fin de que este sea de congnosibilidad general, con lo cual se protege el derecho ante terceros.

Quinto. La inscripción en registro público del contrato compraventa inmobiliario al contar con legitimidad y ser de congnosibilidad general, otorga seguridad jurídica al propietario adquirente del bien inmueble por lo que el derecho de propiedad respecto al bien, es oponible a terceros con efecto erga omnes.

RECOMENDACIONES

- Primero.** Que al ser necesario garantizar la protección al derecho adquirido por contrato de compraventa inmobiliario, su formalidad debe trascender a la consensualidad exigiendo expresamente su inscripción en registro público, Modificando el Art. 949 del CCP.
- Segundo.** Que considerando que el registro público permite el reconocimiento de actos con consecuencias jurídicas a fin de garantizar la seguridad jurídica tanto para el titular de derecho como para terceros, es necesario contar con registro obligatorio de los contratos de compraventa inmobiliaria a fin de poder sustentar la verosimilitud del derecho de propiedad sobre el bien adquirido.
- Tercero.** Al ser el contrato de compraventa inmobiliario un acto con consecuencias jurídicas en el cual se manifiestan y expresan voluntades respecto a la trasmisión de derechos reales, este debe contar con protección especial considerando el carácter constitucional que recae sobre el derecho de propiedad, por lo que es necesario garantizar el efecto erga omnes que permite oponerse ante la vulneración de derechos frente a terceros y a la vez cumplir con la no afectación del orden público.
- Cuarto.** Es importante la seguridad jurídica que otorga el registro público por la legitimación del acto registral, porque garantiza la verosimilitud del contrato de compra venta inmobiliario, por lo que se recomienda se legisle a fin de ir a un sistema formal protegiendo al comprador y al derecho frente a terceros.
- Quinto.** Dada la inscripción en registro públicos del contrato de compra venta inmobiliario al contar con legitimidad y ser de cognoscibilidad general, otorga seguridad jurídica al propietario adquirente del bien inmueble por lo que se recomienda que se tenga la obligatoriedad de estos actos jurídicos con efecto erga omnes.

BIBLIOGRAFÍA

- Aliaga Blanco, L. (2013). *La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú. Tesis Derecho*. Lima, Perú: PUCP.
- Amado Ramirez, E. (Agosto de 2011). *USMP*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/joyestrella/es-necesaria-la-inscripcion-de-la-transferencia-del-inmueble-en-el-registro-pblico>
- Arcos Rámirez, F. (2000). *La Seguridad Jurídica: Una Teoría Formal*. Madrid, España: DYKINSON.
- Bardales, T. C. (2009). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Borda, G. (1989). *Tratado de Derecho Civil. Tomos I y 11.8'*. Buenos Aires: edición. Perrot. .
- Bravo, R. (1994). *Técnicas de investigación social*. Madrid, España: Paraninfo.
- Briones, R. (1994). *Metodología de la investigación cuantitativa en las ciencias sociales*. Bogotá , Colombia: Arfo.
- Castillo Freyre, Mario; Osterlin Parodi, Felipe. (2005). *Tratado de las Obligaciones (Vol. IX)*. Lima, Perú: PUCP.
- Chavez, C. (2013). *Repositorio UPN. Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú* . Cajamarca, Perú.
- Cornejo Chavez, H. (1999). *Derecho familiar peruano*. Lima: 10' edición actualizada. Gaceta Jurídica Editores. .
- Ehrenberg, V. (2003). *Seguridad Jurídica y Seguridad del Tráfico*. (119, Ed.) Colegio de Registradores.
- Fernandez Sessarego, C. (1990). *Nuevas tendencias en el derecho de las personas*,. Lima: Universidad de Lima.
- Galán Amador, M. (25 de Marzo de 2008). *Metodología de la Investigación*. Recuperado el 2016, de <http://manuelgalan.blogspot.pe/2008/05/guia-metodologica-para-diseos-de.html>
- Gómez De La Torre Vargas, M. (2007). *"El sistema filiativo chileno"*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

