



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Reconocimiento-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Esta licencia permite a otras combinar, retocar, y crear a partir de su obra, incluso con fines comerciales, siempre y cuando den crédito y licencia a las nuevas creaciones bajo los mismos términos. Esta licencia suele ser comparada con las licencias copyleft de software libre y de código abierto. Todas las nuevas obras basadas en la suya portarán la misma licencia, así que cualesquiera obras derivadas permitirán también uso comercial.

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud al **BORRADOR DE TESIS** cuyo título es:

**"LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS
CONSECUENCIAS JURÍDICAS CIVILES EN EL SISTEMA REGISTRAL DE CAÑETE -
LIMA - 2015 - 2016"**

Presentado por:

CARMEN NELLY RANGEL PURILLA

De la **MAESTRÍA EN DERECHO** mención **CIVIL Y COMERCIAL**.

Que, se ha recibido del operador del programa informático evaluador de originalidad de la Escuela de Posgrado de la UNICA, el informe automatizado de originalidad, el mismo que concluye de la siguiente manera:

El documento de investigación APRUEBA los criterios de originalidad con un porcentaje de similitud de 11%.

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de iThenticate. En Ica 15 de enero del 2022

Atentamente

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
ESCUELA DE POSGRADO



Dr. ROBERTO H. CASTAÑEDA TERRONES
DIRECTOR (a) DE LA ESCUELA DE POSGRADO

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRIA EN DERECHO
MENCIÓN: CIVIL Y COMERCIAL



TESIS

**“LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS
CONSECUENCIAS JURÍDICAS CIVILES EN EL SISTEMA REGISTRAL DE CAÑETE-
LIMA- 2015-2016”.**

PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

Línea de Investigación: Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

Presentado por:

Abogado: Carmen Nelly Rangel Purilla.

Para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial

ICA – PERÚ

2021

DEDICATORIA

Principalmente se la dedico a Dios, porque a él le debo todo lo que tengo y todo lo que soy.

A la memoria de mis padres Victor y Felicita, quienes me dieron la vida y fueron el pilar fundamental en mi formación de carácter, decisión, convicción, honestidad y voluntad.

A mi sagrada familia, por ser el mayor tesoro de mi vida y sobretodo ser la fuente de mi superación.

AGRADECIMIENTO

A Dios por el don de la vida, por iluminarme con su sabiduría divina y por ayudarme a tomar decisiones importantes y realizar así una de mis importantes metas en mi carrera profesional.

A la memoria de mis padres, a quienes admiro con respeto y profundo cariño, porque con mucho sacrificio me fueron apoyando a lo largo de toda mi vida, motivando mi formación personal y profesional.

A mi familia quienes son el estímulo de esfuerzo y superación en momentos de decline y cansancio.

A la Universidad Nacional “San Luis Gonzaga” y en especial a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, que me dio la oportunidad de formar parte de ella. Asimismo, a mis maestros por su tiempo y su admirable apoyo, así como por la sabiduría que me transmitieron en el desarrollo de mi formación académica y profesional.

Así como, también de manera especial al doctor Carlos Hermógenes Sotelo Donayre, por su valioso apoyo y haberme guiado el desarrollo de la presente investigación y llegar a la culminación de la misma.

ÍNDICE

CARÁTULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
INDICE	iv
RESUMEN	viii
CONTRACARATULA	xi
INTRODUCCIÓN	xii
CAPÍTULO I.- MARCO TEÓRICO	
1.1 ANTECEDENTES	13
a) Internacionales	13
b) Nacionales	14
c) Locales	15
1.2 BASES TEÓRICAS	16
1.2.1 La formalidad del acto jurídico	
1.2.2 Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral Peruano	17
1.2.3 ¿Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el registro público?	17
1.2.4 ¿La sola obligación de enajenar el inmueble realmente me hace propietario de este bien?	19
1.2.5 Conflictos judiciales generados por falta de inscripción en el registro de la propiedad inmueble.	21
1.2.6 Derechos reales y derechos obligacionales.	21
1.2.7 Caracteres del derecho registral.	23
1.2.8 Sistema registral peruano.	24

1.2.9 Organización registral.	26
-------------------------------	----

1.3 MARCO CONCEPTUAL	28
----------------------	----

CAPÍTULO II.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	33
----------------------------	----

2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	35
------------------------------	----

a) Problema General	35
---------------------	----

b) Problemas Específicos	36
--------------------------	----

2.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	36
---	----

a) Justificación del problema	36
-------------------------------	----

b) Importancia del problema	36
-----------------------------	----

2.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	39
-----------------------------------	----

a) Objetivo general	39
---------------------	----

b) Objetivos específicos	39
--------------------------	----

2.5 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN	39
-----------------------------------	----

a) Hipótesis General	39
----------------------	----

b) Hipótesis Específicas	39
--------------------------	----

2.6 VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN	40
-----------------------------------	----

a) Identificación de Variables	40
--------------------------------	----

b) Operacionalización de Variables	41
------------------------------------	----

CAPÍTULO III.- METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	42
---	----

3.1.1 Tipo de investigación	42
-----------------------------	----

3.1.2 Nivel de investigación	42
------------------------------	----

3.1.3 Diseño de investigación	42
-------------------------------	----

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA	42
3.2.1 Población	42
3.2.2 Muestra	43
CAPÍTULO IV.- TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	
4.1 TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACION	44
4.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACION	44
4.3 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	44
CAPÍTULO V.- CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	46
a) Hipótesis Específicas N° 01	
b) Hipótesis Específicas N° 02	
CAPÍTULO VI. - PRESENTACION, INTERPRETACION Y DISCUSION DE LOS RESULTADOS	
6.1 PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	54
6.2 DISCUSIÓN DE RESULTADOS	90
CONCLUSIONES	91
RECOMENDACIONES	92
FUENTES DE INFORMACIÓN	
ANEXOS	

RESUMEN

El presente trabajo está destinado a la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble y sus consecuencias jurídicas mediante los Registros Públicos, el uso de los diversos registros se trata de protección jurídica al fraude y a sus derivaciones jurídicas. En el Perú el sistema registral correspondiente al Derecho Inmobiliario Registral, comprende el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral con sus modificaciones y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas. Es necesario precisar que tiene entre sus particularidades el que sus efectos son declarativos en un sistema donde las transferencias de la propiedad son de carácter consensual, por lo que el acceso ayuda a tener un mayor nivel de seguridad jurídica que se logra a través de la denominada publicidad-efecto, que viene a ser la información oficial por medio de la cual aumenta el grado de seguridad de los terceros en las relaciones jurídicas en total, en cuanto impide que negocios y actos queden ocultos. De ello se puede deducir que los actos, hechos, o documentos publicitados están dados de una presunción de precisión; es por ello que la publicidad registral no solo da cognoscibilidad legal a los argumentos jurídicos registrados sino, también, potestad de verdad o de verdad oficial de las operaciones y contratos que da a saber. Donde resulta que esa situación establece que el acceso al Registro se convierta en prioridad para quienes quieren afirmar de mejor modo la titularidad de un derecho real, por tanto, los titulares legítimos y los ilegítimos tratan de registrar ese modo el inmueble puede afirmar su tráfico con garantías que brinda el sistema jurídico. El sistema del Registro Inmobiliario está delineado para dar privilegios a los más diligentes, es decir a los que utilizan el Registro sin que ello implique la negación de quienes no permiten a este, sino que la justificación el privilegio que suma seguridad jurídica a las personas de derechos reales y a quienes contratan con estos. La inscripción es, como norma general, meramente voluntaria en nuestro sistema registral; la constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real se opera fuera del Registro, en la vida civil; por tanto,

el Registro solo publica o hace constar aquello que ya ha sucedido fuera de los libros registrales. De ahí que la inscripción por principio sea únicamente declarativa, la misma que va a tener relevancia jurídica a efectos de considerar la buena fe registral con la que participan los adquirentes.

Palabras clave: Propiedad inmueble, consecuencias jurídicas civiles.

ABSTRACT

This work is intended for the mandatory registration of real property and its legal consequences by the Public Records, the use of various records is legal protection to fraud and its derivations legal. In Peru, the registry system corresponding to the Real Estate Law, includes the set of legal norms that regulate the organization and operation of the Real Property Registry and the practice, value and effects of its registry entries with their modifications and the registration of acts, judicial and administrative registry resolutions and preventive annotations admitted. It is necessary to specify that has among its peculiarities that its effects are declarative in a system where transfers of property are consensual, or so access helps to have a higher level of security law that effect advertising- achieved through the so - called, which becomes the official information by means of which the degree of security of third parties in legal relationships in general grows, in as much as it prevents businesses and acts from being hidden. From this it can be inferred that the published facts, acts or documents are endowed with a presumption of accuracy. That is why registration advertising not only attributes knowability legal (possibility of knowing) the registered legal situations but, in addition, attribution of veracity or official truth of the acts and contracts that it advertises. Where it turns out that this situation establishes that access to the Registry becomes a priority for those who want to better affirm the ownership of a real right, therefore, the legitimate and illegitimate owners try to register the property in this way can affirm their traffic. With guarantees provided by the legal system. The Real Estate Registry system is designed to give privileges to the most diligent, that is, to those who use the Registry without implying the denial of those who do not allow it, but rather justifying the privilege that adds legal security to the people of real rights and those who contract with them. Registration is, as a general rule, merely voluntary in our registry system; the constitution, modification, transmission or extinction of a real right is operated outside the Registry, in civil life; therefore, the Registry only records or publishes what has already occurred outside the registry books. Hence, the registration in principle is only declarative, the same that will have legal relevance for the purposes of considering the good faith registry with which the acquirers participate.

Keywords: Real property, civil legal consequences.

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRIA: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

TESIS

**LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS
CONSECUENCIAS JURÍDICAS CIVILES EN EL SISTEMA REGISTRAL DE CAÑETE-
LIMA- 2015-2016.**

Línea de investigación: Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN DERECHO

Presentado por:

Abogada: Carmen Nelly Rangel Purilla

Asesor: Dr. Carlos Hermógenes Sotelo Donayre

INTRODUCCIÓN

Es importante destacar que la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema es un tema muy esencial, pues a éste se junta variados conceptos de gran importancia en el quehacer registral, definiciones como, por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de obtener la propiedad en determinado sistema, o aquel referente al alcance legitimador de la inscripción, así como a la finalidad de la inscripción registral y las causas jurídicas que ella provoca de acuerdo a la normatividad propia en los variados sistemas.

En la doctrina registral tenemos que la definición de inscripción se indica al “asentamiento o traslado” que se realiza en los libros del Registro, del contenido de los títulos mostrados a las oficinas registrales, con el fin de darles un carácter de estabilidad y, además, para que la persona a favor de quien se le concede la inscripción tenga la protección de su derecho frente a eventuales sediciones por parte de terceros.

Conceptuada así la inscripción registral, debemos indicar que ella es producto de un acto anterior llamado «calificación registral», la misma que es el examen metódico, que realiza el registrador, del contenido del título (es decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, según las normas legales vigentes), para:

- a) Instaurar si el derecho real materia de inscripción es relacionada con los antecedentes registrales que se registran en la partida registral o en otros asientos del Registro;
- b) Instaurar la licitud del acto que se quiere inscribir en relación a las normas legales vigentes;
- c) Instaurar la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento.

I.- CAPITULO I.- MARCO TEORICO

1.1 ANTECEDENTES

Entre los principales antecedentes que hemos encontrado tenemos:

Internacionales

MARTÍNEZ J. (2014). En su Tesis denominado: **Formalización Notarial e Inscripción Registral**, realizado por la UNED. España

- Madrid. Sostiene:

El Derecho Registral se considera como naturaleza adjetiva ya que planifica al Registro, donde se regula el modo de llevarlo, además de su estructura de sus asientos. La finalidad del Derecho Registral es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se obtiene mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, en relación a la constitución, transmisión, modificación, pérdida de los derechos reales sobre los inmuebles. En Guatemala la Fe Pública Registral se halla observada dentro del Derecho Civil. El Registro es una institución fundada por el Estado, en donde se registran actos y contratos de las personas y resoluciones de las autoridades, con la finalidad de dar fe para el sostén de los derechos que de ellos provienen. El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que forma el instrumento básico o fundamental del Derecho Registral. Los Principios Registrales se usan como de guía, facilitan la comprensión de la materia, economizan preceptos y convierten la investigación jurídica en científica. La fe pública se basa de dos fuentes las cuales son la fe y la evidencia. La fe pública registral es considerada como la investidura legal de los registradores para legitimar las inscripciones en el Registro. ⁽¹⁾

ARROYAVE M. (2014). Tesis en su tesis **“La Fe Pública Registral en la que se Ejercita en el Registro de la Propiedad”**. de la URL. Guatemala - Quetzaltenango Sostiene:

Se ha repetido en varias oportunidades a lo largo de esta tesis que, a mi parecer, todos los documentos notariales relacionados a inmuebles deberían registrarse mediante remisión de copia electrónica, sorteando así la existencia de títulos que circulan sin poseer la publicidad que dota el Registro de la Propiedad. Sé que esta postura es contraria al principio de libertad registral, durante el Siglo XXI debe predominar la seguridad jurídica frente a la libertad personal, máxime si se va a un fedatario público para un otorgamiento ⁽²⁾.

ROSABAL Y. (2014). Tesis en la “**La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba**”. de la UH. Cuba - La Habana. Sostiene:

Para que el sistema registral pueda avalar el tráfico en materia de inmuebles no solo debe crear mecanismos de protección del solicitante ; debe además crear confianza para todo aquel que quiera adquirir, siendo indispensable, regular un tipo de asiento registral que, como las anotaciones provisionales, sea capaz de publicar circunstancias jurídicas de carácter breve no inscribibles del procedimiento registral como: los derechos del nasciturus, los precontratos de compraventa, el derecho a la convivencia, las cuales, solicitan una tutela registral dentro del tráfico jurídico inmobiliario⁽³⁾

Nacionales

Caycho T. (2017). En su tesis **Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria del traspaso de bienes inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2014** de la Universidad de Huánuco, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Concluye:

La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público incide de forma determinante en el aumento de la inseguridad jurídica por lo que se debe cambiar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la ejecución de un Catastro nacional adecuadamente renovado y clasificado. } La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, Estelionato o Tercería, además el derecho no inscrito no puede enfrentar, por ejemplo, a quien primero lo inscribió, aun cuando el título del titular registral sea después, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es confinado por los agentes económicos ya sea no pactando la transferencia o “castigando” el precio. } Se puede superar la inseguridad jurídica, creando conciencia en la población sobre la ventaja del derecho inscrito, teniendo en cuenta el papel activo que juega el Registro en el progreso del país como instrumento que acciona el mercado en todos sus niveles; donde se evita en

muchos casos la judicialización de relaciones privadas, debido a los sólidos efectos sustantivos que posee: legitimación, oponibilidad, y fe pública⁽⁴⁾.

