



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Transferencia de propiedad predial por compra venta y la
seguridad jurídica al adquirente en el Código Civil Peruano

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Namay Pereda, Luis Henry (ORCID 0000-0002-5532-1149)

Quintana Escobar, Robert Carlos (ORCID 000-0002-2223-2043)

ASESORA:

Dra. Vargas Flores, Rosa Luz (ORCID:0000-0002-7570-2467)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de la Familia, Derecho de Reales, Contratos y Responsabilidad
Civil Contractual y Extracontractual, Resolución de Conflictos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

TRUJILLO - PERÚ

2019

Dedicatoria

A mis padres Alfonso y Esmelda, por brindarme en cada momento su apoyo incondicional y demostrarme el verdadero significado de la fé en Dios, amor y sacrificio, para la felicidad de su hogar.

A mis hermanos, mi familia, amigos y a ti Luz que fue el motivo hasta lograr este objetivo.

¡Gracias!

ROBERT.

Dedico esta tesis a mis padres Alejandro y Felipa, que con sacrificio, ahinco y cariño supieron hacer de mi una buena persona.

A mis esposa Sandra y mis dos hijos Mathias y Martín, quienes me apoyaron y me motivaron para lograr mis objetivos profesionales.

A mis hermanos y a mis maestros por su apoyo y sus conocimientos brindados.

¡Gracias!

HENRY.

Agradecimiento

Agradecemos infinitamente a nuestros Docentes de la Escuela de Derecho, del Programa de Formación para Adultos por haber compartido desde un inicio en la profesión sus amplios conocimientos, sus experiencias acumuladas durante años académicos y de desarrollo profesional, y por sus consejos, especialmente a nuestra Maestra y Asesora de Tesis: doctora **Rosa Luz Vargas Flores**, quien con su apoyo, colaboración, paciencia y humildad desinteresada formó parte de este nuestro proyecto, con el afán de lograr profesionales dignos y competitivos; sin cuyo aporte no se hubiera culminado el presente trabajo de investigación. Mil gracias a usted maestra.

Los Autores.

Índice de Contenidos

Caratula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de Contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráficos y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	32
3.1. Tipo y diseño de Investigación	32
3.2. Variables y operacionalización	32
3.3. Población y muestra	33
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	33
3.5. Procedimientos	33
3.6. Métodos de análisis de datos	33
3.7. Aspectos éticos	33
IV. RESULTADOS	34
V. DISCUSIÓN	51
VI. CONCLUSIONES	56
VII. RECOMENDACIONES	58
REFERENCIAS	59
ANEXOS	62
Anexo N° 01: Matriz de operacionalización de variables	
Anexo N° 02: Cuestionario de preguntas a los entrevistados	
Anexo N° 03: Propuesta de modificatoria legal del Artículo 949° del Código Civil Peruano	
Anexo N°04: VII Pleno casatorio civil	
Anexo N°05: IX Pleno casatorio civil	

Índice de tablas

Tabla 1: <i>El artículo 949° del CC genera confianza al adquirente</i>	34
Tabla 2: <i>La transferencia de propiedad otorga derecho de propiedad</i>	35
Tabla 3: <i>Sistema de transferencia consensual y los conflictos</i>	36
Tabla 4: <i>Controversias del Sistema de Transferencia de Propiedad</i>	37
Tabla 5: <i>El contrato de Comproventa, garantiza la propiedad</i>	38
Tabla 6: <i>El contrato de compra venta y su inscripción</i>	39
Tabla 7: <i>La seguridad jurídica del artículo 949° del CC</i>	40
Tabla 8: <i>El artículo 949° del CC y su oponibilidad</i>	41
Tabla 9: <i>El artículo 949 del CC y la realidad social y económica del país</i>	42
Tabla 10: <i>Conflictos de propiedad en los diferentes juzgados</i>	43
Tabla 11: <i>Causas del conflicto de propiedad</i>	44
Tabla 12: <i>Necesidad de modificar el sistema de transferencia de propiedad</i>	44
Tabla 13: <i>Sistema de transferencia actual o sistema constitutivo</i>	45
Tabla 14: <i>El sistema constitutivo de transferencia y su seguridad jurídica</i>	46
Tabla 15: <i>El sistema constitutivo y la circulación comercial y económica</i>	48
Tabla 16: <i>El sistema constitutivo y la circulación comercial y económica</i>	485
Tabla 17: <i>El sistema constitutivo y la circulación comercial y económica</i>	486

Índice de figuras

Figura 1: Determinación del Art. 949° del CC, otorga confianza al adquirente	35
Figura 2: Delimitación de la transferencia de propiedad a través del consenso, otorga derecho de propiedad	36
Figura 3: Determinación si el sistema consensual genera conflictos de propiedad	37
Figura 4: El contrato de compra venta garantiza la propiedad	38
Figura 5: Determinación si la transferencia de inmueble predial por compra venta debe culminar en el Registro Público	40
Figura 6: Determinación del art. 949° del CC, brinda seguridad jurídica	41
Figura 7: Determinación del art. 949° del CC, el derecho es oponible	42
Figura 8: Determinación si el art. 949° del CC, es acorde a la realidad social y económica del país	43
Figura 9: La necesidad de modificar el sistema actual de Transferencia de Propiedad	45
Figura 10: Determinación sobre la modificar el sistema actual de Transferencia de Propiedad, por un Sistema Constitutivo	46
Figura 11: Determinación de un Sistema Constitutivo de Transferencia de propiedad y su seguridad jurídica	47
Figura 12: Determinación del Sistema Constitutivo de Transferencia de Propiedad y la circulación comercial y económica	48

Resumen

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar si el sistema de transferencia de propiedad predial por compra venta, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 949° del Código Civil Peruano, otorga seguridad jurídica al adquirente; porque a raíz de esto se podrá dar a conocer los principales problemas que se vienen suscitando en el ámbito privado y jurisdiccional, respecto a la propiedad predial.

Por lo cual, se recurrió al enfoque descriptivo y cualitativo, con el fin de poder lograr los objetivos planteados, para ello se usó como instrumento el cuestionario a través de la entrevista a los jueces especialistas en materia civil de la Corte Superior de Justicia de Trujillo, y el análisis documental de jurisprudencias, los cuales fueron destinados a su comprobación en base a la problemática planteada que dio inicio al desarrollo de esta investigación.

Se llegó a la conclusión que el actual sistema de transferencia de propiedad predial, regulado en el artículo 949° del Código Civil Peruano, no otorga seguridad jurídica al adquirente, al no ser perfeccionado este derecho de propiedad en el registro predial, lo cual no lo hace oponible frente a terceros por no ser de conocimiento público; ya que en la actualidad la inscripción de compra venta de bienes en registro público no es obligatoria, sino es facultativa.

Palabras Clave: Sistema de Transferencia de Bien Inmueble, Propiedad Predial, Contrato de Compra Venta, Seguridad Jurídica.

Abstract

The purpose of this research work was to determine whether the property transfer system for sale, in accordance with the provisions of article 949 of the Peruvian Civil Code, grants legal security to the acquirer; because of this, the main problems that may arise in the private and jurisdictional sphere, regarding property ownership, may be disclosed.

Therefore, the descriptive and qualitative approach was used, in order to achieve the objectives, set, for this purpose the questionnaire was used as an instrument through the interview with the civil specialist's judges of the Superior Court of Justice of Trujillo, and the documentary analysis of jurisprudence, the channels were intended for verification based on the problem raised that began the development of this investigation.

It was concluded that the current property transfer system, regulated in article 949 of the Peruvian Civil Code, does not grant legal security to the acquirer, since this property right is not perfected in the property registry, which does not it makes opposable to third parties because it is not public knowledge; Since at present the registration of the sale of goods in the public registry is not mandatory, but is optional.

Keywords: Transfer of Real Estate, Property, Contract of Sale, Legal Security.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestro país, el sistema actual de transferencia de propiedad incorpora el principio consensualista francés y es el que se ha adoptado en nuestra legislación, siendo importante entender porque se suscitan los conflictos de propiedad en nuestra sociedad, resolviéndose en su mayoría ante los órganos jurisdiccionales, abordándose en este trabajo de investigación, comparandolo con otros sistemas de transferencia de propiedad predial de otros países, para poder formular propuesta que contribuyan en la disminución de problemas judiciales en materia de propiedad.

Los conflictos de propiedad en materia judicial son: Las nulidades de actos jurídicos, mejor derecho de propiedad, tercería de propiedad, desalojo, reivindicación, entre otros; y son los que normalmente observamos hoy en día de nuestra realidad social.

Para poder analizar ésta realidad social nos planteamos realizar esta investigación y poder conocer de la fuente misma, vale decir de los mismos operadores de justicia, como se presentan estos casos y cual sería la solución al problema que se viene dando como: la doble venta, las invasiones, el tráfico de predios, delitos de estafa relacionados con la propiedad, entre otros procesos jurisdiccionales.

El crecimiento económico, poblacional y el avance de la tecnología ha generado en nuestro país en las dos últimas décadas, ha hecho que las personas aumenten su capacidad adquisitiva, mejorando sus condiciones de vida y logrando tener una propiedad, demostrado con el boom inmobiliario que a la luz de nuestros ojos vemos día a día construcciones de edificios para venta de departamento (la ciudad ha crecido de forma vertical) y si nos vamos a las afueras de la ciudad la realidad es la expansión de la población, que ha venido a obtener una propiedad en sus inicios de forma ilegal, con la única condición de poder tener un área donde vivir.

Ahora nuestra realidad es otra, contamos con un Código Civil del año 1984, el cual ha tenido innumerables modificaciones y hemos adoptado sistemas de otros países de la cual nuestra realidad es otra.

El avance tecnológico ha servido para poder disminuir los costos de transacción y hacer uso de éste, de manera eficiente, conllevaría a tener una sociedad sea más ordenada y formalizada. El Derecho también tiene que moldear sus estructuras en base a este cambio, no descuidando, ni desnaturalizando su razón misma de ser y hacer de este posible una convivencia pacífica dentro de la sociedad, preservando la estabilidad y el orden público dentro de una sociedad, lo que los autores de Derecho en sus libros de Introducción al Derecho han llamado seguridad jurídica como principio fundamental implícito dentro de esta doctrina, logrando mantener la justicia dentro de las relaciones humanas.

Dentro de este contexto, se formula el siguiente problema ¿Por qué la transferencia de propiedad predial, a través, del contrato de compra venta, no brinda seguridad jurídica al adquirente en su derecho de propiedad, de acuerdo al artículo 949° del Código Civil Peruano?

El interés de este trabajo, se justifica en conocer que se pueden presentar conflictos de propiedad como la doble venta, de nuestro sistema de transferencia de propiedad, actualmente vigente; por lo que es importante plantear modificaciones a la normativa con el propósito de brindar mayor seguridad jurídica para quien adquiere, y así se tiene las siguientes justificaciones para elaborar la presente investigación:

Justificación de relevancia social, porque se evaluó el sistema de transferencia de propiedad predial que adoptó nuestra legislación, descritos en el Código Civil Peruano, en su artículo 949° y la seguridad jurídica que otorga al adquirente a través del contrato, considerando el hecho consensual entre las partes, a fin de que las personas que van a celebrar actos jurídicos de compra-venta predial,

tomen las acciones normativas adecuadas, con el objetivo de evitar problemas legales con respecto a los actos de mala fe.

La Justificación bajo el enfoque teórico, comprende el análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad, a través de la revisión de fuentes documentales y su comparación con lo descrito en el código civil peruano en su articulado N° 949, analizando los alcances del instrumento legal que es el contrato, en materia de derecho de propiedad; asimismo, la utilidad metodológica del estudio servirá como guía y modelo de consulta para futuras investigaciones. Respecto de la justificación práctica, el presente trabajo de investigación, contribuirá en analizar si nuestra legislación en materia de transferencia de propiedad predial, favorece evitar conflictos legales de propiedad, es por ello que en esta investigación, se propondrá cambios en la normatividad en relación a la transferencia de propiedad.

El trabajo de investigación, considera como objetivo general:

O.G : Establecer si la transferencia de propiedad predial por compra venta, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 949° del Código Civil Peruano, otorga seguridad jurídica al adquirente.

Como objetivos específicos planteados, tenemos:

O.E1. Identificar la problemática del actual “Sistema de transferencia de propiedad predial” regulado en el artículo 949° del Código Civil Peruano, en el ámbito judicial.

O.E2. Determinar si el artículo 949° del Código Civil Peruano contiene vacíos legales.

O.E3. Identificar el criterio adoptado por los Jueces Civiles Especializados en relación al “Sistema de Transferencia de Bien Predial”.

O.E4. Interpretar el “Artículo 949° del Código Civil Peruano”; conforme al Séptimo y Noveno Pleno Casatorio Civil.