- Hernández Gazzo, J. L. (1998). *Seguridad Jurídica y Costos de Transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil*. (PUCP, Ed.) Derecho y Sociedad, 17-28.
- Hernandez; Fernandez y Batista. (2014). *Metodología de la Investigación* (V ed.). México: McGRAW-HILL.
- Huanca Quispe, G. A. (2013). *Oponibilidad de derechos reales. Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad*. (PUCP, Ed.) Derecho y Cambio Social(31), 1-25.
- Kerlinger, F; Lee, H. (2002). *Investigación del comportamiento. Métodos de investigación en ciencias sociales*. México: McGraw-Hill.
- La Cruz Berdejo, J. L. (1984). *"Elementos del derecho Civil", tomo IV*. Barcelona.: Librería Bosch.
- Luz Monge. (2015). *Código Civil* (Vol. III). Lima: Gaceta Jurídica.
- Merino Martínez, C. (2009). *El derecho a conocer el propio origen biológico*, Bogotá: Editorial Leyer.
- Milla, J. (1991). *La Noción de Seguridad Jurídica*. (U. d. Concepción, Ed.) Revista de Derecho Universidad de Concepción, año LIX(190).
- Orihuela Iberico, J. (s.f.). *Comentarios al Libro de Registros Públicos*. Lima.
- Pau Pedrón, A. (1995). *Curso Practica Registral*. (U. P. Comillas, Ed.) España.
- Ramirez, G. (s.f.). Obtenido de <http://www.postgradoune.edu.pe/documentos/ALBERTORAMIREZMETODOLOGIADELAINVESTIGACIONCIENTIFICA.pdf>
- Romero Romaña, E. (1947). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima, Perú: P.T.C.M.
- Romero Zavala, L. (1999). *El Derecho de las obligaciones en el Perú*. "El cumplimiento de las Obligaciones". Lima, Perú: Fecat.
- Ruiz Serramalera, R. (1981). *Derecho Civil*. (S. d. Complutense, Ed.) Madrid, España.
- Sacachipana Apaza, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. (U. N. Altiplano, Ed.) Puno, Perú.
- Sanchez Guzmán, V. (2009). *Tesis: procedencia de la acción de reclamación de paternidad*. Recuperado el 15 de Abril de 2016, de Universidad de Chile:

http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2009/de-sanchez_v/pdfAmont/de-sanchez_v.pdf

Santos Cifuentes, C. (2009). *El derecho a la identidad y la influencia en Argentina*. . Lima: Motivensa editora jurídica.

Savino, C. (1992). *El proceso de Investigación*. Caracas, Venezuela: Panapo.

Suprema, C. (2015). *Casación Civil Acción impugnatoria de paternidad*.
Obtenido de http://www.iidh.ed.cr/IIDH/media/3876/123_per%C3%BA.pdf

Vallet de Goytisolo, J. (1999). Las Definiciones de la Palabra Derecho y los Múltiples Conceptos del Mismo. Dialnet, 17-31.

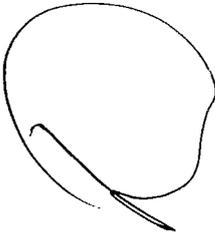
Vidal Ramos, Roger; Osterling Parodi, Felipe y Otros. (2011). *Libro de Ponencias del VI Congreso Nacional de Derecho Civil*. (I. P. Civil, Ed.) Lima, Perú.

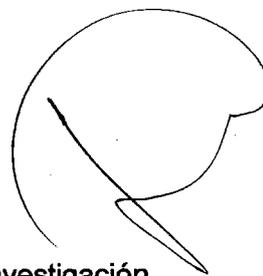
Zannoni, E. (1998). *Manual de Derecho de Familia*. . Buenos Aires: Astral.