MISARI C. (2013). En su tesis titulado **el compromisode contratar y el registro de propiedad inmueble” en la Pontificia Universidad Católica del Perú de la Escuela de Posgrado.** - Concluye:

Creemos relevante resaltar el establecimiento de los Contratos Preparatorios dentro de la Tesis Tradicional, pues cuando se considera como Contrato de Compromiso de Contratar como uno de ellos, expresamente aceptamos que este es un “contrato independiente, a perfecto, autónomo, y acabado”, lo que concluimos que teniendo dichas particularidades resulta factible que este tipo de contratos, al igual que varios otros tenga también, el mismo derecho a tener el resguardo registral, si tienen efectos reales sobre inmuebles.

El fin de lograr la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar se debe a un “derecho – función” de este tipo de contratos, donde los contratantes tratan de garantizar una contratación eficaz y el cumplimiento de la celebración del contrato concluyente que recaiga sobre derechos reales y que implícitamente estamos incentivando su uso, pues los contratantes verán afianzados sus pactos ya que no solo serán contrarios entre privados, sino que la publicidad registral les dará las garantías suficientes, como la oponibilidad erga omnes.⁽⁵⁾

Locales

No se encontró antecedentes similares en la biblioteca de la Provincia de Cañete

1.2 BASES TEORICAS

1.2.1 LA FORMALIDAD DEL ACTO JURIDICO (ad probationem y ad solemnitatem)

i) La forma del acto jurídico.

FERNANDO VIDAL RAMIREZ¹ explica “La forma es la manera como se manifiesta la voluntad. Si el acto jurídico, como lo conceptúa el artículo 140 del Código Civil, es una manifestación de la voluntad, la forma viene a ser el aspecto externo de la misma. Por ello, no pueden existir actos jurídicos sin forma, desde que esta sirve de continente a la manifestación de voluntad y es la manera como se da a conocer la voluntad para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica.”

Todo acto jurídico tiene forma, sin embargo, debemos distinguir que no todo acto jurídico está vinculado a una formalidad, que implica cierto grado de exigibilidad legal para su celebración. El artículo 143 del Código Civil establece que la libertad de forma al celebrar un acto jurídico “*Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.*”

A los fines de la presente investigación de analizar las posibilidades, alcances y obstáculos legales de establecer como requisito legal de la transferencia de inmuebles que se realice por escritura pública y además promover la inscripción registral inmobiliaria, se puede determinar: a) la formalidad de escritura pública es un tema distinto, pero vinculado con la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble, y, b) la inscripción registral de la propiedad inmueble puede ser facultativa u obligatoria, dentro del ámbito de la inscripción facultativa existen dos vertientes: i) inscripción facultativa sin efecto contra terceras personas; y ii) inscripción facultativa con efectos contra terceros; no es necesario inscribir la transferencia de la propiedad para que surta efectos contra terceras personas.

ii) FERNANDO VIDAL RAMIREZ² explica “El formalismo moderno o neoformalismo tiene su razón de ser en los inconvenientes de la consensualidad, entendida esta como la manifestación de voluntad despojada de todo formalismo. Colin y Capitant sostienen el neoformalismo en los siguientes compendios: a) en la importancia de algunos jurídicos, que justifica

¹ El Acto Jurídico. Gaceta Jurídica. Lima 2011. Pág. 130

la imposición de una forma solemne; b) en la publicidad que debe darse a ciertos actos jurídicos; y c) en la precisión requerida en ciertos actos jurídicos, los que por ella deben tener una declaración de voluntad escrita”.

Nuestro sistema civil consagra dos tipos de formalidades:

- a) Formalidad obligatoria o esencial, que es requisito de validez.
- b) Formalidad probatoria, que sirve como medio de prueba.

1.2.2 NATURALEZA JURÍDICA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.

Salvat R. (1932). Nos dice: En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o transferencia que se realiza en los libros del Registro, del comprendido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de que mediante el mismo posean un carácter de seguridad y la persona a cuyo favor se hace la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. ⁽⁶⁾.

García C. (1967), muy oportunamente nos dice: «Son declarativos los registros que identifican la preexistencia del derecho, o sea que éste nace de sus plataformas, a los que llega de manera de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se realiza (ex-post facto) como resultado del acto inscriptivo, entonces nos enfrentaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional. ⁽⁷⁾

1.2.3 ¿ES IMPORTANTE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO PÚBLICO?

Comencemos el comentario, mencionando el artículo 949 del Código Civil, que nos señala cómo se realiza la transferencia de propiedad de bien inmueble: “La única obligación de enajenar un inmueble fijo hace al acreedor dueño de él, salvo pacto en contrario o disposición legal diferente”. Notemos, que el Código Civil, acopia la teoría francesa según la cual el consentimiento tiene la facultad de transferir la propiedad al adquirente,

o el sólo la permuta de voluntades, o el consensus, retoca la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejándose a simple observación, la inscripción de un inmueble en el Registro Público correspondiente; es decir, el traspaso de propiedad no es constitutiva de derecho, porque se inicia fuera del registro, no se afina con la inscripción en el registro, como sí ocurre, con la hipoteca, así como la constitución del patrimonio familiar que son sucesos constitutivos, que surgen con la inscripción en el registro respectivo, no antes ni posterior de ésta, tal como se señala expresamente en el Código Civil, conteniéndose a las uniones de hecho, según la Ley 29560. Pero, el mismo Código Civil, en su artículo 1135 describe el tema de la afluencia de acreedores en un bien inmueble, que nos indica: “Cuando el bien es inmueble y van varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a cederle, se opta al acreedor de buena fe cuyo título ha sido inicialmente inscrito o, en defecto de inscripción, al usuario cuyo título sea de fecha pasada. Se escoge, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más pasada.”

Asimismo, cabe reflexionar que existen notables diferencias entre adquirir un bien mueble de un bien inmueble, por su propia naturaleza física, y los fines que conlleva el adquirir uno que otro producto, inclusive entre los bienes muebles tiene connotaciones distintas el adquirir un bien mueble inscribible (vehículos, maquinaria pesada, embarcaciones navieras, etc.) de un bien mueble no inscribible (productos de primera necesidad, ropa, perfumes, etc.).

En el artículo 144 del Código Civil “Cuando la ley impone una manera y no castiga con nulidad su observancia, establece sólo un medio de prueba de la presencia del acto”. En nuestra sociedad existen restricciones y formalidades administrativas a cumplir cuando se adquiere un bien inscribible, por ejemplo, al comprar un vehículo previamente debe inscribirse la transferencia para que nos otorguen la placa de rodaje y la tarjeta de propiedad que, al conducir el vehículo el inspector de transporte o la policía nacional está facultado a exigirnos, en cambio cuando se adquiere un inmueble más allá del pago del impuesto de alcabala no se exige ninguna formalidad imperativa, ni siquiera la inscripción administrativa inmediata en la Municipalidad para el pago del impuesto predial.

De allí nuestro cuestionamiento a la obsolescencia que contiene el artículo 949 del Código Civil por la mayor repercusión económica y social que representa adquirir un inmueble, no siendo lógico que no éste sujeto a ninguna formalidad imperativa. Además, en aras de un saneamiento integral de los inmuebles, se podría utilizar los registros administrativos de una Municipalidad donde están inscritos todos los inmuebles que abonan el impuesto predial, en otras palabras, ya los inmuebles del Perú en su gran mayoría están inscritos administrativamente en todas las Municipalidades, especialmente los inmuebles urbanos, que es una gran data de información que podría unificarse con los Registros Públicos.

Respecto a la **Transmisión de la propiedad inmueble por el consentimiento**, EUGENIO RAMIREZ CRUZ³ comentando el artículo 949 del Código Civil, señala” (...) el contrato de compraventa-su forma más caracterizada de un inmueble es al mismo tiempo el título de adquisición (que origina las obligaciones de ceder) y es modo de adquisición (que afina la adquisición del comprador). Título y modo concuerdan, pues, en términos generales. Este numeral está en concordancia con el artículo 1352 “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes”. El sentido de este texto es aparentemente sombrío. Sin embargo, la palabra ‘perfeccionan’ indica que todos los efectos útiles de la venta se han obtenido (Planiol-Ripert-Picard). De esto se colige que el interesado pasa a ser propietario del bien de la misma manera que acreedor, y sin tradición cualquiera”.

Nuestro sistema civil acota el sistema consensual espiritualista francés, no exige ninguna formalidad imperativa para la transmisión de la propiedad, resultando obsoleta y ajena a los avances económicos sociales, y las nuevas exigencias legales de la actualidad para la transferencia de bienes inmuebles, incrementando con el desarrollo de grandes construcciones inmobiliarias promoviendo la propiedad horizontal, estamos viviendo una nueva realidad social que el legislador del Código Civil en el año 1984 no vislumbraba siquiera su exigencia, requiriéndose una pronta reforma legislativa del art. 949 del Código sustantivo que ya tiene más de treinta años de promulgadas a la fecha. Inclusive en el siglo pasado Dalmacio Vélez Sarsfield (quien proyectó el Código Civil de Argentina de 1871) ya criticaba el sistema francés del consensualismo para transmitir inmuebles.

³ tratados de Derechos Reales. T. II. Rodhas. Lima, 2003. Pág.202.

Actualmente, en nuestro país se ofertan diversas clases de departamentos de áreas grandes más de 100 metros cuadrados y nuevas edificaciones de áreas pequeñas menores de 50 a 70 metros cuadrados, así como proyectos económicos inmobiliarios: Programa Mi Vivienda, Techo Propio, que promueven a efectos que las familias peruanas tengan su propia vivienda, sin embargo se realiza estrictamente la compraventa por escritura pública y debidamente inscrita en los Registros Públicos para garantizar el crédito hipotecario; formalidades que si bien no son imperativas legales (art. 949) ni constituyen requisito de validez (arts.140 inc. 4 y 143) son imperativas y obligatorias en la realidad social por imposición de las mismas disposiciones legales que promueven estos proyectos inmobiliarios.

1.2.4 Conflictos judiciales generados por falta de inscripción de la propiedad inmueble.

Ante la falta de inscripción de la propiedad inmueble por ante los Registros Públicos, en la mayoría de casos se generan los presentes procesos:

- Nulidad de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles.
- Mejor derecho de propiedad
- Reivindicación
- Concurrencia de acreedores
- Tercería de propiedad
- Prescripción Comprable de Dominio

1.2.5 DERECHOS REALES Y DERECHOS OBLIGACIONALES

a) **Definición de Derecho Real**⁴: Es la atribución destinada a obtener las utilidades directas sobre una cosa material que se ejerce en relación a la coexistencia con los terceros, bajo los principios de respeto al individualismo y concordancia con el bien común. En forma más detallada, se trata de un título de protección jurídica a favor de una persona que le permite

⁴ RENGIFO GARDEAZABAL, Teoría General de la Propiedad. Ob. cit., pág. 161.

realizar acciones materiales de uso o disfrute, así como el aprovechamiento de diversas utilidades, la celebración de actos jurídicos de disposición y, finalmente, otorga un manto de protección para conservar inalterable la posición jurídica; lo que tiene como referencia una cosa y que se ejerce en relación con los terceros (sujetos indeterminados). Por tanto, el titular consigue privilegios, libertades o poderes jurídicos en dispensa. En síntesis, el derecho real comporta un especial poder directo e inmediato que una persona tiene sobre un bien, con una eficacia absoluta frente a otro sujeto, sin considerar a nadie exclusivamente obligado, ni causa especial cualquiera.

b) Caracteres esenciales del Derecho Real: El derecho real tiene ciertos caracteres básicos:

1. Es un poder directo: Esto no implica necesariamente que haya tenencia física, material y tangible del bien, sino también jurídica o formal
2. Se trata de un poder inmediato: La inmediatividad o intermediación supone que no necesita la contribución, cooperación o colaboración de sujeto alguno para poder ejercitar tal poder; simplemente se da la relación directamente persona-cosa, sin considerar a otro sujeto. Para Bonnecase,⁵ encuentra que el titular del derecho real es puesto en contacto con una cosa #bajo garantía del poder social”, pudiendo retirar de ella toda utilidad que sea susceptible de proporcionar dentro de los límites del derecho real de que se trate.
3. Un poder absoluto: Se manifiesta en la oponibilidad y validez frente a todos (erga omnes), sin necesidad de invocar una causa especial.
4. Tiene también poder de exclusión, “que excluye todo otro poder igual o concurrente del sujeto sobre la cosa y que importe, por otro lado, la posibilidad de dejar a otro el ejercicio y la responsabilidad del derecho.

c) La clasificación del Codificador Nacional: El sistema civil peruano, adoptante del sistema *clausus* (cerrado) establece cuáles son los derechos reales. Como principales enumera: La posesión, la propiedad, la copropiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la superficie y la servidumbre. Entre los

⁵ Bonnecase J. Op.cit., Pág., 623-624

derechos reales de garantía: La prenda, la anticresis, la hipoteca y el derecho de retención.

Los derechos patrimoniales se distinguen en dos grupos derechos reales y derechos de obligación (crédito).

En los derechos existentes, el objeto del derecho lo componen los bienes y las cosas, por otro lado, los derechos de obligación el objeto del derecho lo componen las prestaciones ajenas en cuanto puedan dar un cierto beneficio al acreedor. De igual manera, los derechos reales están alrededor del derecho de propiedad y sus separaciones, y la relación es entre el sujeto al que pertenece el derecho y el bien objeto de él y en los derechos de obligaciones el vínculo es de persona a persona, entre sujeto acreedor y activo o sujeto pasivo, o deudor; por lo que, la relación con las cosas es siempre indirecta a través de las personas alcanzadas en la prestación, son derechos de naturaleza breve, pues la facultad correspondiente a ella se extingue al ejecutarse, mientras que las facultades respectivas a un deber jurídico distinto al obligacional no se agota por su uso normal.

1.2.6 CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL. -

- a) **Derecho Autónomo.** – Porque la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, ello debido a que el artículo 2009 del Código Sustantivo establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en dicho código, a sus leyes y reglamentos especiales, consagrándose de este modo, la autonomía del Registro y del Derecho Registral con relación a los demás entes administrativos.
- b) **Derecho Público.** - Porque si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referente a los terceros que **contratan** con los titulares registrales, bajo la fe del Registro.
- c) **Derecho Limitativo.** - Por cuanto en virtud de que los derechos que por su naturaleza son inscribibles en el Sistema Nacional de los Registros

Públicos se dan porque de manera expresa así lo señala la ley; por lo tanto, las inscripciones se realizan en *numerus clausus*, en tanto que solo accederán a los registros públicos los actos o derechos que previamente estén señalados en una ley.

d) Derecho Formalista. – Porque el modo registral está sometido a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento ineludible para la inscripción y/o la denegatoria de un título.

1.2.7 SISTEMA REGISTRAL PERUANO. -

Este sistema se encuentra dentro del ámbito de influencia del Derecho Registral Español, tanto en la técnica: folio real; forma de los asientos: Inscripción; y efectos de la inscripción, acoge la presunción *juris tatum* y la *jure et de jure* para quien adquiere bajo la fe del registro.

El Perú ha modificado el sistema registral que en la gran parte de legislaciones solo establece un Registro Inmobiliario. Al integrar registros personales a los registros tradicionales, ha coadyuvado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico.