Finalmente, se ha planteado como hipótesis general:

La transferencia de propiedad predial por compra venta, de acuerdo; a lo prescrito en el “artículo 949° del Código Civil Peruano”, No otorga seguridad jurídica al adquirente, por adoptar un sistema consensual y declarativo.

En relación a la hipótesis específicas tenemos:

- La normatividad referente a transmisión de bien inmueble en nuestro Código Civil Peruano, contiene vacíos legales.
- La jurisprudencia nacional referente a la transmisión de propiedad de bien inmueble predial, no es uniforme en cuanto a brindar garantía al adquirente de acuerdo al Art. 949° y 1035° del Código Civil.
- Se ha identificado el criterio adoptado en los procesos judiciales sobre derecho de propiedad, en los Juzgados Especializados civiles de Trujillo se ampara el petitorio a la parte que lo acredita y tiene inscrito su derecho oponible a terceros.

II. MARCO TEORICO

En este trabajo de investigación, se efectuó un análisis de los sistemas de transferencias de propiedad predial, presentando los siguientes antecedentes:

En el ambito internacional, en Alemania, el sistema de transferencia de propiedad inmueble implantado, resalta y da relevancia a la publicidad registral, otorgando seguridad jurídica en las transacciones comerciales de bienes inmobiliarios, es decir, que el registro genera prueba definitiva de un derecho inscrito. La propiedad no se transfiere con el contrato, otorgándose el derecho al adquirente de exigir al vendedor que se constituya ante los registros para que se concrete la transferencia, ambas partes deben acudir al registrador y manifestar su voluntad en la transacción y esto queda registrado en actas. El adquirente podría demandar al vendedor, en caso existiese negativa de realizar la transferencia de propiedad.

En Argentina, la transferencia de propiedad de bien inmueble, se concreta con la entrega del bien por parte del vendedor, se da mayor importancia a la posesión, y es en ese momento cuando el comprador adquirirá su derecho real; en el caso de nuestro país es muy diferente, puesto que solo basta con la manifestación de la voluntad de entregar el bien inmueble y la persona quien tiene mejor derecho de propiedad es el que inscribe primero en los registros.

En ese sentido en el caso de Argentina, el sistema registral es declarativo y solo confirma un acto preexistente.

En Francia, un tercero que adquiriría un bien inmueble, no podía estar seguro de no estar inmerso en un proceso de reivindicación, en ese sentido cambió el sistema de transferencia para que pueda ser oponible frente a terceros, siendo necesario su inscripción, sin embargo, puede darse la acción reeivindicatoria por vicios del título. Anteriormente, la transferencia de propiedad de bien inmueble, estaba basado en el solo acuerdo de voluntades, presentándose problemas en el comprador que se veía afectado cuando el vendedor lo enajenaba antes de constituirse una hipoteca.

En Chile, el adquirente de bien inmueble puede no ejercer frente a terceros su derecho de propiedad, lo que podría estar inmerso en problemas por ejemplo de una doble venta. Para que se configure la propiedad plena, en una transacción de compra-venta, el título debe ser inscrito, lo que permite corroborar el derecho de dominio de la persona a quien corresponde; surte todos sus efectos cuando el título está inscrito.

Asimismo, a nivel internacional, se cita a los siguientes trabajos de investigación:

Molina, (2012), en su tesis "*Problemas de la tradición en la compra-venta de bienes inmuebles*", en el presente trabajo realizado con la finalidad de obtener el grado de Magister en Derecho de la Universidad del Norte de Colombia; se arribó a la conclusión de que en el sistema jurídico de Colombia, respecto de la transferencia de dominio, en el caso de bienes inmuebles, es obligatorio su inscripción, perfeccionándose en la tradición, por lo que es necesario que todo acto que afecte el dominio del bien, previamente se encuentre resgistrado en el libro de matrícula inmobiliaria de los Registros de Instrumentos Públicos, del lugar que corresponda la ubicación del inmueble.

..

Esta necesidad va depender de la naturaleza del contrato, pero realmente, a manera de interrogante ¿basta que en el contrato simplemente se manifieste la voluntad de las partes y se consigne en el contrato, con la finalidad de perfeccionar la traditio del bien?, pues el autor considera que no, puesto que lo que se busca es tener seguridad frente a terceros, anteponiendo el derecho de propiedad que es el bien jurídico tutelado.

La problemática presentada en Colombia, en los últimos 30 años, en gran parte se producen por los malos servicios generados por aquellas personas responsables de velar por la propiedad, vale decir por la Superintendencia de Notarios y Registros, así también por las notarias como iniciadoras del error; esta problemática, ha servido como sustento de las múltiples jurisprudencias dadas en las cortes de Colombia, siendo clasificado de acuerdo a la temática analizada.

Pachecho, (2013), en su tesis *“Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la inscripción ficción e inscripción garantía durante la década del 2000”*. Trabajo de investigación efectuado para optar el grado de Lic. Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile, en el cual se concluyó que: En el caso de los inmuebles, la inscripción no es prueba absoluta, exclusiva, ni excluyente de la posesión, restándole valor probatorio, entendiéndose a la posesión como aquella condición de poder demostrar frente a terceros la tenencia del bien inmueble, enmarcado dentro de los conceptos de la posesión material.

A nivel nacional, en el Perú, la inscripción de un contrato que sustenta la adquisición de un predio, no es exigible, lo que viene generando conflictos y litigios, ocasionados por nuestros procedimientos vigentes de nuestra legislación; en ese sentido, la adquisición de la propiedad, iniciado con la suscripción del acto jurídico (contrato), sustenta el traslado de dominio por mutuo acuerdo entre las partes. De acuerdo a lo expuesto, nuestra legislación permite tener un título formal que sustenta o prueba el derecho de propiedad, generando mayor certeza sobre la adquisición en el comprador y acreedor hipotecario del bien inmueble. Para tener éxito ante un problema legal referente

a la propiedad, se requiere de un título, instrumento que sustenta la propiedad, que en el sentido técnico es el modo adquisitivo de la propiedad.

En el Derecho Real, derecho exclusivo, confiere al propietario el poder de ceder el bien, esta facultad es la naturaleza misma de la propiedad, el mismo que también es reconocido en el artículo N°2, respecto de los derechos fundamentales, en su inciso 14, precisa que todos tienen derecho a contratar con fines lícitos, en tanto no se altere leyes de orden público. El realizar la inscripción en los Registros, no quiere decir que se pierda las cualidades propias del bien, por lo que no existe una base constitucional.

A través del principio de publicidad, toda persona puede conocer en los Registros Públicos, información de determinados hechos, actos o situaciones jurídicas; este conocimiento contribuirá en la resolución de conflictos, permitiendo resguardar derechos y que se tenga seguridad en la adquisición.

La preocupación de toda persona, es en dar a conocer los diferentes aspectos que tienen relación o dieron origen al acto jurídico, y estos sean de conocimiento frente a terceros; es por ello que el principio de publicidad se encuentra normado y regulado a través de la Ley.

Los Registros Públicos, brinda seguridad jurídica ante las transacciones de comercio, como es el intercambio de bienes y de operaciones que generen registro idóneo; cumple una función relevante en la estructura y desarrollo económico de nuestra sociedad, propiciando la reducción de costos de transacción en el intercambio, incrementándose la confianza y seguridad, contribuyendo a un mejor desarrollo del mercado y el disfrute de los derechos patrimoniales.

A nivel nacional, se tiene los trabajos de investigación, de los siguientes autores:

Sacachipama, (2017), en su tesis *“Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”*,

trabajo de investigación para obtener el título de abogado de la Universidad Nacional del Altiplano. El objetivo general planteado fue la de evaluar y determinar, si nuestro sistema actual de transferencia de propiedad vigente de acuerdo a nuestro marco legal, brinda seguridad jurídica; así mismo, la hipótesis propuesta en el presente estudio es el solo consentimiento de las partes, reflejado en el contrato, de nuestro actual sistema de transferencia de propiedad, no garantiza al adquirente seguridad jurídica, por lo que podría generar el riesgo de no salvaguardar el derecho de propiedad, incrementándose la desconfianza y presentándose perjuicios al momento de adquirir un bien inmueble; el tipo de investigación es el cualitativo; respecto de la muestra y población, se analizó la jurisprudencia, la doctrina y legislaciones, relacionados al sistema de transferencia de propiedad, enmarcado en nuestra legislación, se aplicó la técnica de análisis de las jurisprudencias, interpretaciones y estudio de las casaciones, así también, se consideró el derecho comparado en referencia a otros países.

El presente trabajo de investigación, concluye que nuestro sistema actual de transferencia de propiedad no brinda seguridad jurídica, que dicho sistema es adoptado del francés y el italiano; para nuestro sistema, la inscripción es optativa, por lo que dicha situación podría generar problemas al no estar actualizado, afectándose el acceso y desarrollo en los registros públicos, no teniendo pleno conocimiento las partes interesadas en la transacción comercial de transferencia de propiedad inmueble.

Para otorgar mayor seguridad, en nuestro sistema actual de transmisión de propiedad, debe hacerse obligatorio, la inscripción del acto en el registro público, toda vez que, en derecho real es declarativo y no constitutivo, siendo importante tener un sistema registral constitutivo de derecho.

La inscripción en los registros públicos debe hacerse obligatorio, para que nuestro actual sistema de transmisión de propiedad, otorgue mayor seguridad jurídica; es importante contar con un sistema registral constitutivo de derecho, en el derecho real es declarativo y no constitutivo.

En el ámbito local, hacemos referencia a Paucar (2017), en su trabajo de investigación, tesis: “Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina de Registros Públicos de Huánuco 2017”, estudio realizado con la finalidad de obtener el grado de abogado de la Universidad de Huánuco, cuyo objetivo general es: En la transferencia de propiedad inmueble, la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica, en la Oficina Registral de Huánuco; y presentando como hipótesis general, en el sentido de que si la inscripción se torna constitutiva, la seguridad jurídica estará garantizado en la transferencia de propiedad inmueble, en la sede registral de Huánuco; el tipo de investigación es la pura, básica, dogmática o teorica; siendo de corte descriptivo; la población y muestra esta representado en al análisis de las sentencias judiciales, respecto de mejor derecho de propiedad y otorgamiento de escritura pública, que en total son 19 sentencias judiciales, archivados en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco, desde el año 2014. El presente trabajo se expone como conclusión que se brindará mayor confianza y estabilidad jurídica en la transferencia de propiedad de inmuebles de la sede Registral Huánuco, en cuanto la inscripción sea constitutiva, garantizando la seguridad jurídica.

Asimismo, el nivel de Certeza jurídica es relativa, toda vez que, se logra aplicando la inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble.

También, el grado de certeza jurídica es relativa y se alcanza ejerciendo la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble.

Los conflictos judiciales de mejor derecho de propiedad y otorgamiento de escritura pública, que se presentan en este juzgado civil, son como consecuencia de que nuestro sistema de inscripción es declarativo.

Para reducir la cantidad de proceso judiciales, referente a la propiedad inmueble, se lograría con la modificación del art. 949 del Código Civil, ello contribuiría a otorgar una mayor seguridad jurídica de partes interesadas que utilizan los Registros Públicos.t

Orozco, (2014), en su tesis: “*Efectos de la Implantación de un Sistema Registral Constitutivo para la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú*”, para ostentar el grado de abogada por la Universidad César Vallejo. Se expone el objetivo general consistente en: Evaluar si el establecimiento de un sistema registral constitutivo, la seguridad jurídica se va incrementar en las transacciones inmobiliarias, maximizando el intercambio de riqueza en el Perú y como Hipótesis general “La implantación de un sistema de inscripción constitutivo otorgará una mayor seguridad jurídica en el comercio inmobiliario y maximizará el intercambio de la riqueza en el Perú”. En el presente trabajo, el tipo de investigación es la “Aplicada”, de diseño Descriptiva, teniendo como población y muestra 10 personas entre: Jueces Civiles y Jueces Superiores de las Salas Civiles, Registradores de la Zona V – Sede Trujillo y Especialistas en materia de Derecho Real y Derecho Registral, Distrito de Trujillo – La Libertad”. Esta investigación concluye que el Art. 949° del Código Civil Peruano mantiene implícito como principio consensualista recogido de la corriente francesa y consecuencia de ello conllevar a un sistema registral declarativo, resulta ser para la actualidad desfasado ya que la realidad y la propia normatividad lo han derogado con la superioridad que se le otorga a la inscripción (que tiene carácter constitutivo) según los diversos artículos del Libro IX de nuestro Código Civil, evidenciándose con ello que, la influencia francesa ha quedado como un rezago en nuestra doctrina.