ANEXOS

“NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PÚBLICA PARA LA FORMALIDAD DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS, LIMA 2017”

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	DISEÑO METODOLÓGICO
<p>¿Cuál es la Necesidad de la inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compraventa inmobiliarios, Lima 2017?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>a) ¿Cuál es la importancia del principio de publicidad del registro público, para demostrar la verosimilitud del derecho adquirido por contratos de compraventa inmobiliarios?</p> <p>b) ¿Cuál es la justificación legal del principio de publicidad del registro público del contrato de compraventa inmobiliario para alcanzar el principio de oponibilidad?</p> <p>c) ¿Cuál es la relevancia de la seguridad jurídica que otorga el registro público, para garantizar la Verosimilitud del derecho adquirido por contrato de compraventa inmobiliario?</p> <p>d) ¿Cuál es la justificación legal de la seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad?</p>	<p>Fundamentar la Necesidad de la inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compra venta Inmobiliarios, Lima 2017.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>a) Analizar la importancia del principio de publicidad del registro público, para demostrar la verosimilitud del derecho adquirido por contratos de compraventa inmobiliarios.</p> <p>b) Demostrar la justificación legal del principio de publicidad del registro público del contrato de compraventa inmobiliario para alcanzar el principio de oponibilidad.</p> <p>c) Analizar la relevancia de la seguridad jurídica que otorga el registro público, para garantizar la Verosimilitud del derecho adquirido por contrato de compraventa inmobiliario.</p> <p>d) Demostrar la justificación legal de la seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad</p>	<p>La inscripción registral pública, es una formalidad necesaria para otorgar seguridad jurídica a los contratos de compraventa Inmobiliarios considerando que el principio de publicidad garantiza la verosimilitud del derecho de propiedad del bien inmueble por lo tanto es oponible a terceros, Lima 2017.</p> <p>Hipótesis Específicas</p> <p>a) El principio de publicidad del registro público, es esencial para demostrar la verosimilitud del derecho sobre el bien inmueble adquirido por contrato de compraventa inmobiliario.</p> <p>b) Existe justificación legal para aplicar el principio de publicidad del registro público a los contratos de compraventa inmobiliario por permitir se ejerza el principio de oponibilidad.</p> <p>c) La seguridad jurídica que otorga el registro público, es relevante porque permite garantizar la Verosimilitud del derecho adquirido sobre el bien inmueble por contrato de compraventa inmobiliario.</p> <p>d) La seguridad jurídica del registro público, para ejercer el principio de oponibilidad tiene justificación legal por tener efecto erga omnes.</p>	<p>Variable Independiente: X= Necesidad inscripción registral pública</p> <p>Variable dependiente: Y= Contratos de compra venta inmobiliario</p>	<p>X1 Principio de publicidad</p> <p>X2 Seguridad jurídica</p> <p>Y1 Verosimilitud del derecho</p> <p>Y2 Principio de oponibilidad</p>	<p>1. Diseño de la Investigación: Descriptivo explicativo.</p> <p>2. Tipo y nivel de la Investigación: Tipo: Básico Nivel: Descriptivo</p> <p>3. Enfoque de la Investigación: Cuantitativa.</p> <p>4. Método de la Investigación: Deductivo - descriptivo; Hipotético -Deductivo.</p> <p>5. Población y muestra: Población: 30 abogados especializados en Derechos Reales Muestra: 30</p> <p>6. Técnica e Instrumento de recolección de datos: Técnica: La encuesta Instrumento: Cuestionario.</p>



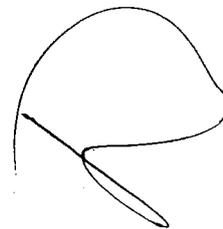


Necesidad de la inscripción

Agradecemos desde ya su gentil participación en la presente investigación.

Instrucciones: El cuestionario se mantendrá en anonimato, por lo que no deberá escribir su nombre. En las siguientes proposiciones marque con una x en el valor del casillero que según Ud. Corresponde.