A fin de determinar las características de nuestros sistemas debemos definir los sistemas imperantes: **Sistema de Trascrición**, son aquellos que son transcritos textualmente en los archivos de los registros, sin acortamiento ni descuido alguna (Francia). **Sistema de Inscripción**, se saca de los títulos los elementos principales, para que quede registrado en los asientos de inscripción (alemán, español), En nuestro sistema es el de Inscripción, porque archivándose copia del título se da a conocer un asiento que es un extracto o resumen del título. Sistema Potestativo, cuando los usuarios deciden voluntariamente su ingreso o no al registro (alemán). En el Sistema Obligatorio, cuando se instauran sanciones para quienes no inscriben los actos respectivos (francés, australiano). **Sistema Constitutivo**, es aquel que no admite la existencia de una acción o contrato si no ha sido registrado. La inscripción da como resultado un elemento de validez del acto jurídico (australiano). Y en el Sistema Declarativo, se admite la existencia del acto jurídico, aunque no este inscrito.

En nuestro ordenamiento civil tenemos una amplia diversidad de situaciones: Hipoteca (constitutiva), Arrendamiento (declarativa), Persona Jurídica (constitutiva), Transferencia de propiedad (declarativa), Patrimonio Familiar (constitutiva). En conclusión, lo que se quiere es el ordenamiento civil es conceder a la inscripción de cada institución la naturaleza que a ella sea más beneficioso.

En nuestro Sistema los Registros de Bienes se diferencian de los Registros Personales: En relación a la técnica, Arrendamiento (declarativa), los de bienes son de folio real y los personales son de folio personal. En cuanto a la forma de los asientos, todos se amplían bajo la modalidad de la inscripción.

Respecto al sistema del registro obligatorio de inmuebles, EUGENIO RAMIREZ CRUZ⁶, señala “En rigor el sistema de la inscripción registral de los bienes inmuebles no se ha impuesto de modo sencillo en los países. Perú no es la excepción. También Argentina vivió durante mucho tiempo con un sistema de publicidad precaria, donde -conforme a Vélez- se establecía el requisito de la escritura pública y la tradición; hasta antes de la reforma del artículo 2505° del código argentino, no había una inscripción registral contundente.”

La prioridad registral en el Perú.

En el Perú la inscripción registral de un inmueble concede derechos prioritarios en la protección del derecho de propiedad, así tenemos en nuestro sistema civil los siguientes artículos: Concurrencia de acreedores de bien inmueble (artículo 1135) y Principio de prioridad.

Oponibilidad de derechos e inmuebles inscritos.

Conforme a lo previsto en el artículo 2022, para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es exacto que el derecho que se afronta esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se enfrenta.

Si se refiere a derechos de diversa naturaleza se emplean las disposiciones del derecho común.

⁶ Ob.Cit. –Pág. 203

De acuerdo a lo establecido en los artículos 1135, 2016 y 2022 del Código Civil, si bien nuestro ordenamiento civil regula que no es obligatorio la inscripción registral de la transferencia de inmuebles, consecuentemente la inscripción registral es facultativa, pero a la vez, concede privilegios jurídicos al adquirente que inscribe la transferencia para proteger su propiedad respecto de otras personas.

1.2.8 ORGANIZACIÓN REGISTRAL.

(Ley 26366 del 14-10-1994), crea la SINARP y SUNARP.

A.- SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (SINARP).-

Mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todo el país, orientado la especialización, simplificación, integración y modernización de la función. (Art. 1º)

El sistema vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los sectores públicos y está conformado por los siguientes registros (Art. 2):

- a) **REGISTRO DE PERSONAS NATURALES.** - Unifica los Registros de: Mandatos y Poderes, Testamentos, Sucesiones Intestadas, Personal, de Comerciantes.
- b) **REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS.** - Unifica los Registros de: Personas Jurídicas, Mercantil, Sociedades Mineras, Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, Sociedades Pesqueras, Personas Jurídicas creadas por ley, de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (Ley 21621).
- c) **REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.** - Unifica los Registros de:
 - El Registro de Predios ley 27755** (Esta conformado por: **Registro de Propiedad Inmueble, El Registro Predial Urbano, Sección Especial de Predios Rurales**).
 - Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.
 - Registro de Derechos Mineros.
- d) **REGISTRO DE BIENES MUEBLES.** - Unifica los Registros: Bienes Muebles, Propiedad Vehicular, Naves y Aeronaves, Embarcaciones Pesqueras y Buques, Registro Mobiliario de Contratos (Ventas a Plazos, Prenda Industrial, Agrícola, Minera, pesquera etc.)

1.3 MARCO CONCEPTUAL

Bienes inmuebles: Son aquellos que no se pueden pasar de un lugar a otro. Por ejemplo: un departamento, un terreno, una casa. Los inmuebles por naturaleza eran los predios, los bienes raíces, naturalmente inmovilizados.

Cuando conversamos de bienes muebles o inmuebles debemos ser sensatos que los criterios de la movilidad o la fijación de un bien a la tierra no son más determinantes para calificarlos como tales ya que la misma ley podrá instaurar arbitrariamente que bien considera de mueble o inmueble independiente de su naturaleza.

La clasificación más importante de los bienes inmuebles es la recogida en el artículo 885° del Código Civil, por consiguiente, cuando se trate de bienes inmuebles, en principio, “la sola obligación de enajenar transmitirá el bien” (consentimiento) sin la necesidad de entregarlo. Es decir, aquella persona que quiera tener un bien inmueble adquirirá la propiedad de este sin la necesidad de tomar posesión del bien (Pero, eso no implica que consecutivamente no vaya a tomar ubicación del bien cuya propiedad ya obtuvo por medio, ejemplo, de una compraventa). Esto último bajo la suposición del sistema francés. Y para oponerla frente a terceros será necesaria su inscripción en los Registros Públicos.

Una segunda diferencia se mostraría en el caso de la **conurrencia de acreedores** sobre un determinado bien, tales reglas se modificarán dependiendo de si el bien es mueble o inmueble.

Una tercera surgiría en materia de **garantías**, o sea en el caso de afectaciones de bienes para asegurar el cumplimiento de obligaciones. Las garantías sobre bienes *muebles* están reguladas bajo la ley de garantía mobiliaria (antigua prenda) mientras que las garantías sobre bienes inmuebles están plasmadas en el Código Civil con el nombre de hipotecas.

Una cuarta surgiría cuando se quiera conseguir la propiedad un bien por el paso del tiempo, es decir, mediante la **prescripción adquisitiva de dominio**. Para el caso de bienes muebles se deberán cumplir unos requisitos y para los bienes inmuebles otros. De acuerdo con Francisco Avendaño Arana⁷ la clasificación de bienes muebles e inmuebles es la de mayor importancia y tiene enorme trascendencia. El régimen jurídico de los derechos existentes es diferente según sea de un bien mueble o de un inmueble. La distinción influye en sistema de transmisión de los derechos reales, en la defensa posesoria, en la prescripción adquisitiva, en las garantías, en los contratos, en el sistema de publicidad, en el sistema tributario, en el régimen

penal, etc.

Derecho Registral.

Concepto: Es una disciplina jurídica constituida por un conjunto de normas jurídicas, principios y reglamentos de carácter especial que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del Sistema de Publicidad Jurídico Legal, y que producen determinados efectos jurídicos sustantivos en el Derecho Privado, tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad, con la finalidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico de intereses económicos.

Uno de las primordiales finalidades del Derecho Registral es, pues dar seguridad al tráfico jurídico y a los derechos; es decir, brinda seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro y otorga seguridad jurídica estática al titular registral⁸.

Para Molinario⁹ el Derecho Registral viene a ser el conjunto de normas y principios que tienen por fin reglar los organismos estatales delegados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la manera como han de practicarse dichas registraciones, y las consecuencias y efectos jurídicas que proceden de estas”.

Por otro lado, el Derecho Registral tiene como fin, la organización de los denominados “Registros Jurídicos” (aquellos que tiran la publicidad efecto): Registro de Personas Jurídicas, Registro de Propiedad Inmueble, etc... Además, el Derecho Administrativo se faculta de regular a los llamados “Registros Administrativos” (aquellos que tiran la publicidad noticia): Registro de marcas (Indecopi), Registro de Estado Civil (RENIEC), etc.

⁷ AVENDAÑO ARANA, Francisco (2003). “Comentarios a los artículos 885 y 886 del Código Civil”. En: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo V, Lima: Gaceta Jurídica, pp. 35-46.

Inseguridad Jurídica. -

Es la incertidumbre que pesa sobre las normas, es decir, la ausencia de certeza sobre qué quiere decir y lograr una regla de comportamiento para el conglomerado social al cual está dirigida.

Inscripción Registral. -

La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular registrado, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que brinda el Registro de la Propiedad.

Por tanto, se debe señalar que las inscripciones que se realizan en los diferentes registros están direccionadas por el principio de tipicidad, el cual establece el contenido de los actos o hechos que son materia de inscripción ante el Registro. Es decir, solo los hechos o actos que pongan las leyes se tomaran como inscribibles; además, la tipicidad es en realidad una característica singular de todo asiento registral (es un principio básico de la inscripción por la tipicidad registral de los derechos reales)¹⁰

La propiedad. -

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "El poder jurídico que ayuda a disfrutar, disponer, usar, y reivindicar un bien. Debe; desplegarse en armonía con el beneficio social y en los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más primordial y en el cual reviste una variedad de garantías de su defensa y su traspaso, en segundo punto será la materia de estudio del presente trabajo, en donde la propiedad es un poder jurídico completo sobre un bien el cual abarca cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que concede la propiedad a su titular: disfrutar, usar, reivindicar y disponer.

⁸ RIMASCCA HUARANCCA, Ángel. "El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral". Gaceta Jurídica- Lima. Pág.17-19.

⁹ MOLINARIO, Ángel E. "Curso de Derecho Registral Inmobiliario-Registro de Propiedad Inmueble". Buenos Aires. Pág. 15

Sistemas Registrales. -

Los sistemas registrales en el **Derecho Comparado**, se disponen por y para los Registros Inmobiliarios y cada uno tiene elementos que distinguen unos de otros.

Se conversa de SISTEMAS REGISTRALES PUROS (alemán, francés, y australiano) y SISTEMAS REGISTRALES MIXTOS (peruano y español), pero no hay sistemas puros porque se han influido unos sobre otros recíprocamente.

Podemos clasificar los sistemas registrales de la siguiente manera:

a) Por sus efectos de Inscripción:

- Declarativo
- Constitutivo
- Obligatorio

b) Por sus métodos de inscripción:

- Transcripción “transcriptorio”
- Inscripción “inscriptorio”

c) Por su técnica de inscripción:

- Folio real
- Folio personal

Título. -

El título es aquel documento que contiene el acto inscribible y que es objeto de inscripción; cabe señalar que el título es la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad.

(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 instaura la voluntad de enajenación (provecho para la otra parte) del derecho.

¹⁰ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Ob. cit. Pág. 512.

CAPITULO II.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 SITUACION PROBLEMATICA

En nuestro país podemos inscribir si lo deseamos no existe la obligación de inscribir la transferencia del bien inmueble, y por ende los ciudadanos se exponen a una serie de riesgos que muchas veces conllevan a la pérdida del bien adquirido a través de un contrato de compra – venta y permiten que terceras personas se apoderen de estos derechos; por lo que esta inscripción es necesaria, ya que si se procede con esta, el propietario del predio, goza de las garantías que otorga el derecho de propiedad inmueble inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y por los principios registrales, por lo tanto también de Publicidad. En la Provincia de Cañete muchos ciudadanos no inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto sucede por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los trámites notariales y la posterior inscripción en los registros correspondientes, etc. actualmente resulta inevitable y preferible realizar los trámites respectivos porque se corre la inseguridad de perder el derecho de propiedad sobre el bien inmueble.

Esta inscripción se hace ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) que tiene oficinas en todo el territorio nacional, y también una Oficina Registral en Cañete, esta entidad registral tiene como finalidad la inscripción de bienes muebles e inmuebles, para así consolidar de seguridad jurídica la transferencia de los mismos, esto se logra a través de la publicidad sobre los actos que se inscriben con lo cual crece el grado de seguridad ante terceros, además a través del registro se conoce de manera exacta quien es el vendedor, si la propiedad tiene cargas o gravámenes, si la persona que aparece en el registro tiene las facultades suficientes para venderlo, todo con la intención de avalar que la adquisición del bien sea válida.

Pues bien, en el presente trabajo materia de investigación, revisado un promedio de treinta expedientes en el Juzgado Civil y Mixto del distrito Judicial de Cañete, setiene que, de este número de expedientes- **procesos judiciales**-en materia civil, el90% son a consecuencia de problemas por no tener inscrita la propiedad inmueble. Generándose procesos judiciales de nulidad de escrituras de compraventa, mejor

derecho de propiedad, reivindicaciones, otorgamiento de escrituras públicas, y tercerías.

Asimismo, se tiene que resaltar que de la revisión de 30 expedientes se tiene que el 70%, son por problemas relacionados a la propiedad, nulidad de títulos de propiedad, otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, reivindicaciones, tercerías. Significado que si se instaura el sistema de la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble se reduciría en el 70% de la carga procesal en los juzgados civiles.

JURISPRUDENCIA RELEVANTE DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL EN RELACIÓN A LA SEGURIDAD JURÍDICA.

- ▮ Con el objeto de tener claro los alcances del significado de la seguridad jurídica en nuestro ordenamiento legal, citamos los fundamentos 3,4, y 5 de la sentencia del expediente N° 0016-2002- AI/TC del 30 de abril del 2003, que declaró INFUNDADA, la demanda de inconstitucionalidad, presentada por el Colegio de Notarios de Junín en contra el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N° 27755 que prevé que “ Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previstos en el artículo 2° de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor de veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)”.
- ▮ Los demandantes sostuvieron, que esta norma vulneraba el principio de seguridad jurídica, por cuanto aceptar la alternativa de que la inscripción de los inmuebles cuyo costo sean menor a 20 UIT se realice mediante formulario registral legalizado por Notario, no presta las mismas garantías de una escritura pública. El demandado, Congreso de la República, sostiene que la utilización de dicho formulario aminora los costos de inscripción, razón por la cual se fortalece el principio de seguridad jurídica, al permitirse que más personas gocen de título de propiedad inscrito en los registros públicos. Ante esta divergencia, el Tribunal Constitucional se pronunció, y recogemos una síntesis de los fundamentos aludidos, con la finalidad de señalar de manera indubitable la importancia de la seguridad jurídica en materia inmobiliaria en la Provincia de Cañete, y por qué no considerar generalmente en nuestro país.

□ Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en los casos de autos, aquella no sólo debe garantizar el mantenimiento del status quo, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida que no se presentan las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indefectible para el progreso de los pueblos, en tanto permite originar la certidumbre institucional que otorga a los individuos de la iniciativa suficiente para, al comenzar de la titularidad del derecho de propiedad, se dé lugar a la acumulación de riqueza. En efecto, el derecho constitucional a la propiedad tiene unarepercusión económica, y así lo ha entendido nuestra carta fundamental cuando no solo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 2º, que agrupa a los principales derechos fundamentales, sino que en su artículo 70º establece “El derecho de propiedad es inviolable. (...). De este modo, el derecho a la propiedad no solo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantías institucionales para el desarrollo económico. (...)”. Empero para el total desarrollo del derecho de propiedad en los requisitos que nuestra constitución lo promueve y reconoce, no es suficiente ser titular del mismo por una cuestión de escueta convicción, sino que es necesario poder afrontar la titularidad de dicho derecho antes terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella son consubstanciales. Es decir, es preciso que el Estado cree las garantías que admitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio mediante el cual el derecho propaga su condición de tal y se transforma en una garantía constitucional para la creación de riqueza y, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel particular como a nivel colectivo.