El ordenamiento de transferencia de propiedad predial, esta enmarcado en las siguientes teorías:

La Teoría del Título y Modo, tuvo su origen en la interpretación causalista de la *Traditio* romana. Esta Teoría tuvo como base el Derecho Romano que establecía que el dominio, se adquiere a través de dos etapas (El Título y Modo), hasta llegar a ser culminada en el código francés.

No se conocía inicialmente que la sola voluntad no solamente puede transmitir un derecho real formalista (de acuerdo a la *mancipio* o la *in iure cesio*) o materialista (de acuerdo a la *traditio*), posteriormente perdió importancia el aspecto formal, permaneciendo la entrega (*traditio*) como elemento que

confirma o perfecciona la transmisión; por lo que se aprecia que la propiedad tiene dos causas, una remota que responde a la cesión mediante contrato de compra-venta donde se da a conocer a la persona que se confiere como dueño y la otra la entrega, que confirma el verdadero modo de como se obtiene el derecho o efectivamente la propiedad. De lo expuesto, se desprende que conforme a este sistema, se observa dos hechos jurídicos consecutivos, el contrato cuya finalidad es de carácter traslativo, seguido por la entrega, perfeccionándose el derecho real de transferencia (Ronquillo,2015,p.92).

La Teoría Consensual o Espiritualista, tuvo sus orígenes en el derecho romano, como parte del desarrollo de la espiritualización de la traditio, siguiéndose en Francia su conocimiento, por el cual la transferencia física fue reemplazado por la traditio y donde el vendedor aceptaba haberse desprendido de la posesión del bien en favor del comprador, a travez de cláusula dessaine-saisine.

En el ámbito formal, en virtud al título (contrato) y modo (traditio), la transferencia de propiedad seguía desarrollándose, sin embargo, el acuerdo entre las partes era lo que operaba realmente en la transferencia.

El legislador francés, al observar y entender cómo se daba en la práctica, se implementó como norma en el Código Napoleón, la obligación de entregar el bien hacia el propietario o acreedor, aún, no se hubiese finalizado con la entrega. La referida norma, implementó un sistema de transferencia novedoso, en el cual, se reconocía por primera vez que a traves del contrato, se podía trasladar la propiedad en forma directa. Cuando el vendedor y comprador por mutuo consentimiento, acuerdan vender el bien a través del contrato y se establece un valor como pago, es así como se constituye el sistema de transferencia de propiedad consensual (Ronquillo, 2015, p.93).

Respecto de los sistemas tradicionales de transmisión de propiedad, tenemos:

Sistema del Derecho Romano, se configuraba a través del contrato por el solo consentimiento de las partes, sin embargo, no transfería la propiedad; para esto requería la traditio, es decir la posesión del bien. En Roma, el contrato no transfería la propiedad y en particular el dominio sobre la cosa, no era suficiente la voluntad de los intervinientes sino la entrega material del bien (la traditio), entonces para dar validez a un contrato se distinguía tres elementos esenciales: El consentimiento, la cosa y el precio (Infante, 2016, pp.171-174).

Sistema del Derecho Francés, los juristas franceses cambiaron este pensamiento del derecho Romano, al adoptar que para la transferencia de la propiedad tiene su efecto en el *solus consensus*. Bajo este sistema el contrato de compra venta como fuente de derecho y obligaciones, se conceptualiza como un acto traslativo de propiedad, sin que interese que el bien haya sido entregado y por ello se haya pagado un precio, como se hace referencia en el artículo 1138° del código francés, en el cual se precisa que se perfecciona la entrega de la cosa con el solo consentimiento de las partes contractuales (Infante, 2016, pp.174-180).

Sistema del Derecho Alemán, bajo este sistema, para transferir la propiedad inmueble, no basta solo el consenso de las partes, pues se requiere que el contrato se anote en los Registros de Propiedad o en los libros territoriales (formalismo para tener validez). El acuerdo abstracto (contrato) por transmisión entre enajenante y adquirente, casi siempre el vendedor debe hacer todo lo posible para conseguir la transmisión de la propiedad y si este se negara podría ser demandado (Infante, 2016, pp.180-183).

El sistema Registral Alemán, es propiamente constitutivo, siendo uno de sus principales características, perfeccionándose el derecho real con la inscripción en el Registro, siendo relevante precisar que para que se constituya un derecho real, no basta el solo acuerdo de voluntades entre las partes, en caso no se

inscriba no se llegará a perfeccionarse la transferencia del inmueble, teniendo como resultados solo obligaciones personales (Lino, 2015, p.47).

De acuerdo a López (2017), en esta teoría, a diferencia de los demás sistemas, cuando se efectúa la negociación, se realiza en dos etapas; siendo la primera cuando se da el consentimiento de ambas partes, sin la intervención de terceros. La segunda etapa, se inicia cuando se ratifica este acuerdo o consentimiento, es decir para que una de las partes exista la voluntad de desprenderse del bien y de la otra de adquirir, siendo importante resaltar que en esta etapa se da la participación de un tercero (el registrador), quien a su vez tiene la función de verificar la autenticidad del acuerdo y finalmente llevarlo para que se asiente en el registro o libro territorial, configurándose la transmisión de la propiedad. En consecuencia, otorga este sistema a las partes intervinientes seguridad jurídica en mayor medida.

Nuestro País, no adopta este sistema debido a que en nuestra legislación, es decir nuestro código civil, en su articulado 949, recoge como principio consensualita del sistema francés, es decir adopta el criterio declarativo y no constitutivo, al adoptar por este cambio, se otorgaría mayor seguridad jurídica, por lo que toda negociación de compra de inmueble, debe terminar con la inscripción en los registros, es por ello que se pretende con la presente investigación, la modificación del artículo antes comentado.

En el ámbito nacional, dentro de las posturas Doctrinales Nacionales, tenemos: Bijio Chrem, en base al artículo N° 1529 del Código Civil, realizó un análisis y concluyó que el vendedor a través del contrato, se obliga a transferir el bien al comprador, por lo que no cede dicho bien. Considerando el dispositivo legal antes comentado, se puede hacer una distinción entre el título de adquisición y el modo de adquirir, en ese sentido, lo dispuesto se ajusta mas a los casos de transferencias de bienes muebles y no siendo aplicable en caso de bienes prediales.

En el Código Civil, se establece que se adquiere la propiedad con el solo consenso, siendo el contrato de compra- venta de inmueble (documento que origina la obligación de dar), el título de adquisición; en cambio, el modo de la adquisición, se perfecciona con la compra del comprador. En este caso, encontramos coincidencia en la Teoría del Título y Modo.

Del análisis del Código Civil, que pretende unificar los artículos 949° y 1135°, prescribe que la propiedad se puede obtener con la anotación del contrato en los registros, los referidos artículos, precisan que se trata de dos modos diferentes.

En el Código Civil, se puede analizar y distinguir dos formas de adquirir, el que se efectúa con el contrato (inter partes) y con la inscripción (erga omnes).

En Francia, se puede advertir dos formas de adquisición de propiedad, una relativa que obedece al solo consentimiento de las partes y la absoluta, la cual se materializa con la inscripción, concluyéndose que la oponibilidad frente a terceros surte sus efectos en cuanto necesariamente se realice la inscripción (Ronquillo, 2015, p. 94).

La opinión De la Puente y Lavallo, respecto de la teoría del título y modo, indican que efectivamente se concreta la transmisión de la propiedad de bienes muebles e inmuebles. De la interpretación de los artículos 1351, 1402 y 1403 del Código Civil Peruano, se desprende que el contrato no tiene efectos reales, siendo la obligación su objeto.

El autor, orienta su postura por la Teoría del "Título y el Modo", respecto de los bienes inscritos, el contrato representa el título de adquisición del bien y el modo es la inscripción en los registros. El contrato vendría hacer el título para el caso de bienes no inscritos y el modo de adquirir el bien, es por medio de la tradición (entrega). Nuestro sistema de propiedad esta regulado por esta teoría

Del análisis al artículo 1529° del Código Civil, se concluye que en el caso de transferencia de bienes inmuebles, no es suficiente el contrato para producir sus efectos, complementándose con el artículo 949° del Código Civil, siendo que el título esta representado por el contrato, que sustenta la transferencia del inmueble (Ronquillo, 2015, p. 96)

La postura de Castillo Freyre, es de la opinión que en nuestra legislación, el contrato no transfiere un derecho real, es decir, que no produce transferencia de propiedad, generando solo efectos obligacionales, puesto que el contrato solo regula, modifica o extingue obligaciones.

Respecto del artículo 1549 del Código Civil, nuestro marco legal al adoptarse del sistema francés, hace una diferencia entre la propiedad absoluta y relativa, en el sentido que la transferencia del bien inmueble a través del contrato para la persona que lo adquiere es relativo, convirtiéndose en absoluto al adquirirse su derecho de propiedad, siendo oponible frente a terceros (Ronquillo, 2015, p.97).

La Postura de Torres Méndez, es de la opinión que en la transmisión de dominio de bienes muebles e inmuebles, queda perfeccionada cuando se realiza la entrega de la cosa, respaldada con el título.

Advierte que existe un conflicto en el articulado 949° del Código Civil, al regular que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario del inmueble, en cambio en el artículo 1529° del mismo dispositivo legal, dispone que a través del contrato de compra-venta, la persona quien vende (vendedor) queda obligado a transferir la propiedad de la cosa al comprador (adquirente).

Como se puede observar, existiría una contradicción al interior del Código Civil, toda vez que, en el primer artículo, se fundamenta en el sistema consensualista,

a diferencia del segundo artículo que se fundamenta en la teoría del sistema del título y modo, discordancia entre ambos artículos que se busca mitigar al afirmarse que en el artículo 949° existe dos excepciones, uno el aspecto legal y otro convencional, constituyéndose el segundo artículo mencionado en la excepción legal de lo dispuesto en el primero, precisando que su alcance estaría limitado a los contratos atípicos (Ronquillo, 2015, p.98)

Tesis de Gonzales Barrón, opina respecto del artículo 949°, que el contrato genera sola la obligación de transferir la propiedad, sustentado a travez del concenso entre las partes.

El contrato transmite directamente la propiedad, en ese sentido no se configura la obligación de enajenar, por dos razones:

a) Para que el contrato se perfeccione desde su transmisión y cumplimiento, no debe transcurrir un tiempo; b) La conducta requerida de la persona obligada (prestación) dispuesto a la generación del efecto translativo, no existe.

El contrato transmitivo origina una obligación de ceder la propiedad, infiriéndose que es necesario de un acontecimiento adicional. Respecto de la conjunción existente entre el registro y el sistema de cesión de derechos, por lo que la cesión tiene lugar "*erga omnes*", dado que el acto jurídico de compra-venta al ser transmisivo, no siendo mas necesario que el solo consentimiento para que la propiedad quede transferida al adquirente, pero con la inscripción en el registro público, se anula el riesgo de transacción a *nom-domino* de que un tercero pueda hacerse de la propiedad, considerando el principio de la publicidad registral (Ronquillo, 2015, p. 99).

La postura de Hugo Forno Flores, es de la opinión que una de las características del contrato es generar efectos obligacionales, considerando lo dispuesto en el artículo 1351 del CC, a través de este acto, se manifiesta la obligación de enajenar, en otras palabras la transferencia del derecho sobre el inmueble. Además, advierte que la actividad realizada por el deudor, es requisito para que se cumpla la obligación, la contraprestación; siendo importante precisar que el art. 949° del C.C. no regula respecto de la conducta para que se concrete la transferencia de la propiedad, en ese sentido dicha

transmisión no se deriva respecto de cumplir con la obligación, pero si lo origina el contrato, por lo que dicho título basta (Vidal, s.f. p. 19).

Postura de Alfredo Bullar Gonzales, hace un el análisis desde la perspectiva del derecho economico, manifiesta que: “el sistema de transmisión de propiedad óptimo debe observar dos objetivos. 1) El generar el mayor intercambio eficiente posible, es decir que la riqueza circule en mayor cantidad, haciendo fácil contratar. 2) El incrementar la seguridad jurídica de aquellos compradores, minimizando el riesgo y asi el derecho que adquirió resulte ineficaz.

La propiedad se transfiere al momento que se perfecciona el contrato. Pero la función que la propiedad debe consolidar es incongruente con lo normado. El acto jurídico, es decir el contrato, al ser de tipo ordinario se mantiene oculto frente a terceros. Los sistemas de transmisión que generan mayor seguridad para el comprador, son los que aminoran los costos de transacción, es decir, son los que minimizan la incertidumbre y perfeccionan la información; y tambien, implica que se incurra en mayores gastos en pagar al registrador, al abogado. Lo que ha generado una controversia desde el aspecto económico de ¿Cuál de los sistemas es el mejor el consensualista y/o el registral?; puesto que se retribuirá en mayor cantidad por aquella propiedad menos riesgosa o la que genere menos incertidunmbre.