VARIABLE: Necesidad inscripción registral pública				
Dimensiones	Indicadores	Ítems	Alternativa	
			(Sí)	(No)
1. Principio de publicidad	¿La publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través del efecto erga omnes otorga seguridad jurídica?	X ₁ = 4		
	¿Si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor, según el sistema de registro nacional actual, considera sería jurídicamente más seguro si se exigiera formalidad registral respecto al contrato de compraventa inmobiliario para evitar problemas a futuro?			
	¿Es importante aplicar formalmente el principio de publicidad en las transferencias de inmuebles?			
	¿Considera que la publicidad material y formal, permiten ejercer los derechos adquiridos y ejercerlos frente a terceros?			
	¿El principio de publicidad garantiza una mayor estabilidad y seguridad en el derecho de propiedad que tiene la persona sobre el inmueble comprado?			
2. Seguridad Jurídica	¿El consensualismo no obliga la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias y, en general, para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles, por lo que se requiere mediante el registro público otorgar seguridad jurídica respecto a la compraventa inmobiliaria?	X ₂ = 4		
	¿En el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, por lo que la formalidad de inscripción registral publica de los contratos de compra venta inmobiliaria, sería fundamental para otorgar seguridad jurídica?			
	¿Considera que la congnosibilidad general que otorga la buena fe registral, garantiza el efecto erga omnes del derecho a propiedad de bien mueble adquirido por contrato de compraventa inmobiliario?			
	¿Considera que registrar los contratos de compraventa inmobiliaria otorgaría seguridad jurídica evitando futuras controversias?			
	¿Cree Ud. que aún en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos puede producirse doble venta, en este sentido el Registro público es determinante para otorgar seguridad jurídica?			

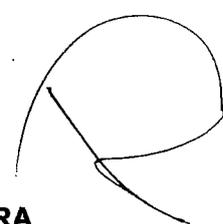


Contratos de compra venta inmobiliarios

Agradecemos desde ya su gentil participación en la presente investigación.

Instrucciones: El cuestionario se mantendrá en anonimato, por lo que no deberá escribir su nombre. En las siguientes proposiciones marque con una x en el valor del casillero que según Ud. Corresponde.

VARIABLE Y: Contratos de compra venta inmobiliarios		Ítems	Alternativa	
Dimensiones	Indicadores		(Si)	(No)
1. Verosimilitud del derecho	¿El Código Civil establece en su Art. 1135 la preferencia a quien haya inscrito primero el inmueble ocasionando inseguridad en los adquirentes de buena fe, por lo que es necesario garantizar mediante registro público de contrato compraventa inmobiliaria la verosimilitud del derecho adquirido por dicho acto?	X ₁ = 4		
	¿Es el sistema consensual un sistema que puede ser modificado por uno registral a fin de dotar al acto de compraventa inmobiliario de verosimilitud respecto al derecho de propiedad de bien inmueble?			
	¿La consensualidad del acto ejercido mediante contrato compraventa inmobiliario es garantía de los derechos creados respecto a la propiedad del bien inmueble sin embargo considera requiere de reconocimiento general siendo necesario su inscripción en registro público?			
	¿La concurrencia de acreedores ante mala fe de vendedores a fin de evitar inseguridades jurídicas, puede enfrentarse garantizando el derecho a quien corresponde mediante la inscripción del contrato de compraventa inmobiliario?			
	¿La formalidad expresa respecto a la inscripción en registro público de los contratos de compraventa inmobiliario, otorgan verosimilitud en el derecho sobre el bien inmueble adquirido?			
2. Principio de oponibilidad	¿La oponibilidad es aquel principio que permite anteponerse ante la falta de verosimilitud de derecho sobre un bien inmueble, por lo que es necesario otorgar la seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble mediante el registro público?	X ₂ = 4		
	¿La oponibilidad crea efectos de mayor seguridad al basarse en un Registro que defiende dicho principio a nivel nacional, por lo que es necesario otorgar de verosimilitud al derecho de propiedad de bien inmueble mediante el registro público?			
	¿Para alcanzar el efecto erga omnes respecto al derecho de propiedad, es fundamental que exista cognosibilidad general del derecho?			
	¿Sería importante que la formalidad de transferencias de bienes inmuebles a través del contrato compraventa inmobiliario garantice el efecto erga omnes considerando el efecto de publicidad que se alcanza con el registro público?			
	¿No cabría oponibilidad si al haberse adquirido un bien inmueble mediante contrato de compraventa inmobiliario se encontrase inscrito en registro público?			
	¿La inscripción en registro público, garantiza el derecho de propiedad real sobre el bien y su efecto es erga omnes, por lo que el existe verosimilitud del derecho frente a terceros?			