2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

2.2.1 Problema General

¿Qué consecuencias jurídicas civiles, genera la falta de grupo de la inscripción de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles, en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Cañete- Lima, ¿en el periodo 2015-2016?

2.2.2 Problemas Específicos

- PE1** ¿De qué manera la obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles, regulado en el artículo 949° del Código Civil, regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble en la Provincia de Cañete- Lima, ¿en el periodo 2015-2016?
- PE2** ¿De qué manera la inseguridad jurídica civil por la falta de inscripción, trae consecuencias no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble la Provincia de Cañete- Lima, ¿en el periodo 2015-2016?

2.3.- JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1 Justificación del problema

Este estudio sobre la falta de obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles, regulado en el artículo 949° del Código Civil, por ante el Registro de Propiedad Inmueble-SUNARP, nos permitirá que los propietarios, que no conocen de otros propietarios que hayan vendido su bien inmueble a varios compradores, ello debido a que un sinnúmero de propietarios de bienes inmuebles están expuestos a comprar propiedad ajena y más adelante enfrentar problemas judiciales de mejor derecho de propiedad, nulidad de los títulos de propiedad, reivindicación, tercería de propiedad, prescripción adquisitiva de dominio, entre otros problemas legales por falta de información.

2.3.2 Importancia del problema

El presente proyecto de Investigación es importante porque la inscripción de bienes inmuebles de forma obligatoria trae consigo una serie de beneficios, primordialmente nos da seguridad jurídica, tener tu propiedad registrada te protege de terceros que con alguna artimaña ilegal pretendan adueñarse de tu propiedad, oportunidad al crédito ya que un título acrecienta el valor de tu vivienda y puede ser usado como garantía

para un crédito en un banco o financiera, estímulo a la Inversión porque al ser propietario, el poblador va a mejorar las situaciones de su vivienda, de su vecindario y de los servicios públicos, la exclusión de conflictos, resuelve problemas de límites entre vecinos y trances con otros asentamientos. (Municipalidad Provincial de Cañete). Quien da un crédito busca seguridades para el pago y para ello pide garantías que acrediten la liquidez del deudor. Pero, hoy en día, reclamamos, una persona que tenga un patrimonio mobiliario y que puede ser más responsable que un propietario de cosas inmuebles, no tendría éxito, por ejemplo, ante un banco o una financiera o un Banco, debido a que la clasificación presente de los bienes no admite dar en hipoteca sino una cosa inmueble. La formalización de la propiedad mediante el registro también crea una mejor calidad de vida en la sociedad debido al catastro, que es un inventario de los inmuebles en general que tiene una comunidad, generalmente todas las municipalidades se tratan de hacer su catastro para poder extender las bases tributarias y poder hacer crecer los ~~recursos~~ municipales.

El “Registro de Predios, al ser uno de los primordiales instrumentos de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, tiene una gran jerarquía para el desarrollo del mercado peruano y la adquisición de la riqueza en nuestro país”⁸. Esto se ve también en las inversiones que efectúa el propietario. Mientras la propiedad sea insegura, los titulares no se animarán a realizar inversiones sobre el bien hasta que no se precise tal situación.

Pero, el interés del Estado para que la propiedad predial florezca debidamente registrada no data de demasiado tiempo, con la creación de la SUNARP y de programas masivos de titulación (COFOPRI), que se otorgó el espaldarazo para conseguir ese fin.

Sumándole a todos los beneficios señalados, esta opción de registrar la transferencia de la propiedad, va a reducir de manera proporcional la carga procesal en las instituciones vinculadas a la administración de justicia, además cabe indicar que los registros públicos han perfeccionado sus servicios tales como la alerta predial² y la inmovilización temporal de la propiedad predial¹⁰, servicios que

benefician a todas las personas que tienen inscrito sus bienes en el registro de predios.¹¹

Por consiguiente, de las controversias evidenciadas a nivel judicial se explica en sus fundamentaciones fácticas que la principal razón por la que los propietarios no inscribieron su propiedad en los registros públicos, era en muchos casos porque no tenía dinero; en otros supuestos era por desconocimiento en su trámite. Los expertos han señalado porque existe una deficiente regulación en el Código Civil y la inscripción no es obligatoria. En realidad, la argumentación de los demandantes, con relación a que no tenían dinero se interpreta como o relevante, por cuanto no han concurrido a realizar el trámite por no ser obligatoria su inscripción. Al respecto, debemos señalar que el derecho de propiedad se fortalece cuando se formaliza, cuando se le otorga los cuidados necesarios para que no se vea afectada, cuando se la incorpora al mundo de las relaciones económicas. Una interpretación como la expuesta permitiría que las sentencias judiciales vayan moldeando un mundo económico que favorezca a todos, que estimule a la ciudadanía a la inscripción registral y que proteja debidamente a quien tiene el título de propietario evitando no solo litigios, sino también los derivados del mejor derecho de propiedad, reivindicaciones, nulidad de acto jurídico y otros.

8 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN

9 La Alerta Registral es un servicio gratuito por el cual la Sunarp comunica mediante un correo electrónico, sobre la presentación de un título en aquella partida registral previamente seleccionada por el usuario del servicio. Información extraída de la página: https://www.sunarp.gob.pe/alertaregstral/ar_faq.asp.

10 El 27 de noviembre de 2013 se publicó la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN, mediante la cual se crea un procedimiento para inmovilizar temporalmente las partidas del Registro de Predios. A pedido del titular de la partida, mediante una escritura pública unilateral, se inscribe un asiento de inmovilización impidiendo que se anoten actos voluntarios de disposición o gravamen por un plazo. Información extraída de la página: <http://laley.pe/not/750/la-inmovilizacion-de-partidas-registrales/>

11 El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. Artículo 2 de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

2.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.4.1 Objetivo General

Determinar las consecuencias jurídicas civiles, que genera la falta de obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad, en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016.

2.4.2 Objetivos Específicos

OE1 Determinar la obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad, regulado en el artículo 949° del Código Civil, regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble en la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016.

OE2 Determinar la inseguridad jurídica civil por la falta de inscripción, trae consecuencias no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016

2.5.- HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACION

2.5.1 HIPOTESIS

a) Hipótesis General

Las consecuencias jurídicas civiles, que genera la falta de obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles regulados en el artículo 949 del Código Civil, en el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Cañete- Lima, es la inseguridad jurídica al no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble.

b) Hipótesis Específicas

HE1 La obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad, regulado en el artículo 949° del Código Civil, regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble en la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016.

HE2 La inseguridad jurídica civil por la falta de inscripción, trae

consecuencias no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016

2.6 VARIABLES DE LA INVESTIGACION

a) Variable independiente

- X. La falta de obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles, regulados en el artículo 949° del Código Civil, en el Registro de Propiedad inmueble.

b) Variable dependiente

- X. Inseguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmueble, al no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble.

c) Operacionalización de Variables e indicadores

Variables	Dimensiones	Indicadores	valoración	Instrumento
Inscripción obligatoria de la propiedad inmueble	Económica	Falta de recursos	Muy Buena Buena Regular Mala Muy mala	Observación Encuesta
	Conocimiento	Indiferencia Apatía		
	Cultural	Tradición		
	Jurídica	Restricciones en actividades económicas Anticipo de Herencia Problemas Judiciales		
Consecuencias jurídicas civiles en el sistema registral	Económica Tributación	- Seguridad Jurídica - Identificar con certeza al verdadero propietario - Dificultades en Transacciones Económicas - Recaudación de Impuestos -	Muy Buena Buena Regular Mala Muy mala	Observación Encuesta

CAPÍTULO III.- METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1 Tipo de investigación

La investigación realizada fue de naturaleza descriptiva-explicativa puesto que además de analizar la temática cautelar de modo integral: naturaleza jurídica, taxonomía, alcances, normatividad nacional; también se pretende explicar las causas que determinan el manejo inadecuado de algunas medidas cautelares tanto por los abogados como por los jueces, en futuras sentencias judiciales en el Distrito Judicial de Cañete.

3.1.2 Nivel de investigación

Los niveles de la presente investigación son:

Descriptiva: Se buscó señalar las características o peculiaridades de los procedimientos jurídicos de la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble y sus consecuencias jurídicas civiles en el sistema registral de la Provincia de Cañete- Lima.

3.1.3 Diseño de investigación

El diseño de la investigación corresponde a una investigación no experimental, retrospectiva (ex post-facto) porque además de analizar nuestro objeto de estudio en la forma indicada tratamos de determinar las relaciones entre las diversas variables planteadas, a partir del estudio de la de la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble y sus consecuencias jurídicas civiles en el sistema registral de la Provincia de Cañete- Lima.

3.2 Población y Muestra de Estudio:

3.2.1 Población

Para los efectos de la investigación se seleccionó 80 propietarios de viviendas particulares que tienen problemas judiciales presentados sobre la adquisición de sus propiedades en la Provincia de Cañete.

3.2.2 Muestra

Se tomó una muestra de 67 propietarios de inmuebles, a los cuales se les sometió a una encuesta estructurada de 10 preguntas relacionadas a la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en los registros públicos, certeza y la seguridad jurídica, sobre la adquisición de su propiedad, concurrencia de acreedores y problemas judiciales presentados.

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{E^2 \cdot (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q}$$

$$n = \frac{z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{E^2 \cdot (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q}$$

$$n = \frac{1.96^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5 \cdot 80}{0.05^2 \cdot (80 - 1) + 1.96^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5}$$

$$n = 66.80 = 67$$

Donde:

Z = % de confianza de población, para 95%, z= 1.96 Curva normal.

P: Probabilidad de aciertos 50%, p = 0.5

q: Probabilidad de no aciertos 50%, q=0.5

E: Error de muestreo 5%, E=0.05

N: Población

CAPÍTULO IV.- TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

4.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN.

La técnica de recolección de información predominante estuvo basada fundamentalmente en la recopilación documental: resoluciones cautelares emblemáticas, para efectuar el respectivo enfoque cualitativo de Análisis de Contenido conocido también en las investigaciones jurídicas como estudio de casos; complementariamente se utilizó otras técnicas de recolección de información como el cuestionario.

4.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN.

Los instrumentos de recolección de información estuvieron conformados por las fichas técnicas en las que constan de modo sistemático las variables con sus correspondientes indicadores; este instrumento de recolección de información nos permitió probar la consistencia de las hipótesis formuladas:

- Ficha documental

- **Cuestionario.** - Documento que recogió en forma organizada los indicadores de las variables implicadas en el objetivo de la encuesta (Casas, et. al. 2003).

- **Encuesta.** - Procedimientos estandarizados de investigación mediante las cuales se recogió y analizo una serie de datos de la muestra (García Ferrando 1992).

4.3 TÉCNICAS de Análisis e Interpretación de Datos

Para el análisis e interpretación de los datos obtenidos empleamos los siguientes métodos:

1. Análisis y síntesis.
2. Inducción deducción.
3. Comparación.
4. Histórico.

Se aplicó para todas las variables un análisis de datos cuantitativos para ciencias sociales, mediante la estadística descriptiva para distribución de frecuencias.

Se utilizó las siguientes formulas estadísticas para el procesamiento de datos, fuentes SPSS)

Formulas estadísticas a usar. ⁽¹⁰⁾

- Media aritmética de datos agrupados

- Chi Cuadrado

CAPÍTULO V.- CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

A) HIPÓTESIS ESPECÍFICAS Nº 01.-

HE1 La obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad, regulado en el artículo 949° del Código Civil, regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble en la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016.

HE0 La obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad, regulado en el artículo 949° del Código Civil, no regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble en la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016.

Prueba Estadística.

En base a la información de la muestra, la formulación de la hipótesis y el cumplimiento de los supuestos; el estadístico de prueba que se utilizó es de CHI cuadrado para determinar la aceptación o rechazo de la hipótesis Nula.

$$Xc^2 = \sum \frac{(fo - fe)^2}{fe}$$

Dónde:

Xc^2 = Es el valor de Chi cuadrado calculado. fo

= frecuencia observada

fe = frecuencia esperada

El valor de Xc se lo determinó con los siguientes grados de libertad. GL:

(C-1) (F-1)

GL: (4-1) (10-1)

GL: 27

Xc^2 : 40.11

2. Elección de nivel de significación = 0,05
3. Cálculo estadístico de prueba.
4. Aplicando Chi- cuadrado.

Nº	Indicadores	Siempre	Casi siempre	A veces	Nunca	Total
1	Son sistemas que permiten la TRANSCRIPCIÓN, donde los títulos son transcritos literalmente en los archivos de registros, sin abreviación ni omisión alguna.	34	15	10	8	67
2	El registro de la Propiedad tiene por finalidad la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.	28	17	9	13	67
3.-	Las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles son de carácter público, que exigen al estado a inmiscuirse en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial	17	20	16	14	67
4.-	La inscripción de los inmuebles debe ser solicitada por los interesados en ella y debe realizarse fundarse en uno o varios documentos públicos (escrituras, sentencias, y demás documentos notariales, resoluciones administrativas...).	28	16	12	11	67
5.	Se debe acudir al Registro para su inscripción, una escritura pública de compraventa con constitución de hipoteca para garantizar un préstamo bancario).	15	24	20	8	67
6	El asiento de inscripción, es la última fase dentro del procedimiento registral.	12	18	24	13	67
7	El ordenamiento resguarda la seguridad del tráfico jurídico donde la información que se accede al Registro sea "supervisada" por un notario público u organismo oficial que certifique que todo lo que se plasma en el documento es veraz.	16	21	15	15	67
8	Si el Registrador da su visto bueno jurídico, el título pasa de manera definitiva al Registro y se inscribe en el asiento definitivo a inscripción principal.	12	22	18	15	67
9	El título oficial llegado al Registro. De tal forma que la persona que acudió en primer al lugar será la que después se encuentre "por delante" para hacer valer sus privilegios o derechos	15	18	24	10	67
10	Nuestro sistema registral es el de INSCRIPCIÓN, porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se amplie a ellos, se difunde un asiento	16	19	21	11	67
		293	190	169	118	670

F	fo	$\frac{(f - fo)^2}{fo}$	F	fo	$\frac{(f - fo)^2}{fo}$	f	fo	$x^2 \frac{(f - fo)^2}{fo}$
39	29.3	3.21	12	19	2.57	15	16.9	0.11
15	19	0.84	11	16.9	0.34	12	11.8	0.01
10	16.9	2.81	15	11.8	0.27	22	29.3	1.81
8	11.8	1.22	24	29.3	0.95	18	19	0.01
28	29.3	0.05	20	19	0.05	15	16.9	0.11
17	19	0.21	8	16.9	4.68	15	11.8	4.35
13	16.9	0.90	12	11.8	0.01	18	29.3	1,31
17	11.8	2,29	18	29.3	4.35	14	19	2,98
20	29.3	2.95	24	19	1.31	24	16.9	5.69
26	19	2.57	13	16.9	0.9	20	11.8	8.52
14	16.9	0.49	16	11.8	1.49	16	29.3	0.00
28	11.8	8.95	21	29.3	0.06	19	19	0.99
16	29.3	6.03	15	19	0.84	21	16.9	0.06
						$x^2 \frac{(f - fo)^2}{fo}$		41.39

Interpretación:

Como chi cuadrado es 41.39 mayor que el de tabla (40.11) podemos afirmar que la obligatoriedad de la inscripción de los títulos de propiedad, regulado en el artículo 949° del Código Civil, regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble en la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016.

b) Hipótesis Específicas N° 02.-

HE2 La inseguridad jurídica civil por la falta de inscripción, trae consecuencias no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016

HE2 La inseguridad jurídica civil por la falta de inscripción, no trae consecuencias en poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble la Provincia de Cañete- Lima, en el periodo 2015-2016

Prueba Estadística.