Un sistema consensual debe asegurar que la persona quien vende sea el propietario, y que lo haya cedido a otro, y este último tenaga prioridad con un título de fecha cierta (anterior), generando mayor confianza para las partres intervinientes, aspecto diferente al sistema constitutivo.

La propiedad se cede al momento de realizarse el contrato, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 949°, siendo esta disposición incongruente con el rol que la propiedad debe desarrollar.

El artículo antes referido en el párrafo anterior, toma como referencia a una propiedad relativa, es decir en términos reales el que adquiere el bien es conciente que no es propietario en absoluto de dicha propiedad, que solo bastará tener este derecho cuando logre su anotación en el registro, considerandose un escalon mas en el camino, pero no el final de lo que desea obtener; concordante con los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2022° que parecería cumplir con los otros aspectos regulados, como el reconocer su inscripción al registro público, convirtiéndolo al propietario una vez inscrito su derecho como titular, otorgándose una facultad excluyente absoluta e incuestionable frente a terceros (Vidal, s.f. p. 20).

En relación a las propuestas legislativas planteadas para modificar la normativa relacionada a la transferencia de propiedad, se tiene la Propuesta Legislativa – Proyectos de Ley (relacionados al art. 949° “Transferencia de Inmueble” - Código Civil Peruano), planteado en el año 2016, por el congresista de la República, de la agrupación parlamentaria Fuerza Popular Luis Humberto López Vilela, dictaminada por la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, el 03 de julio del 2017.

- *El Proyecto de Ley, en relación a la Transferencia de propiedad de inmuebles, N° 630-2016-CR “Ley que modifica el artículo 949° del CC”:* Propone modificar el citado artículo disponiendo, salvo que exista algún pacto que lo contradiga o que disponga una norma diferente, que para que tenga efectos frente a terceros la transferencia de propiedad, se debe efectuar la inscripción en Registros Públicos. Sin embargo, la propuesta legislativa resulto inviable al no introducir nada nuevo al actual marco jurídico sobre inscripción de la propiedad inmueble. Considerando, que nuestra actual legislación, a través del principio registral de oponibilidad ya contempla la citada propuesta en los articulados 1135° y 2022° del CC.

Los principios del sistema de transferencia de propiedad de acuerdo al Código Civil Peruano, son los siguientes:

Principio de Seguridad Jurídica, se ha desarrollado tomando en cuenta al autor Rubio Marcial, (2013), el cual desarrolla el principio de seguridad jurídica, y empieza describiendo:

“Que el término seguridad, deviene de la palabra latina *securitas*, y que esta procede del adjetivo de *secura*, cuyo significado es: Tener la certeza o seguridad de algo y libre de cuidado; la palabra jurídica o jurídico, tiene su raíz en la palabra latina *idus*, la cual etimológicamente significa conjunto de principios y normas equitativa.

La seguridad jurídica , se encuentra definida como una garantía que brinda el estado, con la finalidad de que los derechos no sean vulnerados ni violentados, si esto sucediera tendrían que repararse de acuerdo al caso o hecho cometido.

Se dice que existe seguridad jurídica, cuando la situación jurídica del sujeto no va ser quebrantada respecto de su derecho de propiedad, no obstante si se realiza por procedimientos regulados y establecidos válidamente, pues este principio es inalienable. Este principio está implícito en todo el ordenamiento jurídico, incluyendo nuestra constitución; para que exista derecho tiene que existir seguridad jurídica en todos los niveles” (pp. 276-288).

Como noción general la seguridad jurídica pertenece al derecho general donde adquiere su verdadera dimensión operativa, generando garantías a las personas que las normas se cumplan de manera razonable y proporcional, como principio que se aplica universalmente.

La seguridad jurídica, como parte de los fines básicos del derecho, implica cautelar el desarrollo de las actividades de toda persona en sociedad y de los bienes jurídicos (como la vida, honor, propiedad, etc.) tutelados por ellos, sin disminuir su reconocimiento de que esa tutela no se haya establecida formalmente.

La Sentencia, recaída en el Exp. 001-0003-2003-AI-TC, emitida por el Tribunal Constitucional, de fecha 04 de julio de 2003, referida al registro de propiedades, presentada por el Colegio de Notarios de Lima, contradiciendo el segundo y el

cuarto párrafo de los articulados 7° y 13° de la Ley 27755, haciéndose mención a que la inscripción en los registros públicos brinda seguridad jurídica al derecho que le corresponde, sin embargo, el uso del formulario registral en vez de la escritura pública, disminuye en algo la seguridad jurídica, en correspondencia con la calidad del título que se va a inscribir.

Sobre el Exp. 016-2022-AI-TC, acción de inconstitucionalidad, de fecha 30 de abril del 2003, presentado por el Colegio de Notarios de Junín, en contra del artículo N° 7 (párrafo segundo) de la ley 27555, se ha dilucidado que la anotación en los registro de bienes inmuebles, concede de seguridad jurídica a la persona para su acción. Así también, la legislación, debe establecer las condiciones necesarias para que previo al procedimiento de inscripción la seguridad jurídica este presente, teniendo en cuenta que sea el fiel reflejo de la realidad el contenido de la inscripción.

Torres (2017), cita a Pérez, quien menciona que la seguridad jurídica, se dimensiona de forma objetiva y subjetiva, las cuales son:

- a) La corrección estructural: Las normas existentes deben estar formuladas adecuadamente, dentro del ordenamiento jurídico.
- b) La corrección funcional: Los destinatarios y los órganos encargados de su aplicación razonable, deben dar cumplimiento del Derecho. (p. 26).

El principio de inscripción, tiene por objetivo la validez y otorgar la fe pública de los diferentes actos protocolares generados a través de los contratos, concretizando la autenticidad mediante la inscripción del instrumento en los registros públicos. Lo que conlleva que, a partir de ese momento, adquiera publicidad registral con todos sus efectos. De acuerdo al Código Civil Peruano, en sus Artículos N° 2010 y 2011, respecto de la inscripción y el principio de rogación, pues este principio prescribe que los contratos y demás actos jurídicos que se anoten en el registro, se realizan a solicitud de la parte interesada y no se realizan de oficio.

Siendo que los contratos y demás actos jurídicos, se registran a instancia de la parte interesada, es decir, el procedimiento registral nunca se hará a instancia

del registrador, principio recogido también en el título preliminar del articulado III, del Reglamento General de Registros Públicos Reglamento General de Registros Públicos, en relación a los otorgantes del acto jurídico o derecho y del tercero interesado.

El Principio de publicidad, bajo este principio, los actos jurídicos, así como los hechos o modificatorias, que logran inscribir en el registro público, trae consigo que estos actos sean de conocimientos y comprensión del público en general

Gonzales, (2016), precisa que “la publicidad no es requisito necesario constitutivo del derecho, pero si garantiza al mismo, resolviéndose los conflictos en caso se den en tanto se cuente con la primera inscripción o tradición, reconociéndose la posesión y el registro”. (p. 135).

En relación con la problemática de investigación, es importante comentar, que, la Propiedad, a lo largo de la historia humana la propiedad, ha sido y es elemento de controversias y conflictos, pero también se ha convertido en un medio de desarrollo social dentro del estado, pues para el ser humano los bienes que puede poseer se constituyen en elementos vitales para su subsistencia, su bienestar, su cultura y moral.

Al ser la propiedad una manifestación de la libertad económica, la sociedad reconoce la propiedad privada, es por ello que se dota de un marco normativo protector a los ciudadanos para su defensa.

El hecho de que el titular tenga poder sobre el bien, obedeciendo las normas y respetando el derecho de los terceros, es una definición de la propiedad.

.

Gonzales, (2016), sostiene que para ejercer el derecho a la propiedad, requiere limitarse, concordarse o restringirse en todos sus aspectos, en virtud de los intereses colectivos de una sociedad, para su adecuado desarrollo y organización, considerando el bien común como cláusula general; la propiedad

por ser un derecho individual exclusivo, perpetuo y excluyente, que se ejerciese sobre el bien, se impone sobre el estado y terceros. (p. 178)

Al respecto, Infantes, (2016), manifiesta que “la propiedad configura un poder jurídico, el cual permite que toda persona pueda usar el bien, disponer, disfrutar y reivindicar en cuanto corresponda; otorgando a la persona que ostenta esa propiedad, servirse, y obtener de ellos sus frutos y productos, realizando acciones de acuerdo con sus objetivos patrimoniales”. (p.58).

El derecho de propiedad, en sentido amplio, constituye el poder jurídico que se tiene sobre el bien, sin embargo, ello no significa sea ilimitado. De acuerdo al articulado N° 923 del Código Civil, hace referencia a este poder jurídico que reconoce a la propiedad como el uso, disfrute y la reivindicación del bien inmueble, en concordancia con el interés social y normado dentro de los parámetros de la ley.

Las facultades que otorga el derecho a la propiedad, como principales aspectos enumeramos las siguientes:

- a) *Ius Utendi*. Es la prerrogativa de usar la cosa, lo cual le faculta al propietario a poder servirse del bien.
- b) *Ius Fruendi*. El disfrute, es la libertad en sentido amplio para ejercer actos materiales de la cosa misma.
- c) *Ius Abutendi*. La disposición, es decir transmitir, modificar que puede ser total o parcialmente el derecho que tiene sobre ello.
- d) *Ius Vindicandi*. La reivindicación se manifiesta en todos los derechos reales y no solo como una característica exclusiva de la propiedad. La garantía, mecanismo que protege y que permite el rechazo de terceros y del estado mismo.

En el campo del derecho real, la propiedad consagra sus caracteres de acuerdo a lo siguiente:

- **Es un derecho real**, en el sentido de que éste derecho, se realiza *erga omnes* (frente a todos). La propiedad les otorga a su titular facultades directas e inmediatas respecto de la cosa, y atribuciones de persecución y preferencia (Infante, 2016).
Asu vez el derecho moderno a establecido el derecho real está por debajo del derecho personal.
- **Es un derecho asociado al libre desenvolvimiento de la persona**, es decir, no es otra cosa que la libertad. Su pleno ejercicio impide acciones invasivas del estado y de terceros que son ajenos a dicho derecho. La libertad contractual y de contratar, son prerrogativas que tiene el propietario (Infante, 2016).
- **Es un derecho exclusivo**, es decir solo el titular del derecho tiene el poder de decisión sobre el destino del bien el cual es de su propiedad (Infante, 2016).
- **Es un derecho subjetivo**, el sujeto tiene una conducta precisa entre las demás personas, es decir la norma le confiere al titular la facultad ampararse en forma primaria y directa respecto del interés propio. (Infante, 2016).
- **Es un derecho abstracto**, es decir, porque se aplican distintas realidades que no resultan ser comparables (Infante, 2016).
- **Es un derecho absoluto**, porque le concede al propietario todos los atributos del bien, no obstante, de acuerdo al Art. 949° del Código Civil es relativo, porque solamente es oponible entre las partes contratantes. Y solo puede adquirir su carácter de absoluto una vez inscrito en el Registro de Inmuebles o cuando genere publicidad con la posesión del bien (Infante, 2016).
- **Es un derecho perpetuo**, el derecho de propiedad queda extinguido cuando desaparece el bien o cuando se abandona este; es decir por el no uso del titular (Infante, 2016).
- **Es un derecho elástico**, es decir, porque el propietario siendo el titular del derecho, puede aplazar el ejercicio de unos u otros atributos, por algún tiempo, en función al título que otorgue el tercero, que puede ser de modo

oneroso u gratuito, con excepción al de disposición y de la reivindicación (Infante, 2016).