**ANTEPROYECTO DE LEY QUE MODIFICA CÓDIGO CIVIL PARA
SEGURIDAD JURÍDICA DE LAS TRANSFERENCIAS DE COMPRA
VENTA DE INMUEBLES**

El Presidente del Poder Judicial que suscribe doctor Duberlí Apolinar Rodríguez Tineo con el acuerdo aprobatorio de la Sala Plena de Fecha 1 de Abril del 2018 en el ejercicio de iniciativa legislativa reconocida en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y en el inciso 7) del artículo 80 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, propone en el siguiente proyecto de Ley:

CONSIDERANDO

Que, es necesario actualizar nuestra legislación a los nuevos aportes tecnológicos.

Que, la informalidad Registral no es impedimento de propiciar cambios en el sistema de perfeccionamientos de los contratos de compra venta.

Que, es necesario otorgar mayores seguridades a los compradores que se convierten en propietarios inmobiliarios.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I. Fundamento de la Propuesta

Estando que, la clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos.

La teoría general de los registros se debe someter a un orden dado, un valor teórico, es decir a presupuestos generales, que de manera funcional otorgan las bases y orientaciones del derecho registral inmobiliario de cada país. El principio de legalidad en materia registral, se encuentra relacionado profundamente con



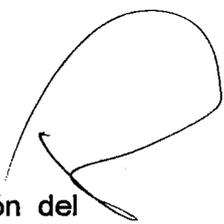
la potestad calificadora de los Conservadores, ya que esta facultad consiste en el control de legalidad realizado por este, que en definitiva genera la aceptación o el rechazo del título que es requerido de inscripción.

El Registro de Propiedad se debe abordar desde tres puntos de vista básicos; en primer lugar como institución jurídica al servicio del derecho privado, en segundo lugar como oficina pública y por último como conjunto de libros oficiales integrantes de un archivo, numerado, legalizado y que permanece en cada oficina pública de registro.

La inscripción registral en su Sistema de Registro Inmobiliario genera un efecto declarativo, este efecto genera dificultades ya que la inscripción sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión, pero en ningún caso del dominio, por lo tanto puede ocurrir que haya propietarios cuyos derechos no estén inscritos, esto atenta contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento, para la existencia del derecho real. La facultad calificadora del Conservador es la que la ley atribuye a los funcionarios para examinar el título cuya inscripción se solicita, con el objeto de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para tener acceso al registro. 9. Los límites de la facultad calificadora, se encuentran normados en el artículo N°13 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El primero de estos artículos genera diversas dificultades ya que en su oración final hay sólo una causal -genérica- ilustrada con varios ejemplos, que se refieren a si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile. Se deben realizar, entonces las modificaciones pertinentes en los artículos referidos a la calificación registral así se lograría mejorar las deficiencias y además existiría mayor uniformidad de criterios entre los distintos Oficios Conservatorios.

Al analizar el procedimiento de reclamación ante la negativa del Conservador de inscribir un título, concluimos que una vez realizada la calificación es el juez quien debe resolver pues es a él al que la ley le entrega la facultad exclusiva de

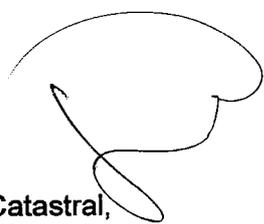


conocer, juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, ya que si bien la función del Conservador implica una interpretación de la ley no tiene la misma fuerza interpretativa que nuestro ordenamiento jurídico otorga a la realizada por el juez en el ejercicio de sus funciones y que son únicamente privativas de él.