En base a la información de la muestra, la formulación de la hipótesis y el cumplimiento de los supuestos; el estadístico de prueba que se utilizó es de CHI cuadrado para determinar la aceptación o rechazo de la hipótesis Nula.

$$X_c^2 = \sum \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$$

Dónde:

X_c^2 = Es el valor de Chi cuadrado calculado.
fo = frecuencia observada

fe = frecuencia esperada

El valor de Xc se lo determinó con los siguientes grados de libertad.GL:

(C-1) (F-1)

GL: (4-1) (10-1)

GL: 27

X_t^2 : 40.11

2. Elección de nivel de significación = 0,05
3. Cálculo estadístico de prueba.
4. Aplicando Chi- cuadrado.

N ^a	Indicadores	Siempre	Casi siempre	A veces	Nunca	Total
1	Los Registros Públicos Inmobiliarios consolidan la Seguridad Jurídica, y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad	24	19	10	14	67
2	El sistema registral reconoce la preexistencia de derechos, de los que se vale para darle publicidad y como consecuencia para brindarle Seguridad Jurídica	17	28	11	11	67
3.-	Los problemas de la identificación física del inmueble originan múltiples litigios administrativos, judiciales y agresividad social debido a la inseguridad jurídica que existe con la inscripción facultativa del sistema registral vigente	21	15	17	14	67
4.-	Existe interconectividad entre los registros de la propiedad y los catastros municipales	18	16	10	23	67
5.	Existe una incipiente aplicación del Catastro que no ofrece una plena garantía, ni seguridad jurídica al título registral, y al contenido físico del mismo	24	15	8	20	67
6	la tecnología en el aspecto técnico (informatización y modernización del catastro) como en el aspecto jurídico (innovaciones al Derecho Registral). Existe una coordinación en alto nivel de desarrollo técnico jurídico entre el catastro territorial y registro	12	24	18	13	67
7	Los derivados de las inexactitudes de medidas de áreas y linderos superficiales, han originado múltiples disputas judiciales, administrativas, y pelea social entre vecinos.	26	11	15	15	67
8	El catastro es un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de las mismas, en el que se señala las descripciones detalladas, completas, gráficas y ceñidas a la consistencia física del inmueble	14	22	16	15	67
9	Es necesaria implementar la correcta y debida aplicación del Catastro en coordinación e interconexión con los Registros Públicos a fin de garantizar debidamente las inscripciones de la propiedad inmueble	22	11	28	6	67
10	La implementación del Catastro en el Sistema Registral Peruano, debería de ser inmediata, es sumamente imprescindible que se aplique	26	19	11	11	67

	conjuntamente con un registro inmobiliario perfeccionado.					
		204	184	169	130	670

F	fo	$\frac{(f - fo)^2}{fo}$	F	fo	$\frac{(f - fo)^2}{fo}$	f	fo	$x^2 \frac{(f - fo)^2}{fo}$
24	20.4	0.63	16	18.4	0.31	15	16.9	0.21
19	18.4	0.01	10	16.9	2.81	15	13.0	0.30
10	16.9	2.81	23	13.0	7.69	14	20.4	2.00
14	13.0	0,01	24	20.4	0.63	22	18.4	0.70
17	20.4	0.56	15	18.4	0.62	16	16.9	0.01
28	18.4	5.00	8	16.9	4.68	15	13.0	0.30
11	16.9	2.05	20	13.0	3.76	22	20.4	0.12
11	13.0	0.30	12	20.4	3.45	11	18.4	2,97
21	20.4	0.05	24	18.4	1.70	28	16.9	6.69
15	18.4	0.62	18	16.9	0.07	6	13.0	3.76
17	16.9	0.01	13	13.0	0.00	26	20.4	1.53
14	13.0	0.01	26	20.4	1.53	19	18.4	0.01
18	20.4	0.28	11	18.4	2.97	11	16.9	2.05
						11	13.0	0.30
						$x^2 \frac{(f - fo)^2}{fo}$		63,51

Interpretación:

* ¿La inseguridad jurídica civil por la falta de inscripción, trae consecuencias no poder identificar con certeza al verdadero propietario de un bien inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble la Provincia de Cañete- Lima, ¿en el periodo 2015-2016? De la interrogante surge la necesidad de delimitar aún más el tema de investigación, pues en la Provincia de Cañete, así como, en el Perú existen bienes inmuebles aún no inscritos.

Al respecto EUGENIO RAMIREZ CRUZ¹¹. Dice que no se ha instaurado en el Perú la inscripción registral obligatoria para perfeccionar la enajenación inmobiliaria, según el maestro Max Arias Schreiber manifiesta que se descartó la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble debido a deficiencias de los Registros Públicos no solo en Lima sino en Provincias.

Es importante señalar el año que, EUGENIO RAMIREZ CRUZ realizara dicho comentario en su libro citado publicado en el año 2003 segunda edición, y en el año 1999 fue la primera edición, esto es hace más de 13 años a la fecha, tiempo en el cual la SUNARP se ha modernizado totalmente, es así la explicación del maestro Max Arias Schreiber, de las razones por la cuales en el proyecto del Código Civil de 1984 se descartó la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble debido a las deficiencias de los Registros Públicos no solo en Lima sino además en Provincias, es una explicación totalmente obsoleta y ajena a la realidad actual de la SUNARP.

Revisadas las últimas treinta **casaciones** sobre la inscripción Registral de la Propiedad inmuebles se ha resuelto en el 51% a favor de la propiedad inscrita. Que si bien en el VII Pleno Casatorio Civil (07/12/15) en la Sentencia en Casación N° 3671-2014-Lima, con relación a que la propiedad no inscrita atenta contra la finalidad de los registros públicos y facilita los actos de fraude, también se expuso en el citado Pleno Casatorio la necesidad de que se adopten cambios normativos para dar una mejor solución a este particular conflicto de derechos, que haga primar el registro público. De hecho, el Colegiado Supremo comparte la preocupación acerca del alto índice de tercerías planteadas por medio de actos fraudulentos. Empero, aunque la solución prevista por la norma diste de ser la más adecuada, el intérprete no puede alterar o proceder a plantear una interpretación que violente el texto de la disposición materia de interpretación. A tenor de lo ya dicho resulta que la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil consagra una política legislativa que prefiere la aplicación de un criterio no registral, cosa que no puede ser obviada por el Supremo Tribunal. La adecuada interpretación de la ley, y no el criterio personal de la judicatura, es la que el juez debe aplicar para resolver el caso concreto. Es decir, el citado Pleno Casatorio ha establecido que constituye precedente judicial

¹¹ RAMIREZ CRUZ, Eugenio. Tratado de Derecho Reales. T II. Rodhas. Lima, 2003. Pág. 203

vinculante que: En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso 1° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.

CAPÍTULO VI. - PRESENTACION, INTERPRETACION Y DISCUSION DE

LOS RESULTADOS

ANÁLISIS CASUÍSTICO DEL CODIGO CIVIL SOBRE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

LA PROPIEDAD

Código Civil Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que nos permite utilizar, disponer, disfrutar, y reivindicar un bien. Debe realizarse en armonía con el beneficio social y dentro de los límites de la ley.

Casación N° 1649-97-LIMA (13)

El derecho de propiedad es de naturaleza real, pues instaura la relación entre una persona, en este asunto propietario, y la cosa; mientras que un crédito es un derecho personal, pues instaura un lazo entre personas, aun cuando tenga por objeto una obligación de entregar.

Casación N° 2007-2002 -LA LIBERTAD (13)

Existen dos derechos de naturaleza real: derecho de prenda del banco demandado, formado sobre el bien del tercerista e inscrito en los Registros Públicos y la propiedad acreditada en documentos privados con firmas notarialmente legalizadas; si no está inscrito registralmente el derecho de propiedad, este no es impugnante al derecho de garantía que ostenta el banco, el cual prevalece.

PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD

Artículo 912.- El poseedor es propietario, mientras no se compruebe lo contrario. Esta presunción no puede enfrentarse al poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

Casación No. 3018-99 HUAURA (13)

La presunción iuris tantum de propiedad que tiene el inquilino del bien no puede ser contraria al propietario con derecho inscrito. Entonces si se acredita que el derecho de propiedad del demandante está registrado y el demandado no confirma su derecho de propiedad, no lo haya declarado propietario por prescripción, entonces estos son los dueños del inmueble sub litis, pues ningún documento entregado por ellos puede postrar el valor del título del accionante.”

Casación N° 3235-97- LIMA (13)

“Desventajas de no inscribir la propiedad de un inmueble”

Si el bien no está inscrito a nombre de otra persona, al habitante de un bien será considerado como poseedor de buena fe.

Casación N° 2339-2006-LA LIBERTAD

Es consustancial al proceso de prescripción adquisitiva, el reconocer un nuevo derecho de propiedad, ganado en mérito a la posesión pacífica, pública, continuada y como propietaria por más de diez años de la demandante, en perjuicio de otro derecho de propiedad anterior, el cual deja de tener amparo legal. Además, en mérito a la sentencia derivada de un proceso de prescripción extintiva, conforme se establece en el artículo 952 del Código Civil, no se anula título alguno, sino se cancela el asiento registral a favor del antiguo propietario.

ACCIÓN REIVINDICATORIA

Artículo 927.- La acción recuperativa es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

Casación N° 189-2002-CAÑETE (13)

La imprescriptibilidad se extiende a la acción de mejor derecho de propiedad, por cuanto esta también se funda en el derecho de dominio de un individuo sobre el bien materia de litis y por lo tanto, la acción no es prescriptible, porque se atentaría contra los fundamentos de la inalienabilidad y perpetuidad del derecho de propiedad, más aún, si no existe otro tipo de proceso en el cual se preuncie sobre el mejor derecho de propiedad de dos personas respecto a un mismo bien, por lo que, consecuentemente, es aplicable a este proceso la regla de imprescriptibilidad.

Casación N° 2241-2001-AYACUCHO (13)

Para que sea estimada la acción reivindicatoria no solamente no solo se tiene que acreditar que el demandante tiene título de dominio sobre el bien, sino que además los demandados tienen el bien sin contar con un título que justifique su posesión.

Casación N° 1298-2003- TACNA (13)

Cuando existe conflicto de derechos reales entre dos sujetos que reclaman similares títulos, la vía procesal correspondiente es la de mejor derecho de propiedad y no la acción

reivindicatoria.

Casación N° 1349-2000-JUNÍN (13)

La acción reivindicatoria tiene que estar dirigida ante el poseedor no propietario o el que no cuenta con título para poseerlo. La concurrencia de varios derechos subjetivos, cuyo objeto sea un bien jurídico idéntico (un inmueble), determina una colisión entre ellos cuando tales derechos pertenecen a varios titulares. El conflicto de intereses no puede pronunciarse a rigor de la pretensión reivindicatoria, por lo que su prevalencia el uno respecto al otro debe establecerse en otra vía; sea por la declaración de mejor derecho de propiedad o argumentandolas normas de solución de derechos reales.

Casación N° 1803-2004-LORETO (14)

En la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad, cuando ambas partes aleguen tener título sobre el bien materia de controversia, y ante un conflicto de derechos reales debe prevalecer aquel que tiene un derecho inscrito registralmente.

Casación N° 4221-2001- AREQUIPA¹²

No se ha tenido en cuenta que la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, siendo procedente que mediante esta acción pueda dilucidarse el concurso de derechos reales, de esta manera cuando dos personas discuten derechode propiedad en relación a un mismo bien inmueble a fin de determinar quién tiene mejor derecho, resultan aplicables las normas sobre concurrencias de acreedores,prioridad registral, oponibilidad de derechos reales y fe pública registral.

Transferencia de propiedad de bien inmueble

Artículo 949 Código Civil. - La sola necesidad de enajenar un inmueble fijo hace al acreedor dueño de él, salvo mandato legal diferente o pacto en contrario.

PROPUESTA DE REFORMA LEGISLATIVA

“La transferencia de la propiedad inmueble se realiza por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

¹² El Código CIVIL en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pag. 328

El Notario Público deberá informar de inmediato en forma virtual a la SUNAT, a la Municipalidad del lugar de ubicación del inmueble, y a los Registros Públicos -SUNARP de la transferencia efectuada. En lugares alejados donde interviene con funciones notariales el Juez de Paz, esta información se realizará semanalmente a las citadas entidades públicas. La omisión de información genera responsabilidad administrativa y penal del Notario Público, y del Juez de Paz.

Cuando no se cumpla con el requisito de validez de la escritura pública, el acto jurídico celebrado solo tendrá la calidad de contrato preparatorio, que no transfiere la propiedad ni es oponible a los terceros, de conformidad a los artículos 1414 y siguientes de este Código.”

Casación N° 104-2002- LA LIBERTAD (15)

Dentro del Derecho Peruano, el acuerdo de voluntades, generadora de un derecho real, como es la transmisión de acciones y derechos de un bien, prevalece sobre el derecho personal del embargo.

Casación N° 1974-2000 - CUSCO (16)

“La inscripción facultativa de la adquisición de inmuebles”

En el caso de la transferencia de inmuebles, la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos, ya que conforme a lo señalado en el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario, en tal sentido, aun cuando la segunda compraventa efectuada por la demandante sobre derechos y acciones del inmueble sub litis no haya sido inscrita, esta es suficiente para sustentar su derecho de propiedad.

Casación N° 1931-99 -LAMBAYEQUE (17)

“Inoponibilidad de contrato de compraventa no inscrito”

El contrato de compraventa es de fecha anterior al embargo y no consta en documento de fecha cierta, razón por la cual no es oponible; pues aun cuando la transmisión del derecho de propiedad es consensual, para oponer dicho derecho a quien tiene derecho inscrito se requiere que conste en documento de fecha cierta.