Respecto de los Actos de Disposición de la Propiedad, Según, Gonzales (2018, pp. 200-202), las conclusiones de los actos de disposición se pueden dar de acuerdo a lo siguiente:

- *Actos de disposición “en sentido estricto”, son:*

- a) Compra venta
- b) Permuta
- c) Donación
- d) Dación en pago
- e) Transmisión integral de usufructo
- f) Transmisión integral de superficie
- g) Cesión de rango hipotecario
- h) Cesión de hipoteca
- i) Renuncia
- j) Composición por régimen: propiedad exclusiva, común o independización y copropiedad
- k) Cancelación de hipoteca
- l) Extinción de usufructo, superficie, servidumbre, uso o habitación
- m) Fideicomiso
- n) Acción voluntaria sobre acumulación o independización de fincas
- o) Opción
- p) Arrendamiento financiero
- q) Actos de modificación o aclaración de uno dispositivo
- r) Constitución de usufructo
- s) *Actos de gravamen*
- t) Constitución de superficie
- u) Constitución de servidumbre
- v) Constitución de uso o habitación
- w) Constitución de hipoteca
- x) Constitución de anticresis
- y) Transmisión parcial de usufructo o superficie

z) Actos de modificación o aclaración de uno de gravamen

- *Actos excluidos:*

a) Apoderamiento (poderes)

b) Compromiso de contratar

c) Arrendamiento

d) Comodato

*Nuestro cuerpo normativo en el ambito Constitucional e Internacional del Derecho de propiedad, reconoce su categoría de derecho constitucional, en el inciso 16, artículo 2°, Constitución Política hace referencia que toda persona tiene derecho a la propiedad, asi también en el artículo 70° define que la propiedad es un derecho inviolable y esta garantizado por el estado. En este sentido, el derecho de propiedad también está reconocida constitucionalmente como elemento fundamental previsto en el Título III “DEL REGIMEN ECONOMICO”, el artículo 60° prescribe, *Que las diversas formas existentes de propiedad, están sustentadas de acuerdo a una economía social.**

El derecho de propiedad, es reconocida en las normas internacionales sobre derechos humanos, es así que la Convención Americana de Derechos Humanos, en su artículo 21° reconoce que *“Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”*, asi mismo el artículo 17° de la *“Declaración Universal de Derechos Humanos”* reconoce que, *“Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”*. Así también, en su artículo 21.1, la *“Convención Americana de Derechos Humanos”*, ha prescrito que, los usos y goce con el fin de un interés social son subordinados por la ley.

En cuanto al contrato de compra-venta podemos comentar lo siguiente:

De acuerdo a la definición normativa establecida en el artículo 1351 del Código Civil, se precisa que el contrato tiene la naturaleza de crear, modificar, regular o extinguir la relación jurídica patrimonial, que es un acuerdo entre dos o mas partes; es decir, existe la libertad consensual *“libremente convenido”* (el consentimiento).

Para, Chaname, (2016), en el “*Derecho Civil*”, referente al contrato, se da por una relación bilateral que se constituye a través de un acto jurídico, y tiene su incidencia en las relaciones jurídicas de índole patrimonial. Entonces, el autor define dentro de sus características, la existencia: 1) Acuerdo de naturaleza patrimonial, 2) Concertación de voluntades, los interesados crean derechos y obligaciones, basado en la autonomía de voluntades, 3) En virtud a la manifestación de voluntad de las partes, debe existir conformidad entre oferta y aceptación (p. 249).

Capcha, (2015), nos dice que el contrato cumple un rol de vital importancia para una economía de mercado, toda vez que genera intercambiar bienes y servicios para los diversos agentes económicos, satisfaciendo las necesidades de cada uno de éstos. (p. 89)

Asimismo, De la Puente, (2017), sostiene que “uno de los requisitos para que exista y los actos jurídicos sean validos es que tengan un objeto, por lo cual hay que reconocer al objeto el carácter de elemento esencial del acto jurídico...El contrato, por ser un acto jurídico, no puede como pues, carecer de objeto, ya que ello acarrea su ineficacia”. (pp. 9-10)

La naturaleza o razón de ser del contrato es crear, regular, modificar o extinguir obligaciones, conforme a lo prescrito en el artículo 1402 del Código Civil.

El artículo 1351° - Código Civil, prescribe sobre la Libertad Contractual de contratar, garantizándola autonomía entre las partes, siempre que no sea contrario a la norma.

En el contrato de compra-venta, se genera la obligación de transferir la propiedad, sin embargo, no se configura dicha transferencia; en otras palabras, el vendedor tiene la obligación de entregar (la propiedad) el bien al comprador y este adquirente a cambio debe pagar un justu precio (conforme al artículo 1529° del Código Civil).

La compra venta, es un contrato que es utilizado para ceder la propiedad de un bien, es decir, es un derecho real.

La compra venta cuya característica es ser consensual y se entiende que el solo consentimiento entre las partes contratantes quedaría perfeccionado, pero hay que hacer una distinción, entre el aspecto de formalización misma del contrato y otro de la transmisión, la transferencia real o efectiva de la propiedad, se realizará posterior a través de la entrega material del bien.

Al respecto, Capcha, (2015), el Contrato de Compraventa se manifiesta a través de dos personas de las cuales una a la cual se denomina el vendedor (Quien se obliga a trasferir el bien) y la otra denominada el comprador (Quien se obliga al pago de un precio en valor monetario). (p. 123)

Chaname, (2016), la Compra-Venta (Derecho Civil), a través del contrato, los contratantes quedan obligados a entregar la cosa que se ha determinado en el contrato y la otra parte a pagar un precio cierto por dicho bien, sea éste pago en forma de dinero u otra representación de valor. Si el pago por dicho precio producto de la venta fuese una parte en dinero y la otra en cosa, esta debe quedar especificada en el documento contractual manifestando la voluntad de los intervinientes contratantes, sino cuenta con este acuerdo quedará entendida como contrato de tipo permuta. (p.2019).

Asimismo, el Contrato de Compra Venta tiene sus características jurídicas, que es de suma importancia en las transacciones económicas y se adaptan a casi todas las modalidades contractuales, entre las principales características más importantes, para Capcha, (2015), define las siguientes características:

- a) Es Obligacional, es decir, la propiedad del bien, tiene que ser transferida al comprador.
- b) Es contrato consensual, bastando solo el consentimiento, y para que quede perfeccionado, debe haber acuerdo entre las partes. Es decir, cuando los contratantes se ponen de acuerdo sobre el precio y el bien, se producirá la compra venta.
- c) Es contrato principal por antonomasia, su autonomía no se discute, por el contrario, su existencia puede originar otros tipos de contratos accesorios.

En caso esté vinculada a otros contratos no pierde su naturaleza de ser un contrato principal.

- d) Es contrato oneroso, los contratantes tendrán que ejecutar prestaciones propias, es decir el bien deberá ser cedido por el enajenante al adquirente y este último entregará un valor económico representado en una suma de dinero.
- e) Es contrato conmutativo, porque permite conocer desde el momento de la celebración si han obtenido pérdidas o ganancias y que genera obligaciones a las partes contratantes.
- f) Reciprocidad de las prestaciones, las partes contraen obligación de dar (entrega de la cosa) y en contraprestación se debe efectuar el pago.

De acuerdo a Capcha (2016, p. 124), en el contrato de compra-venta, se advierte los siguientes elementos:

- a) Los sujetos: El vendedor y el comprador.
- b) El Objeto: La cosa (bienes corporales e incorporales).
- c) El acto de transferir la propiedad del bien.
- d) El precio.

A continuación, definiremos los conceptos rectores, relacionados a la investigación:

- 1. Seguridad Jurídica**, principio del Derecho, reconocido universalmente y que otorga estabilidad de los derechos, garantizando su posesión y el disfrute del mismo, lo que genera certeza desde su obtención hasta su extinción.

Chaname, (2016), manifiesta que la Seguridad Jurídica (Teoría general del Derecho), es un principio garantista, que genera estabilidad en cuanto al tráfico jurídico, permitiendo que los particulares ejerzan y puedan tener libertad para desenvolverse, dejándolos actuar sin apartarse muchas veces por la incertidumbre (riesgo). Los sujetos, deben observar las normas establecidas por nuestras autoridades en el desempeño de sus funciones

por parte del poder judicial, actuando con rectitud, imparcialidad e independencia (p. 686)

Del Expediente N° 1546-2002-AA/TC, el tribunal constitucional, en su fundamento 4, indicó que: Dentro de nuestro ordenamiento constitucional, la seguridad jurídica como principio rector, dentro de la sociedad, se basa en la confianza que esta deposita (aspecto subjetivo), para que los operadores judiciales a través de las causas consigan impartir y administrar justicia; y con respecto a su nivel funcional, se cumpla con el derecho por parte de todos sus destinatarios.

- 2. El Derecho de Propiedad y la Seguridad Jurídica**, en el expediente 016-2002-AI/TC el Tribunal Constitucional, sostiene que: La constitución, en relación al derecho de propiedad, éste lo garantiza y promueve su pleno desarrollo, por lo que es necesario a partir de la seguridad jurídica, se ejerza el derecho de oponibilidad frente a terceros, y no conlleve a consecuencias económicas que a ella le son inherentes.
- 3. Publicidad Registral**, a través de ella, se muestra y se afirma, la veracidad de las declaraciones de los actos o derechos que son materia de inscripción en el registro, considerada como principio registral.
Chaname, (2016), nos dice que, “la publicidad registral es el medio por el cual los actos jurídicos de un hecho, situación o relación jurídico de naturaleza patrimonial (contenido económico), extra patrimonial (no contenido económico) y mixto, se hacen notario frente a terceros”. (p. 636).
- 4. Propiedad**, conforme al artículo 923° del Código Civil, es un derecho real, otorga el poder directo e inmediato de disponer, usar, disfrutar y reivindicar sobre la cosa, el mismo que está reconocido legalmente.
- 5. Transferencia consensual**, infante, (2016), solo basta con el acuerdo verbal o consensual en el caso de transferencia de propiedad.
- 6. Inmueble**, según, Infante, (2016), es destinado para el dominio urbano y/o local, es el bien raíz.
- 7. Posesión**, derecho real, referido a que se posee la cosa, por el cual se usa y se disfruta de la misma.

El Código Civil, en su artículo 896° prescribe a la Posesión como *“el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*.

Casación N° 2195-2011.Ucayali, dado en el IV Pleno Casatorio Civil, describe: la posesión adquiere su función de legalidad en virtud a ciertas conductas y comportamientos de una persona sobre las cosas, cumpliendo una función de legitimación, y así, le permita obtener un derecho de titularidad sobre ella, pudiendo ejercer las facultades que son derivadas de ella ante el tráfico jurídico, y también genere apariencia y confianza frente a terceros.

8. Registros Públicos, es la entidad pública en la cual se inscriben los actos y derechos, que cumplen con los requisitos de ley, es la encargada de mantener de forma oficial la publicidad registral.

De acuerdo a la Res. De Sup. Nac. De Reg. Púb. N° 123-2012-SUNARP-SN, en su primer considerando, se precisa que los actos y contratos, al ser registrados estos se integran al sistema nacional, y cuyo rol de los Registros Públicos es de planificar, normar, organizar, dirigir, supervisar la inscripción y publicidad de dichos actos y contratos.

9. Oponibilidad, en el derecho real, este principio, esta referido a que cuando el derecho obtiene publicidad registral, el derecho es oponible frente a terceros.

En el Código Civil, en sus articulados 1135° y 2022°, hacen referencia a la concurrencia de acreedores y al principio de prioridad para oponer derechos reales. Recogiendo la prioridad registral de la cual se deriva *“primero en el tiempo, primero en el derecho”*.

10. Contrato, según, Infante, (2016), como fuente de obligación, es el documento mediante el cual se crea, regula, modifica o extingue una relación jurídica patrimonial, instrumento que permite a los participantes, intercambiar bienes y servicios.

11. Contrato de compra-venta, Infante, (2016), es el instrumento mediante el cual el vendedor se obliga a ceder al comprador la propiedad en contraprestación de un precio acordado.

12. Escritura Pública, es un título que permite preservar y perdurar el acto o negocio jurídico, se realiza notarialmente y reviste formalidad, respecto de un negocio jurídico.

El Decreto Legislativo del Notariado - N° 1049, en su artículo 51°, describe a la Escritura Pública: Es un título idóneo, que se incorpora dentro del protocolo notarial, autorizado por notario y que a su vez puede contener uno o más actos jurídicos.

Respecto del Marco Normativo – Transferencia de Propiedad, se tiene:

A través de un contrato y posterior inscripción, se realiza la transmisión de la propiedad inmueble, constituyéndose en un acto formal.

- **La Declaración Universal de los derechos Humanos**, en su articulado N° 17°, la propiedad individual y colectivamente, es ejercida por toda persona(s), como un derecho, del cual nadie puede ser privado de su propiedad en forma arbitraria.
- **Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre**, respecto de su numeral XXIII se precisa que: La propiedad privada, permite atender las necesidades básicas de una persona como el tener una vida decorosa y que le permite preservar su dignidad, es un derecho reconocido de toda persona.
- **La Constitución Política del Perú**, de acuerdo a lo prescrito en el artículo N° 2, se precisa que toda persona tiene derecho a la propiedad; así también, se hace mención en el artículo N° 70, respecto de la inviolabilidad del derecho de propiedad, salvo que se encuentre justificado ante una necesidad pública o de seguridad nacional, pero de ser el caso, debe ser declarado por ley, realizándose el pago correspondiente como indemnización por los daños ocasionados. En caso de no encontrarse conforme con el valor planteado por el estado, se encuentra habilitado el derecho de realizar las acciones correspondientes ante el poder judicial, en el procedimiento expropiatorio.

- **Código Civil**”, en el Código Civil, respecto de la transferencia de propiedad, salvo disposición legal o pacto en contrario, la sola obligación de enajenar el bien inmueble hace al acreedor propietario de la cosa, conforme a lo prescrito en el artículo 949°.