Se considera necesario realizar un cambio en la forma de organización de nuestro sistema registral, es decir avanzar hacia un sistema de folio real, pues el sistema de folio personal genera dificultades ya que no sólo obliga a consultar diversas inscripciones y libros para conocer la historia de un inmueble, sino que también obliga a repetir en cada nueva inscripción los datos del inmueble consignados en las inscripciones anteriores. Esto produce demoras, un aumento en las posibilidades de errores y acrecienta innecesariamente los libros conservatorios. Para lograr un buen funcionamiento en nuestro sistema registral es necesario la creación de un órgano superior con facultades; económicas, directivas y correctivas.

Con este nuevo órgano se generaría la mantención de la jurisprudencia de interés Registral, y finalmente se obtendría uniformidad en los criterios de calificación de títulos, ya que dicha jurisprudencia, sería publicitada por este nuevo órgano, y al mismo tiempo impartiría los Conservadores las correspondientes instrucciones sobre las normas de procedimiento registral. coadyuvante del desarrollo económico a través de la facilitación del tráfico jurídico inmobiliario comercial.

El Estado como garante de la protección jurídica y la publicidad del Derecho de Propiedad, es el encargado de crear leyes esenciales y procedimentales que cumplan los fines de protección y seguridad de la propiedad raíz, existiendo la legislación primaria y secundaria que contiene los principios que contribuyen a que la función registral se realice de la mejor manera posible. En cuanto a los sistemas registrales, El Salvador ha evolucionado de acuerdo a la necesidad de llevar un control del registro inmobiliario en aumento, adoptando diferentes sistemas que con el tiempo y con el avance de la tecnología se han modernizado, dando lugar a la incorporación del Sistema de Información Registral y Catastral



(SIRyC), el cual contiene tanto datos del Registro como de contenido Catastral, sin embargo, a pesar de contar con tecnología avanzada, al no disponer de un soporte técnico adecuado que mantenga su funcionalidad, su capacidad de registro se ve restringida, ya que en la actualidad los servicios prestados por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son desarrollados de una manera tardía y a pesar de que dicho sistema está siendo aplicado, es necesario evaluar la eficacia de este proceso y su soporte técnico y jurídico, con el objeto de exponer posibles mejoras a dicho proceso y ofrecer un mejor servicio e información adecuada, segura y oportuna a varios usuarios simultáneamente.

Es que, dar publicidad a un hecho significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que todos los miembros de esa comunidad, por ejemplo, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Como dice Amado R. (2011) "dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad". (p.1)

La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho: este será más público cuanto mayor sea la difusión que se le dé y así será conocido por el máximo número posible de miembros de la comunidad. ¿Cuál es la definición de la publicidad? Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes). Ejemplo: Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor. Para adquirir esta certidumbre caben dos alternativas: - Los particulares emprenden averiguaciones largas y costosas. - El Estado satisface esa necesidad a través de la organización de un sistema de publicidad.

Esa organización no valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de certeza. Coincidiendo con la opinión del tratadista Pau Pedrón Mientras que, la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma. Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen. Por ello, los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide en:

- 1) Seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.
- 2) La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. Seguridad del tráfico.

La publicidad registral, sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos- SUNARP, para el caso peruano. Deduciendo de ello, las siguientes ventajas:

La certeza.

La seguridad jurídica de los derechos.

Transparencia en las transacciones, que conlleva la limitación de los conflictos.

La movilidad del tráfico mercantil, o el fomento del crédito territorial y del crédito personal. Información que sirve a los operadores que actúan en el mercado –

prestamistas o adquirentes- para decidir la suerte del negocio que tienen en mente.

Finalidad cautelar.

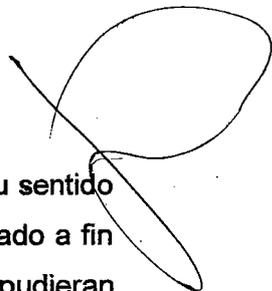
En realidad, la relevancia de ésta publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el Registro. En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que "alguien" desconozca su derecho.