Resolución SUNARP No. 210-2000 ORLC-TR (18)

“Adquisición de la propiedad con documento de fecha cierta”

Si bien en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles opera extra registralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes, acorde con lo previsto por el artículo 949 del Código Civil que dicho acto jurídico debe alcanzar fe respecto a la fecha de su solemnidad, a fin de determinar en forma indubitable la localización de propios o sociales de los bienes adquiridos, fecha cierta que no se determina por las consignadas o afirmadas en instrumentos privados, sino que se establece desde que adquieren la calidad de instrumentos públicos.

Concurrencia de acreedores de bien inmueble

Casación N° 3312-2013-Junín (19)

En una reciente sentencia, la Corte Suprema ha establecido que las normas sobre concurrencia de acreedores (previstas en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil) no pueden ser aplicadas para resolver un proceso de mejor derecho de propiedad. Se atestigua que estas normas solo son oportunas en pretensiones en la que se riñen derechos obligacionales y no existentes.

Para solucionar el indicado conflicto sobre derechos existentes deberán emplearse solo las reglas de los artículos 923 y del Código Civil (relacionados a la propiedad) y el artículo 2014 del propio cuerpo legal (principio de muy buena fe pública registral).

Para la Corte Suprema, esto es un error en la medida que la aplicación de este artículo resultaba impertinente al caso, pues dicho precepto solo está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y no las situaciones que atañen a los derechos reales, como sucede cuando se discute el mejor derecho de propiedad sobre un bien.

Con la propuesta de la presente investigación de regular en forma obligatoria la transferencia de inmuebles mediante escritura pública, bajo sanción de nulidad; así como de promover la inscripción registral de la adquisición de inmuebles, para que recién sea oponible a terceros, estos procesos judiciales de mejor derecho de propiedad tenderían a desaparecer, porque se sustentan en las ineficiencias legislativas del obsoleto artículo 949 del Código Civil, generando diversas

interpretaciones jurisprudenciales, como se advierte de la siguiente jurisprudencia casatoria que se resume a continuación:

Casación N° 3411-2002 - ICA (20)

En conflicto entre derechos existentes y personales suscritos deben emplearse las normas

del derecho común, encontrándose dentro de tales normas al artículo 1135 del Código Civil.

Casación N° 2944-2001- AREQUIPA (21)

“Preferencia del derecho inscrito en la oposición en derechos reales sobre inmuebles”.

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. Por lo que siendo ello así es inobjetable que debe prevalecer el derecho de propiedad del co-demandado, en atención a que el derecho real de hipoteca otorgado a su favor respecto del bien sub-litis aparece inscrito con anterioridad a la compraventa a favor de la demandante.

Casación N° 2343-2005- LIMA (22)

“La pluralidad de propietarios se regula por el libro de derechos reales”.

El artículo 1135 ofrece una solución en el caso de concurso de acreedores; los casos de pluralidad de propietarios o conflictos sobre el mejor derecho de propiedad se regulan por las normas contenidas en los libros de derechos reales.

Casación N° 1803-2004- LORETO (21)

“Conflicto de derechos existentes debe predominar aquel que tiene un derecho suscrito registralmente”.

Por lo expuesto, se corrobora el error *in iudicando* denunciado, pues en la reivindicación también procede determinar el mejor derecho de propiedad, cuando ambas partes fundamenten tener título sobre el bien litigado, y ante un conflicto de derechos existentes debe predominar aquel que tiene un derecho suscrito registralmente.

Casación N° 951-2005 -SULLANA (22)

“La protección registral del adquirente de buena fe”

La protección del adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe su derecho se justifica en la: a.) buena fe de quien cree en la titularidad del que le transmite, y b.) negligencia del titular verdadero, quien al no cuidar que se inscriba su derecho, dio lugar a que se realice una transacción en la que él no intervino.

Casación N° 198-2004 - AREQUIPA (23)

“Mejor Derecho de Propiedad no se resuelve en proceso de Nulidad de Acto Jurídico”

La acción sobre mejor derecho de propiedad debe ser resuelta bajo las normas que regulan la oponibilidad de derechos y no en un proceso de nulidad de acto jurídico.

Casación N° 2440-2004- LIMA (24)

La anotación preventiva carece de sustantividad y no vale ni puede valer más que el derecho anotado, que no se legitima por aquella, ya que la anotación preventiva se limita a asegurar temporalmente la posible efectividad del derecho anotado contra otros derechos posteriores. Por ende, del texto del artículo 1135 del Código Civil, no se puede concluir que la anotación preventiva cuyo carácter es temporal, pueda considerarse como indicio de buena fe.

Casación N° 291-1999 A.C. (25)

“Tercero conocía de anotación preventiva de demanda”.

Falta de buena fe el tercero que obtiene un derecho sabiendo que en el registro aparece inscrito preventivamente una demanda de donde se pone en discusión el derecho del vendedor, en este caso, la sentencia surte efectos sobre dicho tercero, puesto que éste no adquiere con los requisitos que señala el artículo 2014 del Código Civil.

JURISPRUDENCIA DE REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 2008.- Los registros públicos de que trata este Libro son los siguientes: 1.-

Registro del inmueble.

2.- Registro de personas jurídicas. 3.-

Registro de mandatos y poderes. 4.-

Registro personal.

5.- Registro de testamentos.

6. Registro en la declaratoria de herederos. (*)

(*) Numeral sustituido por el Artículo 2 de la Ley N° 26707, publicada el 12-12-96, cuyo texto es el siguiente:

"6.- Registro de sucesiones intestadas." 7.-

Registro de bienes muebles.

¿REFORMA FRUSTRADA? NO HUBO NINGÚN CAMBIO REAL DEL Art. 2010 - Ley No. 26741

Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. (*)

(*) Artículo sustituido por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 26741, publicada el 11-01-97, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 2010- Título que da mérito a la inscripción. - La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria."

PRINCIPIO DE TITULACIÓN LEGÍTIMA Res.

N° 223-2004-SUNARP-TR-T (26)

"Las inscripciones registrales se extiendan, por regla general, en mérito a documentos públicos y auténticos".

La publicidad registral, que genera (fe pública, legitimación, oponibilidad) solicita de certeza acerca de la presencia y validez de los actos y contratos que permitan al Registro. Toda vez que el comprendido del Registro es obligatoriamente público, y que los derechos suscritos son oponibles *erga omnes*, se requiere reducir -si no eliminar- las inseguridades de la contratación que pudieran afectar en el futuro a las titularidades adquiridas. Uno de los instrumentos jurídicos que coadyuva a tal finalidad es el principio de titulación auténtica, entendido como la necesidad de que las inscripciones se amplíen, por regla general, en virtud a documentos públicos y legítimos.

Res. N° 190-2005-SUNARP-TR-L (27)

"Toda inscripción se concibe en virtud del título que consigne en instrumento público, salvo disposición encontrada".

El artículo 2010 del Código Civil, concordado con el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que toda inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Es decir, de conformidad con lo señalado por este precepto legal, que recoge el principio de titulación auténtica, las inscripciones se realizan en mérito a instrumento público o, cuando exista

disposición expresa, en mérito a un instrumento privado.

Principio de Rogación

Artículo 2011 Código Civil. - Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto no se aplica, bajo compromiso del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá pedir al Juez la información o aclaraciones complementaria que hacer falta, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Res. N° 086-1998-ORLC/TR (28)

“Calificación del título de propiedad”.

La función calificadora del registrador comprende calificar la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentica el título.

Res. N° 265-1999-ORLC/TR (29)

“Alcances del Principio de Rogación”.

La rogatoria no está contenida única mente en el formulario de inscripción, sino que está constituida por todos los actos jurídicos contenidos en el instrumento o instrumentos que se presentan al Registro, salvo que se haga renuncia expresa de la inscripción de alguno de ellos.

Res. N° 271-1998-ORLC/TR (30)

“Calificación de las partes judiciales”

Los registradores públicos no pueden renunciar a su función de calificación de títulos, aunque estos provengan de la autoridad judicial, pues en estos casos se deberá efectuar una calificación registral restringida o limitada a verificar la compatibilidad entre el mandato judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera del ámbito de calificación los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley.

Principio de Publicidad

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

Res. N° P003-1998-ORLC/TR (31)

“Prioridad de la publicidad registral sobre el acuerdo de partes”

La publicidad negocial e interpartes en ningún caso puede prevalecer sobre la heteropublicidad que emana de un registro jurídico.

CASACIÓN N° 1738-1998(32)

“No existe buena fe contra lo inscrito en los Registros”

Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. En tal sentido, no será amparable la invocación de buena fe de aquel que afirme el desconocimiento de un acto que se encontraba inscrito en los Registros Públicos.

Casación N° 590-2004-LIMA (33)

“La publicidad registral comprende a los asientos registrales y los títulos archivados que dieron origen a la inscripción”.

El artículo 2012 del Código Civil, recoge el principio de la publicidad registral que dispone que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, publicidad que no sólo está referida al contenido de los asientos registrales sino también a los títulos que dieron origen a la inscripción, es decir a los títulos archivados, que es el legajo que contiene el original del título que se presentó para su inscripción, teniendo la publicidad registral la naturaleza de publicidad-efecto, ya que va a desencadenar una serie de derechos y secuencias posteriores a la transmisión de los derechos, lo que a la postre va a permitir el tráfico comercial.

Casación N° 2580-2001(34)

“A fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino también tomar conocimiento del título registrado que le dio arranque”.

Los títulos archivados también forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, puesto que, en concordancia con los artículos 127 y 140 del Reglamento General de los Registros Públicos; vale decir que el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, el cual se encuentra a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad registral.

Es por ello, que, a fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino además tomar conocimiento del título archivado que le dio origen. De lo cual se concluye que el principio de publicidad registral recogido por el artículo 2012 del Código Civil será aplicable también a cualquier título archivado que no haya logrado en su momento calificación positiva por parte del registrador, a cuyo conocimiento no podrá oponerse por tanto la buena fe registral consagrada por el artículo 2014 del Código citado.

Casación N° 1712-2002⁽³⁵⁾

“Sobre el conocimiento de los títulos archivados”

El conocimiento de la información contenida en los Registros Públicos no puede limitarse a la revisión de lo asignado en la ficha registral, sino que debe ampliarse a los títulos registrados que le dieron inicio.

Res. N° 060-1997-ORLC/TR⁽³⁶⁾

“Calificación del título y revisión de asientos extendidos irregularmente”.

Los registradores no están en aptitud de enervar la validez de los asientos conformantes de la partida ni de invadir campos reservados a la decisión de los tribunales, negando o suspendiendo el acceso al registro de derechos nacidos en virtud de contratos o actos válidos y al amparo de las leyes; sin embargo, ello no implica el reconocimiento de asientos extendidos irregularmente, cuya validez puede ser cuestionada o declarada judicialmente, por cuanto las posteriores inscripciones que realicen no las convalida.

Principio de Buena Fe Pública Registral

Artículo 2014 Código Civil. - El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule,

Cancele, rescinda, o resuelva el del otorgante por honestidad de causas que no consignen en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sostienen.

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

Casación N° 383-2001-APURIMAC⁽³⁷⁾

“El tercero adquirente no debe conocer de la inexactitud de la información registral”

Para que el tercero adquirente de un derecho mantenga válidamente su adquisición, es necesario que haya actuado con buena fe registral, es decir, que el respectivo derecho le haya sido trasladado por quien, según los Registros, sea la persona autorizada para hacerlo, aunque dicha información sea equivocada o provenga de un acto jurídico nulo o anulable, y siempre que el tercer adquirente no conozca de la inexactitud de la información registral. En tal supuesto, el derecho del tercer adquirente no devendrá en nulo, aunque se declare nulo el acto jurídico del cual provenga.

Que, el tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de la persona que en el registro surge con facultades para ceder, mantiene su adquisición una vez suscrita su derecho, aunque después se rescinda, derogue, o solucione el del otorgante por virtud de causas que no consignen en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Los codemandados han actuado de buena fe en la adquisición del bien inmueble sub Litis en base a los documentos públicos inscritos en los Registros Públicos; al haber sido sorprendidos con la venta de un bien ajeno, con la escritura pública de compraventa fraguada de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos ochentiséis que al momento de la venta se encontraba vigente e inscrita en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Apurímac con lo cual los citados demandados tenían plena convicción que estaban adquiriendo de su verdadero propietario el demandado, al haberse determinado que la adquisición de los

esposos Villavicencio- Matos, al haberse determinado que la adquisición de los esposos Villavicencio- Matos se realizó de buena fe, conforme al análisis probatorio efectuado por los jueces de mérito en base a la prueba actuada, no puede concluirse, bajo el razonamiento que habiéndose declarado nula judicialmente la escritura pública fraguada por el demandado que sirve de antecedente a la transferencia hecha a favor de los recurrentes, que la escritura pública de éstos también carece de eficacia legal.

El Principio de la buena fe registral que preceptúa el art. 2014 del Código Sustantivo tiene por finalidad proteger al tercero que actuando de buena fe y amparado en la presunción de veracidad de las inscripciones adquiere un derecho; en tal sentido, la declaración de nulidad de la escritura fraguada no enerva ni debe afectar la adquisición de los recurrentes.

Casación N° 1010-2015- LIMA SUR (38)

“Principio de buena fe registral no subsana la falta de diligencia del tercero adquirente”.

“Quinto.- Estando a lo expuesto, no solo se observa que la instancia de mérito en su resolución materia de casación ampara lo petitionado en el presente proceso, es decir, declara la nulidad de las compras ventas de fechas tres de abril de dos milnueve y sus inscripciones en los Registros Públicos, solo por la causal de fin ilícito, sino que además analiza la buena del adquirente, estos es, del demandado César Crisóstomo Canré Bayton, quien si bien es cierto adquiere los inmuebles objeto de compra venta de la persona que aparece con derecho inscrito en los Registros Públicos, también lo es que, el mismo demandado no puede desconocer que la posesión material de los referidos inmuebles recaía en persona distinta a la que con quien celebraba la compra venta, puesto que conforme se advierte de la constancia de posesión de fecha veintisiete de junio de dos mil cinco que obra a fojas cuatro, emitida por la citada Cooperativa, se deja constancia que la parte demandante viene ocupando los mencionados inmuebles desde el uno de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Por lo tanto, no resulta creíble lo señalado por el impugnante, en el sentido que en su calidad de tercero adquirente de buena fe, se encuentra protegido por el principio de la buena fe registral; por consiguiente, corresponde también desestimar estos extremos denunciados.”

Casación N° 1075-2014- LIMA (39)

“Nulidad por finalidad ilícita de compraventa de un bien previamente enajenado con entrega de posesión”.

Décimo: Que, al subsumir la denuncia precedente se debe tener presente que conforme lo precisó la Sala Superior, en el proceso de Prueba Anticipada, seguido en el Expediente N°49735-2009, se estableció que se tiene por verdadero el contenido y firma del contrato de compraventa del diez de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, mediante el cual los codemandados Yolanda Petronila Peña Figueroa y Juan Salazar Cadillo le transfieren el bien a los esposos Hernando Ausberto Vargas Vargas y Rosario Cabello Bejarano;

Así como con el Contrato de Compraventa del diez de marzo de mil novecientos noventa y uno, mediante el cual los esposos Hernando Ausberto Vargas Vargas y Rosario Cabello Bejarano transfirieron el bien al hoy demandante Claudio Fernando Navarro Carrillo y su esposa Delia Mercedes Choy Vicente, se halla acreditado el tracto sucesivo de la propiedad a favor del solicitante Claudio Fernando Navarro Carrillo sobre el inmueble sublitis, que se halla dentro del área de mayor extensión que ha sido transferido en su totalidad a favor de la empresa demandada Constructora Continente S.A., el cual lo viene ocupando desde el año de mil novecientos noventa y uno.