III. METODOLOGIA

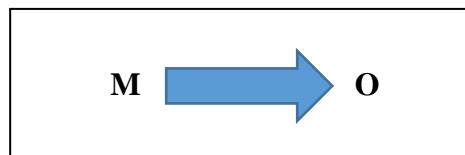
3.1. Tipo y diseño de Investigación

Investigación de tipo Básica.

El presente trabajo de investigación, es de diseño no experimental, siendo de tipo “descriptivo” y de “corte transversal”. Al no haberse manipulado las variables es **No experimental**; es **Descriptivo** porque la realidad social donde se observa la problemática jurídica se describe tal y como se presenta y es **transversal** porque los datos están supeditados a un solo tiempo.

Esquema

El esquema que se utilizará en el presente trabajo de investigación, considerando el diseño para el tipo de investigación descriptivo, es la siguiente representación:



Dónde:

M : Muestra: Jueces Especializados en lo Civil de Trujillo

O : Observación y análisis de la variable Seguridad Jurídica al adquirente.

3.2. Variables y operacionalización

Variables:

Variable 1: Transferencia de Propiedad Predial por Compra Venta.

Variable 2: Seguridad Jurídica al adquirente en el Código Civil Peruano.

3.3. Población y muestra

Población: Está constituida:

- Nueve Jueces en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Trujillo.
- Dos plenos Casatorios: VII Pleno “Propiedad no inscrita Vs. Embargo Inscrito (Casación 3671-2014, Lima)” y IX Pleno “Otorgamiento de Escritura Pública (Casación 4442-2015, Moquegua)”.

Muestra por ser pequeña se uso la misma poblacion: conformada por:

- Jueces de la Corte Superior de Justicia de Trujillo, especializados en lo civil, siendo un total de Ocho (08).
- Dos (02) plenos casatorios civiles (séptimo y noveno).

3.4. Técnica e instrumento de recopilación de datos

El trabajo de investigación, se realizó con la técnica e instrumento tales como:

Técnica:

- La entrevista
- Análisis Documental

Instrumento:

- Cuestionario de preguntas abiertas a los Jueces de los diferentes Juzgados especializados en lo Civil de Trujillo.
- Ficha para el registro de análisis, respecto del contenido de datos por los Plenos Casatorios Civiles (Séptimo y Noveno).

3.5. Procedimientos

Para recolectar la información, se utilizó el cuestionario y el análisis de documentos (jurisprudencias y Plenos Casatorios Civiles).

3.6. Método de análisis de datos

El Hermenéutico, es el método utilizado en la investigación, para el análisis de los datos recogidos de la muestra.

El método Dogmático también se utilizará como fuente del Derecho considerando que las normas es fuente formal del Derecho.

3.7. Aspectos éticos

En el presente trabajo, los investigadores asumen el compromiso de respetar la veracidad de los resultados obtenidos, como resultado de la

recolección de datos, con la finalidad de contribuir con la validez académica, siempre respetando a los investigadores en su autoría.

IV. RESULTADOS

Los resultados obtenidos, fueron determinados teniendo como base los diferentes objetivos propuestos para el desarrollo de la presente investigación. Para lo cual hemos utilizado como técnica “la entrevista”, y utilizando el instrumento de recolección de datos como es el “cuestionario”. También, los resultados han sido obtenidos de acuerdo al cuestionario planteado en el Anexo 1: Cuestionario de preguntas a los entrevistados.

El objetivo general y los objetivos específicos, se desarrollarán de acuerdo a los datos consignados en la entrevista:

Tabla 1

El artículo 949° del CC genera confianza al adquirente

¿La norma contenida en el Art. 949^a del C.C. referido a la adquisición de la propiedad por el solo hecho de enajenar (compra-venta) un inmueble determinado, resulta suficiente para otorgar confianza sobre este derecho al adquirente?	Cantidad
No Ausencia de Publicidad obligatoria Debe culminar con la inscripción Doble venta, mala fe Doble venta, no se tiene conocimiento del hecho No es oponible No hay garantía Se requiere la inscripción registral	7
SI Inscripción onerosa y trae conflictos con terceros	1

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 1: Determinación del Art. 949° del CC, otorga confianza al adquirente



Fuente: Tabla 1.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 1, se aprecia que, de los 8 Jueces entrevistados, el 88% considera que el artículo 949° del C.C. sobre la transferencia de un inmueble, a través de contrato de compra-venta, no otorga confianza sobre su derecho de propiedad al adquirente, generando una doble venta, por no ser inscrito su derecho, para efectos de ser oponible a terceros.

Tabla 2

La transferencia de propiedad otorga derecho de propiedad

¿La transferencia de propiedad inmueble, solo a través del consentimiento de las partes otorga derecho de propiedad del adquirente?	Cantidad
No	3
El título tiene que estar inscrito	
En los inmuebles inscritos	
Falta el requisito formal de la inscripción	
SI	5
Obra la buena fe, la tiradito y la inscripción registral	
Prima la voluntad de las partes	
Según el Marco Legal	
Según la norma	
Según la norma	

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en materia Civil.

Figura 2: Delimitación para la transferencia de propiedad a través del consenso, otorga derecho de propiedad



Fuente: Tabla 2.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 2, se aprecia que el 63% de los entrevistados considera que, SI otorga derecho de propiedad al adquirente con el solo consenso de las partes, porque así lo establece la norma y 38% considera que NO porque el título no se encuentra inscrito.

Tabla 3

Sistema de transferencia consensual y los conflictos

¿Considera que el actual Sistema Consensual de Transferencia de Bien Inmueble Predial, origina conflictos de propiedad?	Cantidad
SI	8
Ausencia de Mecanismos de Publicidad	
Doble venta, delitos de estelionato y estafas	
En los inmuebles registrados	
Entrampamiento y problemas con terceros	
Por doble venta	
Requiere mayor garantía	
Si no se inscribe, se puede volver a vender	
Ventas innumerables a diversos acreedores	

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 3: Determinación si el sistema consensual genera conflictos de propiedad



Fuente: Tabla 3.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 3, se aprecia que el 100% de los entrevistados considera que nuestro ordenamiento jurídico sobre Transferencia de bien Inmueble, adoptado de acuerdo al Sistema Consensual SI genera conflictos de propiedad en su mayoría como la doble venta, por la ausencia de mecanismos de publicidad.

Tabla 4

Sistema de Transferencia de Propiedad y sus controversias

¿En un Sistema Consensual de Transferencia de Bien Inmueble Predial adoptado por nuestra legislación, que controversias jurisdiccionales se derivan en nuestra sociedad peruana?

Doble ventas

Invasión, compra venta de mala fe, irregulares prescripciones adquisitivas

Mala fe de terceros

Mejor derecho de propiedad, nulidad de A.J., reivindicación

No genera garantía, procesos de Nulidad de A.J.

Problemas de Inscripción

Procesos judiciales civiles y penales

Mejor Derecho de Propiedad, Nulidad de Acto Jurídico y Tercería.

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Interpretación

En la Tabla 4, se aprecia que los entrevistados consideran que las controversias jurisdiccionales a través de un Sistema Consensual, se dan como por ejemplo cuando se tiene casos de Mejor Derecho de Propiedad, Nulidad de Acto Jurídico y adquisición de mala fe.

Tabla 5:

El contrato de Compra Venta, garantiza la propiedad

¿La compra venta de inmueble, que cumpla con todos los requisitos de validez del acto jurídico, garantiza en forma permanente la propiedad al adquirente?

NO **6**

No inscribe su derecho

Porque no hay inscripción

Se puede perder por orden judicial

Se puede volver a vender

Si no está inscrito el bien

Solo involucra a las partes y no a terceros

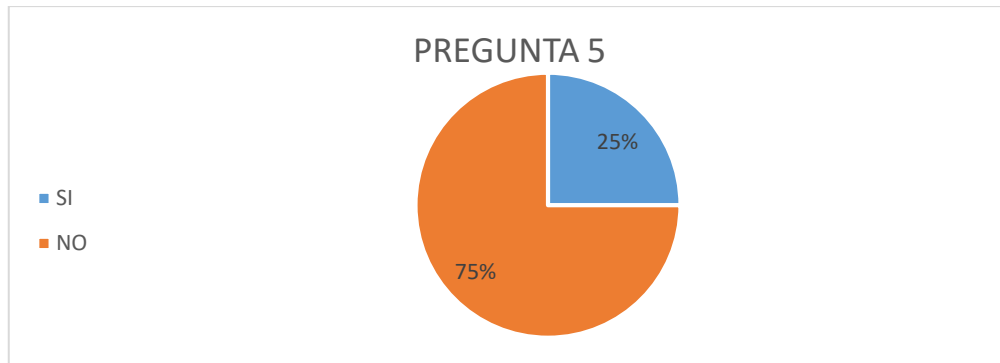
SI **2**

Este derecho tiene que ser eficaz

Por la Normativa

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 4: El contrato de compra venta garantiza la propiedad



Fuente: Tabla 5.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 5, se aprecia que el 75% de los entrevistados considera que NO garantiza de forma permanente el derecho de propiedad, así se cumpla con todos los requerimientos de validez del acto jurídico, debido a que no se inscribe su derecho y se puede volver a vender y el 25% de los entrevistados manifiesta que SI porque este derecho se encuentra protegido en la normativa y es eficaz.

Tabla 6

El contrato de compra venta y su inscripción

¿Considera Usted que en una compra venta de inmueble predial, debe culminar su transferencia con la inscripción del título en el Registro Público?	Cantidad
--	----------

SI

8

Cuando el inmueble esté inscrito

Garantía plena sobre la propiedad

Garantizaría el Derecho de Propiedad de forma permanente

Genera garantía en la compra venta

Generar oponibilidad frente a terceros

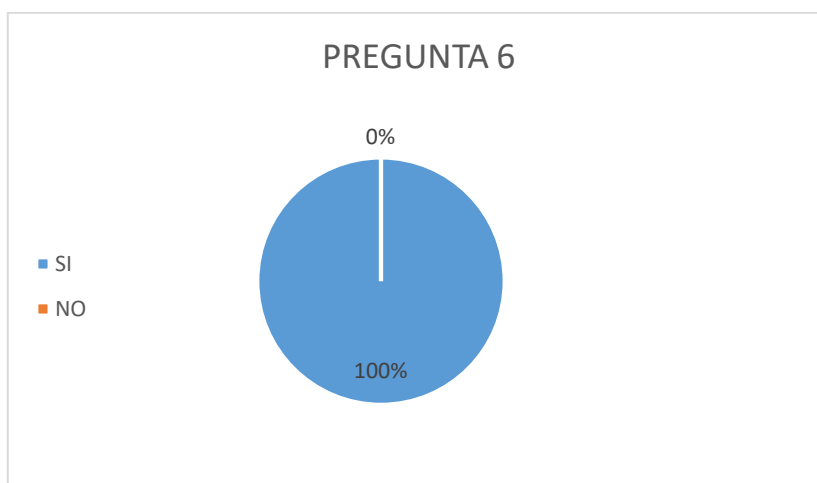
Mayor seguridad jurídica

Otorga mayor seguridad jurídica

Solucionaría en parte los conflictos

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 5: Determinación si la transferencia de inmueble predial por compra venta debe culminar en el Registro Público



Fuente: Tabla 6.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 6, se aprecia que el 100% de los entrevistados manifiestan que la transferencia de propiedad inmueble, si debe culminar con su inscripción del título, generando seguridad jurídica, siendo opinable frente a terceros, otorgando derecho de propiedad.

Tabla 7

La seguridad jurídica del artículo 949° del CC

¿Considera Usted que el art. 949 del Código Civil, brinda seguridad jurídica al adquirente, sobre su derecho de Cantidad propiedad?