La publicidad registral confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, al amparo del Principio de la Fé Pública Registral- Art. 2014 CC. No resulta suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes para la vida del tráfico, ya que el registro necesita desencadenar oponibilidad – eficacia sustantiva – la incidencia de los actos inscritos en la esfera jurídica de los terceros en general. Puede decirse que el Registro es la institución y la publicidad es la esencia o contenido de la institución.

El registro recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública. Al gozar de publicidad, recién se desencadena la oponibilidad. Sin embargo, el registro no pretende publicar la propiedad de modo absoluto, sino favorecer el tráfico, facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos. El registro no se pretende creador de la realidad, sino sólo testigo privilegiado y preferente de la misma.

Sin perjuicio de lo citado, en el Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral del 2008, se esbozó: publicidad es la manifestación de un insoslayable servicio del Estado para afianzar la seguridad jurídica y la Paz por medio del Derecho en las relaciones humanas. (Citado por Amado R. 2011, p. 3)

- Seguridad jurídica

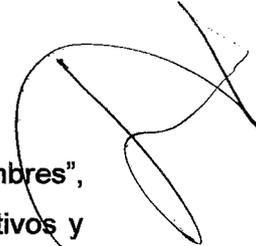


Aliaga B. (2012) nos define como "La palabra "seguridad jurídica" en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica." (p.58) Otros autores nos afirman que La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado. Afirman además, que en la medida en que se puedan prever las consecuencias directas e indirectas de las relaciones jurídicas estaremos en condiciones de afirmar que existe "seguridad jurídica".

Aportando a la construcción de un concepto de seguridad jurídica se pronuncia Aliaga, que cita a Vallet de Goytisolo diciendo que el Derecho es el arte de lo justo y la justicia es el valor supremo de todo estado de derecho, y es en tal sentido que la seguridad Jurídica supone en hacer justo todo lo que tienda a ser seguro, ósea a ofrecer seguridad en todos los aspectos donde el derecho pueda influir. Por otro lado y estableciendo una definición más amplia del término tenemos la formulada por Federico Arcos Ramírez quien nos dice: "aquella es por tanto, una garantía frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la arbitrariedad, la ineficacia y, en general, todo lo que haga peligrar "la confianza garantizada en su vigencia y en su administración imparcial y justa".

Sin perjuicio de ello, Víctor Ehrenberg establece que la seguridad Jurídica (en el sentido estricto de la expresión) "consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta." (Citado por Aliaga B. 2013, p. 58) Este concepto también es definido por Jorge Millas, quien afirma que es la seguridad "de quién conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado o permitido por el Poder Público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno" (Citado por Aliaga B. 2013, p. 58)

Por otro lado la doctrina explica que existen cuatro condiciones para que la existencia de seguridad jurídica: (i) que el derecho sea positivo, (ii) que el derecho sea seguro es decir que se base en hechos y que no se remita a juicios



de valor del juez, amparados en criterios generales como "buenas costumbres", (iii) que los hechos sobre los que se base el derecho sean lo más objetivos y comprobables posibles; (iv) y que el derecho no esté expuesto a cambios demasiados frecuentes. Otros tratadistas afirman que se podría agregar a estas condiciones los elementos de generalidad que significa que las normas se apliquen a todos por igual y el elemento de sistematicidad que significa que las normas deben tener una coherencia entre sí (como un sistema).

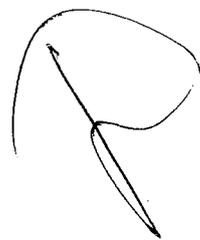
Por lo tanto, se puede sostener que un sistema que no contiene estas condiciones no presenta seguridad jurídica. Es un concepto del cual muchos tratadistas han hablado y emitido opinión, pero creemos que para efectos del presente trabajo el de mayor utilidad, es el expresado por Juan Luis Hernández Gazzo, el cual establece que: "La predictibilidad podemos explicarla como la situación en la cual los sujetos pueden conocer cuáles son las reglas de juego vigentes y, con cierta certeza, pueden confiar que estas no van a ser modificadas entre el momento de la toma de decisión y el de la ejecución. (Citado por Aliaga B. 2013, p. 59)

Estas reglas de juego las da el derecho y esa predictibilidad la otorga la seguridad jurídica". Creemos que la seguridad jurídica es entonces la predictibilidad que los individuos tienen sobre las reglas de juego (leyes y normas) que impone nuestro ordenamiento para todo tipo de situaciones reguladas por nuestro derecho.