Décimo Primero. - Que, en consecuencia, se configura la causal de fin ilícito al haber transferido los demandados, Yolanda Petronila Peña Figueroa y Juan Salazar

Cadillo, un bien que no les pertenecía -parte integrante de un área de mayor extensión-, toda vez que el demandante Claudio Fernando Navarro Carrillo había adquirido el lote sublitis de sus anteriores propietarios Hernando Ausberto Vargas Vargas y Rosario Cabello Bejarano, mediante el contrato de compraventa del diez de marzo de mil novecientos noventa y uno, lo que se corrobora con la Adenda de dicho contrato del ocho de junio de dos mil nueve.

Décimo Segundo. - Que, en ese sentido la empresa recurrente, Constructora Continente S.A., tenía pleno conocimiento por lo menos desde el año dos mil uno, que el demandante estaba en posesión del bien materia de litis, tal como se advierte de las cartas notariales que dicha empresa le cursaba al ahora demandante. En consecuencia, no se ha incurrido en infracción normativa.”

Casación N° 88-2014 LIMA-SUR (40)

“Uso de sucedáneos probatorios para enervar la buena fe registral”.

Sexto. - Que, en el caso en cuestión, Maximina Rojas Medina transfirió el inmueble ubicado en el lote 14^a, manzana P, etapa primera, del pueblo joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, a José Luis Chacmana Rojas y Carmen Liliana Valencia Enciso. Sobre tal acción se afirma que Maximina Rojas Medina participo con mala fe, pues sabía íntegramente que no era la única heredera de Juana Medina Quispe y que había preterido en sus derechos a su hermana Juana Luz Alvitres Medina. Por lo tanto, lo único que quedaba por delimitar era la mala fe de los compradores.”

Séptimo. - Que, sobre el particular este Tribunal Supremo considera que el análisis realizado por la Sala Superior es el adecuado, en tanto utilizando las presunciones legales ha determinado que los compradores también actuaron de mala fe, dado que: 1.- José Luis Chacmana Rojas es hijo de Maximina Rojas Medina, lo que hace

imposible que no supiera la relación existente entre ésta y Juana Luz Alvitres Medina. 2.- A este hecho se aúna, conforme la propia contestación de los demandados que la demandante fue acogida en el bien en litigio para que habite el inmueble, lo que hace más irrazonable que no supiera de la situación legal de la herencia. 3.- Los demandados no concurrieron a la audiencia de pruebas demostrando una conducta procesal necesaria de mentir, pues su ausencia impidió que se les tomara su declaración de parte, relevante dado el vínculo parental y la necesidad de verificar la mala fe con la que actuaron.

Hay que insistir aquí que no hay obstáculo legal alguno para que una sentenciase base en la prueba indiciaria; los artículos 276 y 277 del Código Procesal Civil expresamente admiten esta posibilidad y el uso de dichos sucedáneos probatorios son además indispensables en materia en que se cuestiona la buena fe, pues precisamente quien se vale de actos formales pretende proteger su comportamiento valiéndose de dichos actos.”

Octavo. - Que, establecida la mala fe de todos los demandados, no hay norma registral que los pueda favorecer, conforme expresamente lo prescribe el artículo 2014 del Código Civil, siendo además que el artículo 665 del Código Civil refiere que “La acción reivindicatoria procede contra el tercero que, sin buena fe, adquiere los bienes hereditarios por efecto de contratos a título oneroso celebrados por el heredero aparente que entro en posesión de ellos”. Eso es precisamente lo que ha ocurrido aquí, debiendo indicarse que la presunción de buena fe del adquirente ha sido derrotada en el proceso, por lo que no puede oponer su inscripción registral.”

Principio de Tracto Sucesivo

Artículo 2015 Código Civil. - Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Res. N° 101-1996-ORLC/TR (41)

“Previamente a inscribirse la independización debe inscribirse el título del predio matriz”.

Cuando registralmente no existe el inmueble objeto de la resolución judicial, puesto que aún no se ha inscrito la ampliación de fábrica, ni la independización del inmueble materia de la demanda, no es posible amparar la solicitud de inscripción; considerando que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

CAS. Nº 3394-2010-CUSCO (42)

“Nulidad del título anterior, entonces ya no existen dos títulos oponibles, por tanto, ya no procede el mejor derecho de propiedad”.

No hay mejor derecho de propiedad porque en otro proceso se declaró la nulidad de la donación, por la cual obtuvieron la propiedad quienes le transportaron el inmueble a los demandantes. Reconociéndose en la sentencia a ~~dos~~ personas los solicitados Julio y Sonia la titularidad del bien sub litis, siendo a favor de éstos la sentencia.

Ninguna autoridad puede dejar sin aplicación resoluciones que han pasado a la autoridad de cosa juzgada, ni cambiar los efectos de la misma. En este concebir, habiéndose dado por sentencia firme nulo el derecho que proviene la propiedad de los demandantes, la pretensión materia de autos deviene en infundada...”

“...no es de aplicación a los demandantes el Principio de Buena Fe Registral previsto en el artículo dos mil catorce del Código Civil, ya que éstos sabían de la inexactitud del registro, pues no había documento alguno que acredite o respalde la propiedad que Carmen Aguilar afirmaba tener sobre el bien sub litis...”

“...los demandantes, en efecto, conocían de la inexactitud del registro, pues de los propios asientos registrales y la secuencia del tracto sucesivo se desprendía con claridad que el derecho de los transferentes -esposos Ferro-Leyva fue adquirido de persona que no detentaba la propiedad sobre el lote, situación que no podía ser ignorada por un comprador diligente, en

aplicación de Tracto Sucesivo y los principios de Publicidad Registral y de a que se señalan en los artículos dos mil doce y dos mil quince del Código Civil, razón por la cual a los demandantes no les asiste la presunción de la buena fe registral..."

"...no obstante, la recurrente pretende alegar en Sede Casatoria que la inexactitud del registro recién pudo ser advertida al expedirse la sentencia final en el proceso de nulidad de acto jurídico y otras pretensiones... no quiere decir que la causa que lo afectaba de nulidad no figurara desde antes en los Registros Públicos; todo lo opuesto, dicha causa que perturbaba de nulidad el derecho de los transferentes -esposos Ferro-Leyva- se probaba de la simple revisión del tracto sucesivo del que transita precisamente la inexactitud del registro, siendo que el Órgano Jurisdiccional se ha limitado a constatarlo y declararlo para efectos de que los esposos Rupa - Camaza puedan ejercer los derechos que les correspondía..."

Principio de Prioridad de Rango

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

Casación N° 689-1998- LA LIBERTAD (43)

"La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia"

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; en efecto, este principio acopia la regla general por la cual 'quien es primero en el tiempo es superior en el derecho' (prior tempore, potior in iure), por tal razón, su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible.

Casación N° 3267-2001(44)

"Efectos del bloqueo registral"

Por medio de la solicitud de bloqueo registral se puede obtener prioridad en la inscripción de un derecho ya adquirido, pero cuya formalización, a efectos de la inscripción, no ha sido aún concluida. De esta forma se logra la reservación de un puesto prioritario para la posterior inscripción definitiva de un derecho, la cual retrotraerá sus efectos al momento de la presentación de la solicitud de bloqueo, obteniéndose de esta forma la preferencia y oponibilidad que otorga el Registro en aplicación del principio de prioridad registral.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Primera inscripción de dominio

Artículo 2018 Código Civil. - Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

PROPUESTA DE REFORMA LEGISLATIVA - agregar como segundo párrafo del art. 2018, el siguiente texto:

“La transferencia de la propiedad inmueble surte efectos legales contra terceros desde su inscripción registral; antes de la inscripción la escritura pública de transferencia solo surte efectos entre las partes intervinientes.”

Res. N° 082-1998-ORLC/TR (45)

“Un inmueble se inscribe en una partida registral”

Por el principio de sistema de folio real o especialidad, al inmatricular un inmueble se crea una partida registral con la descripción que sirve para identificarlo en lo sucesivo, y con la determinación de los propietarios y los demás titulares de otros derechos sobre él.

Res. N° 228-2004-SUNARP-TR-L (46)

“Calificación de solicitud de inmatriculación de un predio”

Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios.

Actos y Derechos Inscribibles

Artículo 2019 Código Civil. - Son inscribibles en el registro del provincia o departamento donde esté situado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

Res. No. 428-1998-ORLC/TR (47)

“No se inscribe el compromiso de contratar”

La responsabilidad de contratar, por no tener un contrato consignado a crear, modificar, regular, extinguir derechos existentes sobre inmuebles, a criterio del Tribunal Registral no resulta inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble, dado que constituye un contrato preparatorio que relaciona a las partes a celebrar en el futuro un contrato concluyente.

Actos o Títulos no Inscribibles

Artículo 2021.- Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles.

Res. N° 186-1997-ORLC/TR (48)

“La sola posesión no es inscribible”

Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles; además, dicha prescripción debe ser sometida ante las autoridades judiciales de conformidad con el proceso abreviado.

Oponibilidad de Derechos sobre Inmuebles Inscritos

Artículo 2022.- Para enfrentar derechos existentes sobre inmuebles a quienes también tienen derechos existentes sobre los mismos, es puntual 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.

Res. N° 096-1995-OCRL/TR (49)

“La anotación preventiva para oponer derechos”

La solicitud mostrada trata sobre una anotación provisoria, la misma que por su contenido es de carácter transitorio y tiene por objeto atestiguar en el Registro la eficacia de un derecho real que no pueda ser inscrito en forma definitiva, de modo que la seguridad jurídica que persiguen los Registros Públicos está determinada precisamente por la temporalidad de esta inscripción, y por el hecho que se haya previsto un plazo de 30 días para que los terceros tomen conocimiento respecto de los inmuebles que serán objeto de saneamiento legal e inclusive formulen oposición judicial si fuera el caso.

Casación N° 154-1996-CAÑETE (50)

“En una acción reivindicatoria se debe amparar al propietario con título registrado anteladamente”

El artículo 2022 no desconoce la suficiencia de los títulos presentados para acreditar un acto de disposición, pero sí lo hace para oponerlos frente a otros títulos inscritos, donde adquieren prelación estos últimos, por lo que en una acción reivindicatoria se debe amparar al propietario con título registrado anteladamente.

Casación N° 018-2003(51)

“Derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan”

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.

DERECHOS REALES FRENTE A DERECHOS PERSONALES

Casación N° 2683-2001(52)

“Embargo inscrito frente al tercerista con propiedad adquirida por escritura pública.”

Al derecho del acreedor que surge de un embargo inscrito en los Registros Públicos, no le será oponible el del tercerista de propiedad que conste en escritura pública suscrita con anterioridad a la inscripción de la medida cautelar aludida pero no inscrita en el Registro; puesto que, una escritura pública, en tanto no contar con la fe del Registro, es oponible solo entre las partes intervinientes en el acto jurídico que formaliza, más no de manera absoluta ante terceros, como sí lo es el derecho del acreedor que inscribió la medida cautelar de embargo, accediendo a la preferencia y oponibilidad erga omnes que otorga el Registro.

Casación N° 2103-2006-LIMA (53)

“Derechos reales frente a derechos personales”

El artículo 2022 del Código Civil, interpretado en su real sentido, establece en su segunda parte una excepción al principio ‘prior in tempore potior in iure’ a que se

refiere el artículo 2016 del mismo ordenamiento legal, cuando concurren un derecho real con otro de distinta naturaleza, como es el caso de los embargos, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 949 del mismo Código.

Esto es así, porque el derecho real establece una relación directa de la persona con la cosa, y el derecho personal una relación entre personas, de las cuales el acreedor puede exigir de la otra -el deudor- una prestación determinada, apreciable en dinero; en consecuencia, advirtiéndose que la Sala de mérito ha resuelto la controversia conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, se concluye que la norma material, bajo análisis ha sido interpretada correctamente, resultando infundada la denuncia por interpretación errónea.

Casación N° 3194-2002⁽⁵⁴⁾

“Prevalece el derecho real de propiedad, oponible erga omnes, frente al derecho personal crediticio.”

Acorde con las ejecutorias supremas de esta misma Sala, resulta de aplicación el principio de rango que emana del artículo 2022 del Código Civil, y específicamente su segundo párrafo, según el cual en la oponibilidad de derechos sobre inmuebles cuando ellos son de distinta naturaleza, como un embargo frente al derecho de propiedad del comprador, se aplican las disposiciones de derecho común, es decir prevalece el derecho real de propiedad, oponible erga omnes, frente al derecho personal crediticio, pues no cabe duda que solo tratándose de derechos de igual naturaleza real a que se contrae el primer párrafo de dicha norma sustantiva, rigen los principios registrales de prioridad y de buena fe.

Casación N° 1649-1997-LIMA⁽⁵⁵⁾

“En caso de derechos de distinta naturaleza, deben aplicarse las disposiciones del derecho común”

En caso de derechos de distinta naturaleza, deben aplicarse las disposiciones del derecho común, esto es que la preferencia se determina solo por la certeza y la

fecha en que se constituyeron los derechos sin referencia a la fecha de la inscripción registral.

SENTENCIA DEL VII PLENO CASATORIO CIVIL

CASACIÓN N° 3671-2014-LIMA:

La Corte Suprema bajo el sistema espiritualista vigente de adquisición de lapropiedad previsto en el artículo 949 del Código Civil, y no siendo obligatoria la inscripción registral de la propiedad, en la **CASACIÓN N° 3671-2014-LIMA** prevalece el resguardo de la propiedad del tercerista que no inscribió su derecho de propiedad, con prioridad al derecho del acreedor que logró inscribir una medidacautelar en la partida registral del inmueble de propiedad del tercerista, pero exige que la propiedad quede acreditado mediante *“documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”*.

Es importante resaltar que, acorde con la investigación, este VII Pleno Casatorio Civil, también promueve que la adquisición de la propiedad inmueble se realice cumpliéndose cierta formalidad (*documento de fecha cierta*), superándose la sola obligación de transferencia prevista en el obsoleto art. 949.

IX PLENO CASATORIO CIVIL - PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA Y NULIDAD DEL CONTRATO.

Alan Pasco Arauco ⁽⁵⁷⁾ señala “El 08 de junio de 2016 se realizó la Audiencia del IXPleno Casatorio Civil en donde la Corte Suprema (Casación 4442-2015- Moquegua) analizó si es posible examinar la validez del acto jurídico en losprocesos de otorgamiento de escritura pública. A la fecha los fallos son contradictorios: para algunos Jueces Supremos, en los referidos procesos, no se pueden reñir los elementos de validez de la acción jurídica; para otros, el juez tiene el deber de examinar y comprobar en forma minuciosa los presupuestos precisos parala formación del acto jurídico.”