NO

8

Existen muchos casos jurisdiccionales
La seguridad se genera frente al vendedor y no frente a terceros

No es suficiente, se requiere otros requisitos legales

No existe buena fe, simular actos jurídicos

Por no tener su derecho inscrito

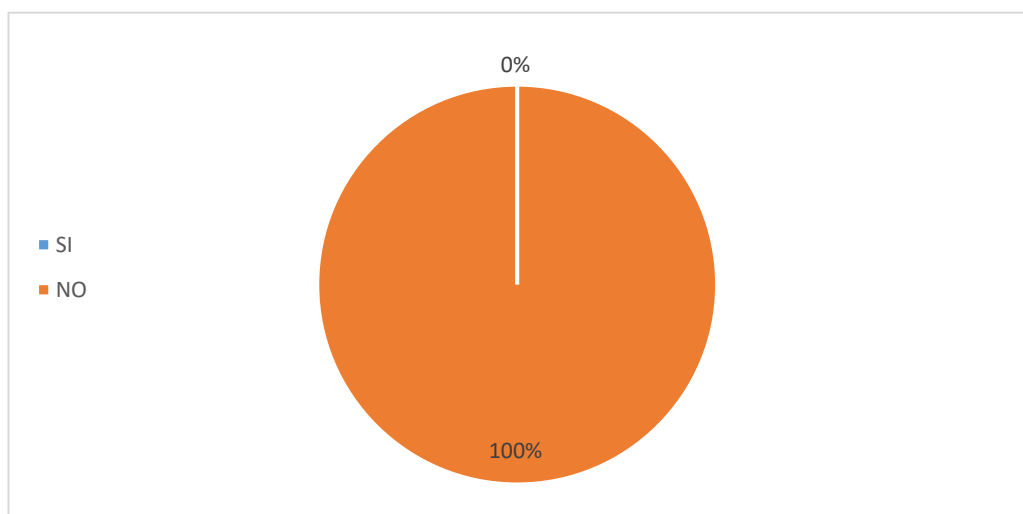
Requiere su Inscripción

Requiere su Inscripción Registral

Se requiere inscripción registral

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 6: Determinación del art. 949° del CC, brinda seguridad jurídica



Fuente: Tabla 7.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 7, se aprecia que el 100% de los entrevistados manifiesta que lo establecido en el Código Civil, en su artículo 949°, NO brinda seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad obtenido por el adquirente, por no tener su derecho inscrito.

Tabla 8

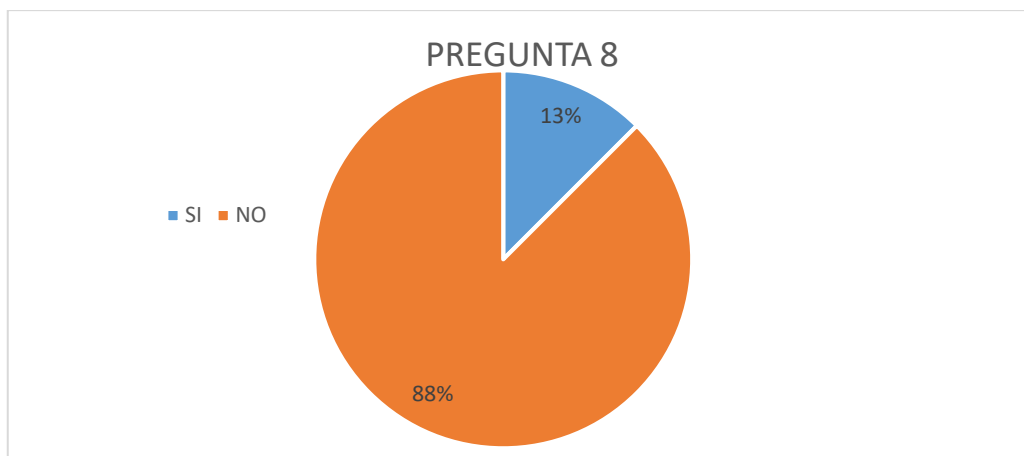
El artículo 949° del CC y su oponibilidad

¿Considera Ud. Que el derecho de propiedad establecido en el art. 949 cc, es oponible frente a Cantidad terceros?.	
NO	7
En su real plenitud	
Es consensual	
La Inscripción es declarativa	
No está inscrito	
No está inscrito y no obliga a conocerlo	
Requiere la inscripción	
Solo vincula a las partes del acto jurídico	
SI	1

Con documentos pertinentes se pide la Nulidad de A.J.

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 7: Determinación del art. 949° del CC, el derecho es oponible



Fuente: Tabla 8

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 8, se aprecia que el 88% de los entrevistados precisa el artículo 949° del CC, NO es oponible a terceros, porque la inscripción es Declarativa y solo vincula a las partes.

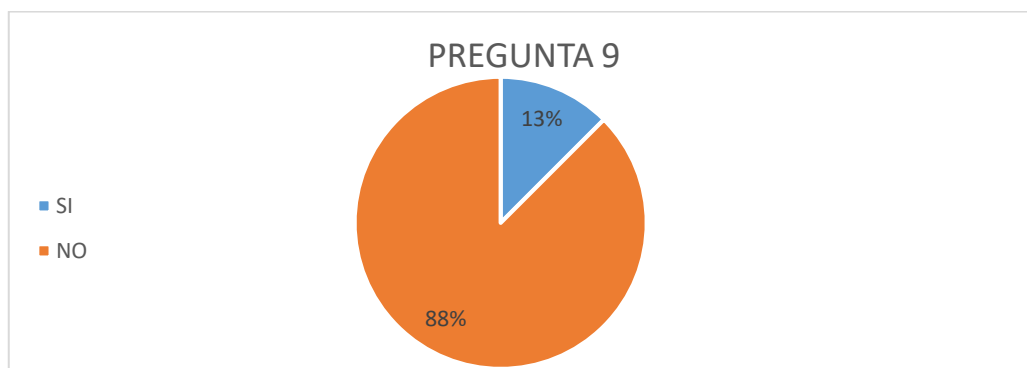
Tabla 9

El artículo 949 del CC y la realidad social y económica del país

¿Considera Ud. que el actual Sistema de Transferencia de Propiedad conforme a lo prescrito por el Art. 949ª del CC, Cantidad es acorde a la realidad social y económica del país?	
NO	7
Diferentes usos y costumbre en la compra venta	
Genera conflictos al no ser inscrita	
La realidad ahora es otra	
No es suficiente el sist. Consensual conforme al desarrollo del país	
Permanecen ventas ocultas	
Por el avance del Sistema Registral	
Por el crecimiento económico y del sector inmobiliario	
SI	1
Se ha vuelto costumbre, pero no es ideal	

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 8: Determinación si el art. 949° del CC, es acorde a la realidad social y económica del país



Fuente: Tabla 9.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 9, se aprecia que el 88% de los entrevistados manifiesta que lo prescrito en el artículo 949° del CC, NO está acorde con la realidad social y económica del país, debido a que en estos últimos tiempos se ha presentado un crecimiento social y en el aspecto económico también el sector inmobiliario, no siendo este sistema suficiente para que contribuya con su desarrollo.

Tabla 10:

Conflictos de propiedad en los diferentes juzgados

¿En su juzgado qué materias se presentan sobre conflictos de propiedad, considerando de mayor a menor frecuencia?

Desalojo por precario, prescripción, Mejor derecho de propiedad
 Mejor derecho de propiedad, declaración de propiedad, reivindicación
 Mejor derecho de propiedad, reivindicación, desalojo por precario, tercería

Nulidad de A.J.

Nulidad de A.J., Mejor D° de propiedad, Desalojo por precario

Nulidad de Acto Jurídico, Mejor de Propiedad y Tercería

Nulidad de Acto Jurídico, Mejor derecho de propiedad, Ineficacia de acto jurídico

Nulidad de Acto Jurídico, Mejor derecho de propiedad, Tercería

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Interpretación

En la Tabla 10, se aprecia que las principales materias sobre conflictos de propiedad que se dan en los juzgados civiles de Trujillo son: Mejor derecho de Propiedad, Nulidad de Acto Jurídico, Desalojo Por Precario y Tercería de Propiedad, entre otras materias civiles.

Tabla 11

Causas del conflicto de propiedad

¿Considerando la pregunta anterior, cuales son las causas que han originado los conflictos de propiedad atendidas en su juzgado?

(en blanco)

Diversos acreedores, títulos no idóneos

Doble venta a terceros, formalidad de inscripción por terceros

Doble venta de bienes sin inscripciones

La doble venta

No existe un sistema que exija la inscripción registral

Superpoblación, migraciones, invasiones, mala fe de terceros

Surgen diversos propietarios respecto un mismo bien

Varios propietarios con títulos no inscritos

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Interpretación

En la Tabla 11, se aprecia que las principales causas que originan los conflictos de propiedad en los diferentes juzgados de Trujillo son: la doble venta, bienes no inscritos, entre otras causas.

Tabla 12:

Necesidad de modificar el sistema de transferencia de propiedad

¿Considera Ud. que es necesario modificar nuestro Sistema Actual de transferencia de propiedad de Bien Cantidad Inmueble Predial, en nuestro país?

SI

8

Debe ser Constitutiva

El sistema actual es deficiente y no garantiza

Mayor garantía al adquirente

Mayor seguridad jurídica

No existe seguridad jurídica

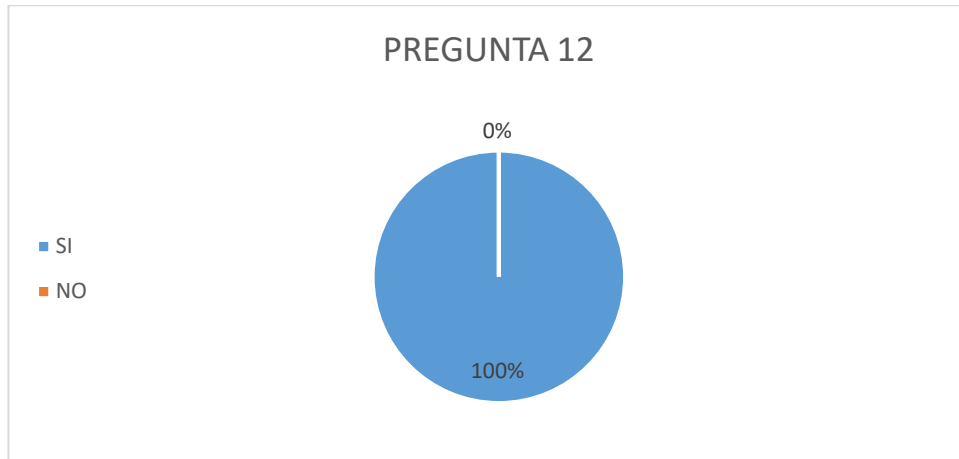
Normas obsoletas, anacrónicas a la realidad

Que sea publicista

Se requiere mayor seguridad jurídica

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 9: La necesidad de modificar el sistema actual de Transferencia de Propiedad



Fuente: Tabla 12.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 12, se aprecia que el 100% de los entrevistados considera que es necesario modificar nuestro el sistema actual de transferencia de bien inmueble, por que otorgaría seguridad jurídica, por lo que debería ser constitutiva.

Tabla 13:

Sistema de transferencia actual o sistema constitutivo

¿Considera Ud. Oportuno modificar nuestro Sistema actual de Transferencia de Bien Inmueble Predial, por un Cantidad Sistema Constitutivo?

SI **8**

Brindaría seguridad jurídica

Es más seguro el sistema alemán

Evitar procesos de acreditación de propiedad

Evitaríamos doble venta, procesos judiciales y cargas procesales

La publicidad debe ser constitutivo de derecho

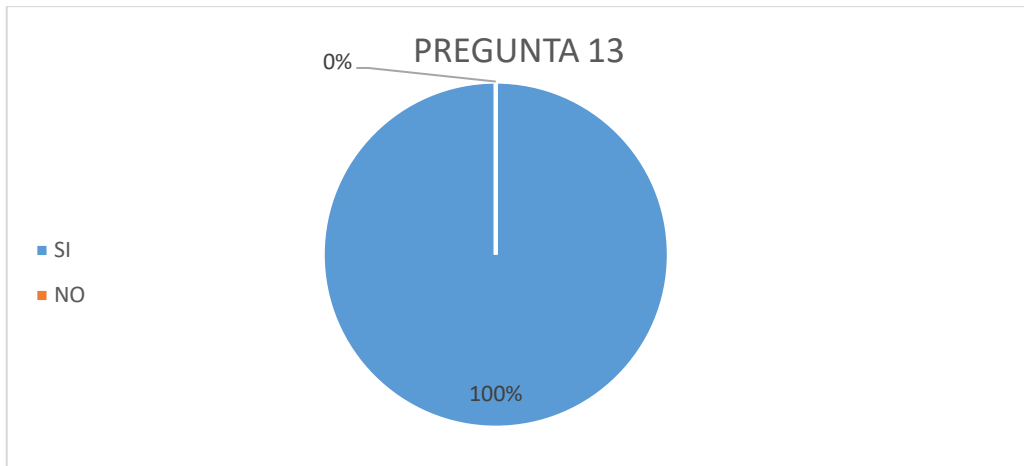
Otorgaría mayor seguridad jurídica

Otorgaría seguridad jurídica

Sería oponible

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 10: Determinación sobre la modificar el sistema actual de Transferencia de Propiedad, por un Sistema Constitutivo



Fuente: Tabla 13.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 13, el 100% de los entrevistados manifiesta que es necesario modificar nuestro sistema actual de transferencia de bien inmueble (sistema consensual) por un sistema constitutivo, que brindaría seguridad jurídica, siendo oponible.