Legalmente tenemos, El Código Civil alemán de 1794 formuló el principio de fe pública registral, tal como pasaría al artículo 34 de la primera Ley Hipotecaria española de 1861, es decir, con la omisión del requisito de la onerosidad en la adquisición del tercero. En el Imperio austriaco, se promulga en 1794 la Ley Hipotecaria, que estableció el carácter constitutivo de la inscripción. La Ordenanza Inmobiliaria de 1872 reguló el estatuto de los bienes inmuebles y la organización del Registro.

Esto es, que ostenta el siguiente Principio. d) Principio de inscripción. El acuerdo real y la inscripción son necesarios para la constitución, modificación y

Entidades Públicas, entre diferentes fines o usos alternativos, en relación a los beneficios que se lograrían a favor de la sociedad, en términos de educación, salud, seguridad ciudadana, justicia, entre otras funciones.



El Congreso,
ha dado la Ley siguiente,

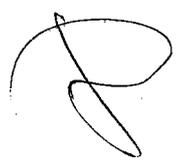
Artículo 1°.- Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto modificar el Código Civil, respecto a la compra venta de bienes inmuebles.

Artículo 2°.- Se modifica el Artículo 1529°.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, **concurriendo lo establecido en el artículo 949°.**

Artículo 3°.- Se modifica el Artículo 949°.- La obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, **siempre que se inscriba en el Registro Público respectivo para su perfeccionamiento.**

Artículo 3°.- Se deroga el Artículo 1135°

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

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUANTITATIVA
I. DATOS GENERALES:

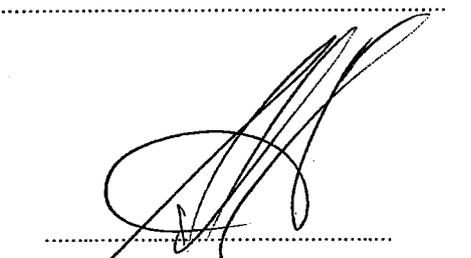
- 1.1 Apellidos y nombres del informante: ACERO CARDENAS, ANARÉS
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: CUESTIONARIO
 1.4 Autor del instrumento: ENRIQUE ROSA NEISEL MAXIMO
 1.5 Título de la Investigación: (MESECIANO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PÚBLICA PARA LA FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS)

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		0 5	6 10	11 15	16 20	61 25	26 30	31 35	36 40	41 45	46 50	51 55	56 60	61 65	66 70	71 75	76 80	81 85	86 90	91 95	96 100	
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																					X
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad																					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																					X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																					X
8. COHERENCIA	Entre Hipótesis dimensiones e indicadores.																					X
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																					X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia																					X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: VIABLE

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 98 %
 LUGAR Y FECHA: LIMA, 1 MARZO 2018



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI 00408790 Teléfono 991815893

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUANTITATIVAS

I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante: MENDOZABAL ANTICONA, WALTER JORGE
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: CUESTIONARIO
 1.4 Autor del instrumento: ENRIQUE ROSA NEISEL MAXIMO
 1.5 Título de la Investigación: NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PÚBLICA PARA LA FORMACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA INMOBILIARIOS.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE					BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95	96-100	
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																				X	
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																				X	
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad																				X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X	
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X	
8. COHERENCIA	Entre Hipótesis dimensiones e indicadores.																				X	
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X	
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia																				X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

VIABLE

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

LUGAR Y FECHA:

LIMA, 2 MARZO 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI

27648505

Teléfono

99852827