El Supremo Tribunal considera que en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, a la constitución de un derecho real y, en general, a la transferencia o constitución de cualquier derecho susceptible de acceder al Registro Público a los efectos de ganar mayor oponibilidad, la obligación de elevar a escritura pública el contrato, constituye, salvo pacto en contrario, una obligación principal, por aplicación analógica del artículo 1549 del Código Civil, por lo que el cumplimiento de la obligación puede suspenderse legítimamente en caso de que la contraparte haya a su vez incumplido una obligación principal a su cargo. Así, por ejemplo, en el caso del contrato de compraventa tenemos que el comprador asume la obligación de pagar el precio de venta (artículo 1558

del Código Civil) mientras que el vendedor asume, entre otras, la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad que -como hemos visto- se traduce en la realización de aquellos actos dirigidos a que el derecho transferido obtenga mayor oponibilidad, entre los cuales encontramos el otorgamiento de escritura pública. Es más, el propio Código Civil cataloga a esta obligación como una de carácter esencial o principal: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”. Luego si el comprador petitiona la formalización del contrato sin haber cumplido su obligación de pagar el precio, resulta legítimo que el vendedor suspenda el cumplimiento de aquella obligación hasta que el comprador cumpla o garantice cumplir la obligación que le corresponde. En ese mismo sentido se ha dicho que: “Considerando que el otorgamiento de escritura pública es un acto que otorga oponibilidad a la adquisición del comprador, estees guste o no, un deber legal y esencial, en consecuencia, el vendedor puede negarse a otorgar la escritura pública si no se ha cumplido con el pago del precio.

Los procesos de otorgamiento de escritura pública provienen del obsoleto sistema que es materia de la presente investigación, de adquisición de la propiedad inmueble sin ninguna formalidad prevista en el artículo 949 del Código Civil, que inclusive por los múltiples problemas que genera tanto a nivel jurídico como económico, ya sea en el ámbito civil y en el ámbito penal, con las propuestas de la presente investigación estos procesos ya no existirían a futuro, pues perfilamos que se regule la transferencia de inmuebles por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Requerimiento de partes del acatamiento de la formalidad

Artículo 1412.- Si por orden de la ley o por convenio debe darse escritura pública o efectuarse otro requisito que no revista la manera solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

"La pretensión se gestiona como proceso sumarísimo, o que el título de cuya formalidad se vea tenga la calidad de ejecutivo siguiendo el trámite del proceso correspondiente."

PROPUESTA DE REFORMA LEGISLATIVA - agregar como tercer párrafo del artículo 1412

"No procede demanda de otorgamiento de escritura de compraventa o cualquier otro tipo de transferencia de inmuebles, los contratantes deberán cumplir la formalidad solemne de escritura pública, bajo sanción de nulidad."

6.2. DISCUSION

Caycho T. (2017). La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público incide de forma determinante en el aumento de la inseguridad jurídica por lo que se debe cambiar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la ejecución de un Catastro nacional adecuadamente renovado y clasificado

MISARI (2013). En su tesis titulado el compromiso de contratar y el registro de propiedad inmueble, Cree relevante resaltar el establecimiento de los Contratos Preparatorios dentro de la Tesis Tradicional, pues cuando se considera como Contrato de Compromiso de Contratar como uno de ellos, expresamente aceptamos que este es un “contrato independiente, a perfecto, autónomo, y acabado.

MARTÍNEZ J. (2014). El Derecho Registral se considera como naturaleza adjetiva ya que planifica al Registro, donde se regula el modo de llevarlo, además de su estructura de sus asientos. Los Principios registrales sirven de guía, suministran la comprensión de la materia, economizan preceptos y convierten la investigación jurídica en científica.

ARROYAVE M. (2014). todos los documentos notariales relativos a inmuebles deberían inscribirse mediante remisión de copia electrónica, evitando así la existencia de títulos que circulan sin tener la publicidad que dota el Registro de la Propiedad.

ROSABAL Y. (2014). Para que nuestro sistema registral pueda garantizar el tráfico en materia de inmuebles no solo debe ocuparse de crear mecanismos de protección del adquirente; debe además generar confianza para todo aquel que pretenda adquirir. En mi trabajo de Investigación (Rangel N.20915-206), la utilización del sistema registral, debiendo ejecutarse y tomar las medidas oportunas por parte del Ministerio de Justicia a fin de realizar la misma a la brevedad posible; adecuándola a nuestra realidad nacional.

CONCLUSIONES

Es importante adoptar en nuestro país, el sistema de inscripción constitutiva; para dar la garantía segura que ella concede a la inscripción inmobiliaria, proporcionando la seguridad jurídica a todos los usuarios de derecho que demanden de la utilización del sistema registral, debiendo ejecutarse y tomar las medidas oportunas por parte del Ministerio de Justicia a fin de realizar la misma a la brevedad posible; adecuándola a nuestra realidad nacional.

La inscripción en el registro de la propiedad inmueble o registro predial tiene que ser requisito indispensable, como elemento primordial, en la constitución, cambio o extinción del derecho de propiedad o de los derechos reales sobre bienes inmuebles y solo con dicha inscripción de los derechos reales se alcance el carácter de tales, evidenciando su preexistencia y legitimidad; además, la imposición de la inscripción en el registro público es la mejor forma de aplicación del principio de publicidad ya que por virtud de ella se conocería fácilmente todas las constituciones, modificaciones o cancelaciones de los derechos reales inmobiliarios, las cargas y gravámenes que afectan al inmueble o predio inscrito que es materia de enajenación o donación por los sujetos de derecho

El sistema de inscripción constitutiva involucra una gran participación del Estado en los actos y contratos que se señalan a la transferencia de bienes inmuebles; como reconocimiento público y previniendo el interés general de los sujetos de derecho intervinientes; además, evitar en lo posible la comisión de errores al indicar los nombre y otros datos, por lo que es importante en una legislación inmobiliaria prever dichos supuestos, ya que si se quiere que la confianza pública descansa en la certificación del registro, y por medio de él dar seguridad a los contratantes sobre bienes inmuebles, es exacto rodear de seguridad el procedimiento de inscripción a fin de que descarten la posibilidad de hacer errores y velar por el eficaz servicio del sistema registral constitutivo como institución que crea seguridad jurídica.

RECOMENDACIONES

Recomendar a los intermediados que toda transferencia de bien inmueble sea a través de un contrato de compraventa elevada a escritura pública e inscrita a Registros Públicos como medida de protección del derecho de propiedad garantizando la seguridad jurídica del bien inmueble.

Actuar con un Código Único de Ética que regule a los Agentes Inmobiliarios, permitiendo además un trabajo conjunto en Red, trabajo compartido donde no exista la desconfianza y se extienda la oportunidad de intermediar en las compraventas, sin problema alguno.

Se debe capacitar al personal encargado en procedimientos jurídicos de la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble y sus consecuencias jurídicas civiles en el sistema registral de la Provincia de Cañete- Lima.

VII FUENTES DE INFORMACIÓN

- (1) MARTÍNEZ ORTEGA Juan Carlos (2014). En su Tesis denominado **Formalización Notarial e la Inscripción Registral**, realizado por la UNED. España – Madrid. Sostiene:
- (2) ARROYAVE OCHOA María Eugenia (2014). Tesis: “La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad”. de la URL. Guatemala
- (3) ROSABAL ROBAINA Yuniel (2014). Tesis: “**La eficacia negativa de la publicidad registral en Cuba**”. de la UH. Cuba – La Habana.
- (4) Caycho Soto Thayssa Nordith. (2017). En su tesis Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria del traspaso de bienes inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2014 de la Universidad de Huánuco, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
- (5) MISARI ARGANDOÑA Carlos Manuel. (2013). En su tesis titulado el compromiso de contratar y el registro de propiedad inmueble”- Pontificia Universidad Católica del Perú Escuela de Posgrado
- (6) Raymundo Salvat (1932).
- (7) García Coni(1967),
- (8) Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN
- (9) La Alerta Registral es un servicio gratuito por el cual la Sunarp comunica mediante un correo electrónico, sobre la presentación de un título en aquella partida registral previamente seleccionada por el usuario del servicio. Información extraída de la página: https://www.sunarp.gob.pe/alertaregistrar/ar_faq.asp.
- (10) El 27 de noviembre de 2013 se publicó la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN, mediante la cual se crea un procedimiento para inmovilizar temporalmente las partidas del Registro de Predios. A pedido del titular de la partida, mediante una escritura pública unilateral, se inscribe un asiento de inmovilización impidiendo que se anoten actos voluntarios de disposición o gravamen por un plazo. Información extraída de la página: <http://laley.pe/not/750/la-inmovilizacion-de-partidas-registrales/>
- (11) El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. Artículo 2 de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

- (12) ROBERT MASON Y OTROS. (2001). Estadística para Administración y Economía
- (13) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 311
- (14) <http://laley.pe/not/3642/sentencia-de-accion-reinvidicatoria-no-impide-demandar-por-mejor-derecho-de-propiedad/>
- (15) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 336
- (16) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 336
- (17) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 337
- (18) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 336
- (19) <http://laley.pe/not/2827/no-puede-determinarse-mejor-derecho-de-propiedad-mediante-concurrencia-de-acreedores/>
- (20) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 400
- (21) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 400
- (22) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 401
- (23) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 400
- (24) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 400
- (25) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 401
- (26) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 673
- (27) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 674
- (28) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 677
- (29) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 677
- (30) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 678
- (31) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 679
- (32) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 679
- (33) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 679
- (34) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 680

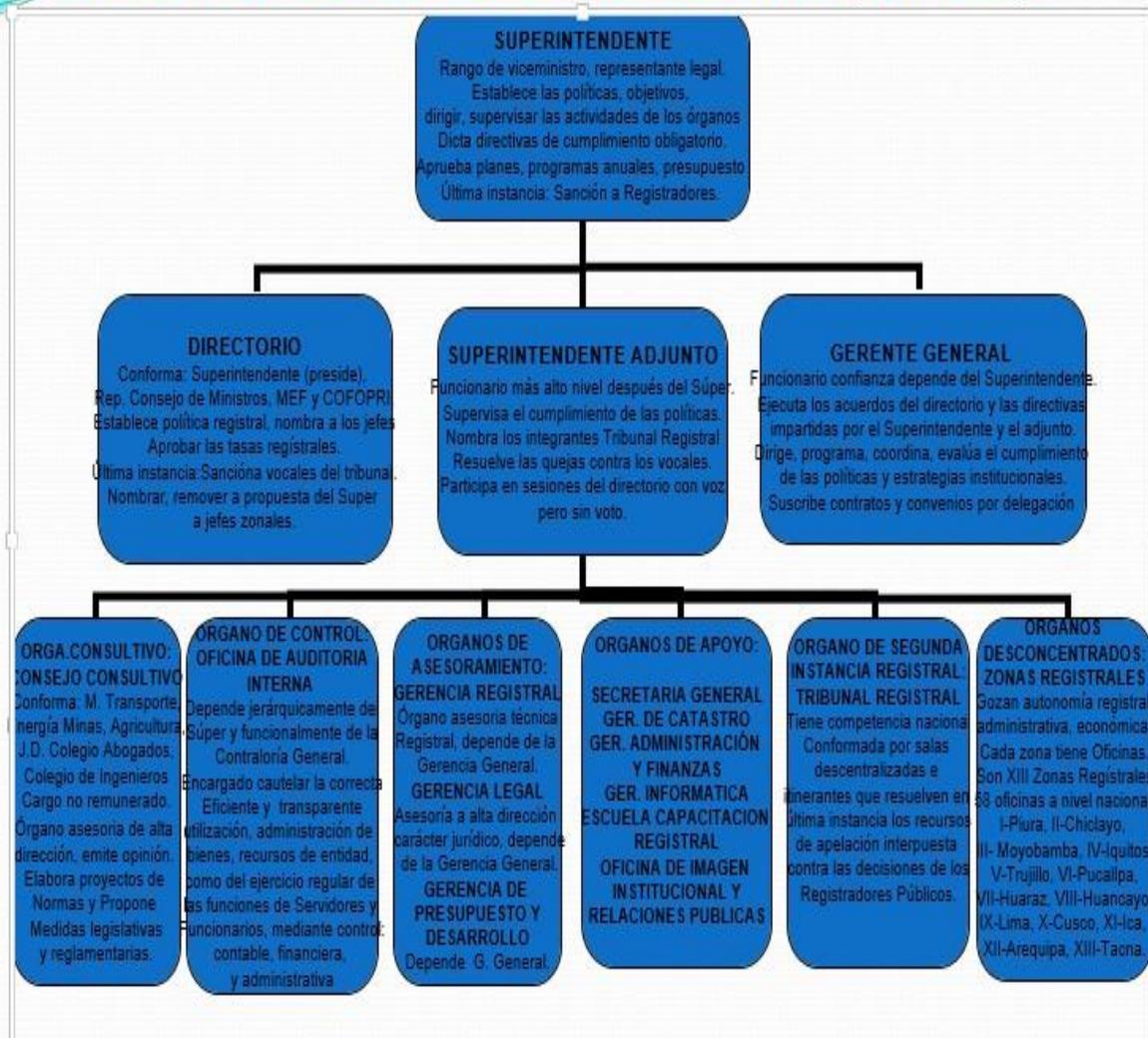
(35) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 680

- (36) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 682
- (37) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 683
- (38) Jurisprudencia Vinculante Civil y Procesal Civil. T.II. Instituto Pacífico. Lima, 2016. Pág. 150
- (39) Jurisprudencia Vinculante Civil y Procesal Civil. T. II. Instituto Pacífico. Lima, 2016. Pág. 159
- (40) Jurisprudencia Vinculante Civil y Procesal Civil. T. II. Instituto Pacífico. Lima, 2016. Pág. 534
- (41) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 688
- (42)
<http://www.estudiojuridicolingsantos.com/2013/09/jurisprudenciasobremejorderechodepropiedad.html>
- (43) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 688
- (44) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 690
- (45) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 691
- (46) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 692
- (47) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 693
- (48) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 694
- Qwert
qwert qwert qwert qwert⁴⁹ El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta
Jurídica. Lima, 2007. Pág. 694
- (50) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 695
- (51) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 696
- (52) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 696
- (53) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 697
- (54) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 697
- (55) El Código Civil en su Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima, 2007. Pág. 698

- (56) <http://laley.pe/not/2984/sentencia-del-vii-pleno-casatorio-prevalece-la-propiedad-no-inscrita/>
- (57) <http://agnitio.pe/articulo/firma-mi-escritura-publica-sobre-la-compraventa-con-reserva-de-dominio-y-la-demanda-de-otorgamiento-de-formalidad/>
- (58) CASTILLO FREYRE, Mario. (2007). “La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica” Palestra Editores. Primera Edición. Lima.
- (59) GONZALES LOLI, Jorge Luis. (2002). “Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos”.- Gaceta Jurídica. Primera Edición.
ta Jurídica. Primera Edición.
- (60) SUNARP - COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, BIENES

ANEXOS

A.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (SUNARP).



B.- ESTRUCTURA ORGANICA DE LOS ORGANOS DESCONCENTRADOS