Tabla 14:

El sistema constitutivo de transferencia y su seguridad jurídica

¿Considera que un Sistema Constitutivo de Transferencia de Bien Inmueble Predial, otorgaría seguridad jurídica al Cantidad adquiriente frente a terceros en el tráfico inmobiliario?

SI

8

Daria mayor publicidad registral

Genera confianza quien aparece como propietario registral

Habría menor conflicto de propiedad

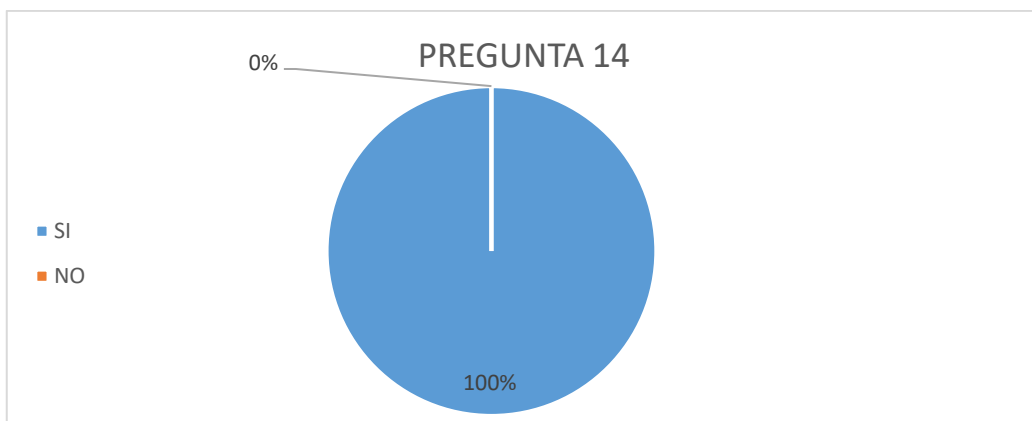
Otorgaría seguridad jurídica plena al adquirente
Por la garantía que brinda la publicidad, consolidada con la inscripción

Por la oponibilidad frente a terceros
Público conocimiento y garantiza al comprador y terceros de buena fe.

Tendría su derecho inscrito

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 11: Determinación de un Sistema Constitutivo de Transferencia de propiedad y su seguridad jurídica



Fuente: Tabla 14.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 14, el 100% de los entrevistados manifiesta que el Sistema Constitutivo de Transmision de Bien Inmueble Predial, SI otorgaría seguridad jurídica al adquirente, brindando confianza, conocimiento y oponibilidad al adquirente frente a terceros.

Tabla 15:

El sistema constitutivo y la circulación comercial y económica

¿Un Sistema Constitutivo de Transferencia de Bien Inmueble Predial, otorgaría mayor circulación comercial y económica en el desarrollo del país?	Cantidad
SI	8
Habría seguridad jurídica	
La inscripción otorga mayor seguridad jurídica	
Mayor confianza en los adquirentes	
Otorgaría garantía en el tráfico inmobiliario	
Por la realidad actual	
Por la seguridad y confianza	
Regularizaría la inscripción de los bienes	
<u>Sería un país moderno y seguro</u>	

Fuente: Aplicación de guía de entrevista a Jueces Especializados en lo Civil.

Figura 12: Determinación del Sistema Constitutivo de Transferencia de Propiedad y la circulación comercial y económica



Fuente: Tabla 15.

Interpretación

En la figura precedente y Tabla 15, el 100% de los entrevistados manifiesta que se generaría mayor circulación comercial y económica si se adopta por el

Sistema Constitutivo de Transferencia de Bien Inmueble, brindaría mayor confianza y seguridad jurídica

Descripción de resultados de la técnica de análisis documental – jurisprudencia:

Se realizó este análisis documental respecto a dos Plenos Casatorios Civiles, respecto del tema de investigación, específicamente en el artículo 949° del Código Civil Peruano. El cual se comenta a continuación:

Tabla 16

VII Pleno casatorio civil: Casación N° 3671-2014-Lima

Materia
Tercería de Propiedad

Interpretación

En relación a la transferencia de propiedad, establecido en el artículo 949° del Código Civil, interpretamos que nuestro sistema opera extra registralmente, es decir, con la sola obligación de las partes; en la presente casación se sustentó la minuta de compra venta.

No se puede aplicar al caso en concreto, lo establecido en el artículo 2016° del Código Civil, considerando que el derecho de crédito (Derecho personal) no resulta oponible al Derecho de propiedad del tercerista (Derecho Real). Nuestro ordenamiento jurídico adoptó el sistema espiritualista, es por ello que, la voluntad de las partes contenido en el acto jurídico, resulta suficiente para que se surta el efecto traslativo de propiedad.

Asi también, la Corte Suprema, describe que se debe imponer el derecho real no inscrito del crédito, dado que existe una relación directa del bien con el titular del derecho.

Conclusión

Del análisis a la presente casación se concluye que nuestra transferencia de propiedad (sistema) funciona extra registralmente, con el solo acuerdo de las partes, dándose relevancia a la propiedad no inscrita, prevaleciendo el derecho real no inscrito del crédito.

Fuente: VII Pleno casatorio civil

Tabla 17

IX Pleno casatorio civil: Casación N° 4442-2015-Moquegua

Materia

Otorgamiento de Escritura Pública

Interpretación

En la presenta casación, se analiza si es factible se revise la validez del acto jurídico, pero dentro de un proceso donde se demanda otorgamiento de escritura. Se presentó recurso de casación, en la cual la recurrente, denunció transgresión a lo dispuesto en el artículo 141 del CC (concordante con el artículo 1352); al ser tácita, los contratos se perfeccionan con el consentimiento y manifestación de voluntad.

Conclusión

Del análisis a la presente casación se concluye que en el Noveno Pleno Casatorio, la finalidad fue unificar las diferentes interpretaciones, teniendo como resultado la oportunidad de discutir si el acto jurídico es válido en un proceso donde se demanda otorgamiento de escritura.

Fuente: IX Pleno casatorio civil

V. DISCUSIÓN

En este punto los datos obtenidos de los resultados de las encuestas del análisis jurisprudencial del VII y IX Pleno Casatorio Civil; se ha comparado con los antecedentes, trabajos previos, teorías, marco teórico; en concordancia con los objetivos planteados en la investigación:

Objetivo general:

Determinar si la transferencia de propiedad predial por compra venta, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 949° del Código Civil Peruano, otorga seguridad jurídica al adquirente.

- En relación al derecho de propiedad, conforme a lo establecido en el código civil, en su artículo N° 949, no obliga inscribir el derecho. Lo que constituye que sea un acto declarativo de mero trámite, pues solo basta el consentimiento de las partes que actúan en el acto jurídico para generar el carácter obligacional que se manifiesta en el contrato de compra venta.
- Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, adoptó el Sistema Consensual francés y es lo que se ha contemplado en nuestra legislación, conforme a los datos obtenidos por los entrevistados; se debe culminar con la inscripción en Registros Públicos del título para que sea de conocimiento público, todo ello con la finalidad de que pueda ser oponible frente a terceros; generando que se cambie el sistema de transferencia de bien inmueble por uno constitutivo (sistema alemán). Este cambio evitaría mayores conflictos de propiedad.
- Es así, que Sacachipama, (2017), es de la opinión que el sistema de transferencia de propiedad inmueble, no otorga seguridad jurídica, porque la inscripción es facultativa. Recomendando su obligatoriedad de inscribirse finalmente en los Registros Públicos, toda vez que en derecho real es declarativo y no constitutivo.

- El autor Ronquillo, (2015), cita a Gonzales, quien es de la opinión que se debe registrar (en los Registros Públicos) todo acto jurídico traslativo, y que por el principio de publicidad, se elimina el riesgo de transacción nom-domino de un tercero; lo que se contrasta en su mayoría por los entrevistados quienes opinan ser necesaria la anotación para garantizar al titular el derecho de propiedad.

De los objetivos específicos que se han planteado, tenemos:

Objetivo Específico 1: Identificar la problemática del actual sistema de transferencia de propiedad predial regulado en el artículo 949° del Código Civil en el ámbito judicial

- Del número de entrevistados, en su gran mayoría refiere que en el Código Civil Peruano en su articulado 949°, resulta insuficiente, no genera confianza al adquirente, pues no solo basta el solo consentimiento, lo que conlleva a originar diversos conflictos de propiedad.
- Por otro lado, como lo han manifestado todos los entrevistados, que se presentan conflictos con el sistema actual de transferencia de propiedad: como doble venta (se pueden volver a vender, existencia de innumerables acreedores) y delitos de estelionato, estafas, entre otras causas. Por lo que se requiere que se adopte la obligatoriedad de la inscripción y que este garantice al adquirente su derecho de propiedad, haciéndolo oponible frente a los demás.
- Como manifiesta Infante, (2016, p. 32), describe que el obtener el título inscrito en registros públicos, es la prueba idónea para ejercer nuestro derecho a la propiedad predial. No es posible aseverar que alguien es propietario si no cuenta con el medio de prueba irrefutable del derecho de propiedad. La consensualidad incrementa los costos de transacción, pues si no se cuenta con el título formal que nos asegure seguridad jurídica y oponibilidad, en ese sentido, no es posible conocer que alguien sea realmente propietario del inmueble. El problema se presenta que nuestro actual sistema invita a que el transferente realice más de una transferencia, presentándose dicho problema desde nuestra misma regulación establecido en Código Civil, en su articulado 949°, con esta situación se

vulnera el derecho a la seguridad jurídica. El vendedor por el simple hecho de ser poseedor, puede realizar la venta del inmueble que no es de su propiedad, tan solo por tener una relación directa con el bien.

- De acuerdo a los resultados obtenidos de la entrevista; el art. 949° del CC, tal como está regulado genera problemas de conflictos de propiedad dentro de la sociedad, invitando al transferente de la propiedad predial a realizar diversas ventas, de modo que con dicha situación vulnera el principio a la seguridad jurídica.

Objetivo Específico 2: Establecer en la transferencia de bien inmueble predial mediante contrato de compra venta, otorga seguridad jurídica al adquirente

- De acuerdo a la información de los encuestados todos han manifestado que no otorga seguridad jurídica al adquirente el art. 949° del CC, no siendo suficiente este acto, por lo que se requiere su inscripción registral; esta seguridad solo se genera entre comprador y vendedor y no frente a terceros.
- Así también, todos los entrevistados han considerado que en la compra venta de un inmueble predial, su transferencia debe culminar con la inscripción del Acto Jurídico, pues esto otorgaría seguridad jurídica, oponibilidad y evitaría en parte los posibles conflictos de propiedad.
- Gonzales, (2018), comenta que la compra es un acto voluntario celebrado entre dos o más partes, a cambio de un precio por el bien; tratándose de un suceso jurídico natural, donde se manifiesta la espiritualización. Pero no es necesario este acto, si no que supone algo más para acreditar tal derecho, siendo un mecanismo el registro, el cual le brindará cierta seguridad jurídica.
- Considerando la escuela romana el autor Zavala, (2003), hace referencia al contrato cuando el comprador adquiría un IUS ADREM (derecho a la cosa) y por la traditio un IUS INRE (derecho a sobre la cosa). Estos actos manifestaban o tenían un claro sentido de seguridad jurídica, constituían información indiscutible para los terceros que la transferencia se había producido y no podían ser engañados con intento de posterior transferencia.

- Como lo han escrito los autores mencionados párrafos anteriores, no solo basta realizar el acto de compra venta para transferencia de un inmueble predial, es así, que la seguridad jurídica se tendría que revestir con su inscripción en el registro y considerando la escuela romana con la posesión directa de la cosa.
- Para, Infante, (2016), recomienda “modificar el artículo 949° del CC, desapareciendo el fenómeno jurídico de la consensualidad, con la finalidad de que ayude a que sea fácil transferir el inmueble y se cuente con oponibilidad erga omnes, el mismo que debe ejercer el derecho de propiedad predial”. (pp. 243-2444)
- El Exp. N° 016-2002-AI/TC, sobre la Seguridad Jurídica y el Derecho de Propiedad, en el Fundamento 5, establece que “El medio a través del cual el derecho trasciende como tal y se transforma en una garantía institucional como creación de riqueza, es la inscripción del derecho en los registros públicos, lo que permite el progreso económico de las sociedades a nivel social e individual”.

Objetivo Específico 3: Identificar el criterio adoptado por los Jueces Especializados en lo Civil en relación al Sistema de Transferencia de Bien Predial

De la información obtenida sobre si es oportuno realizar modificación al sistema de transferencia de propiedad inmueble, actualmente vigente, todos los entrevistados han respondido que si es necesario considerando el sistema actual es deficiente, se encuentra obsoleto, el cual no garantiza la seguridad jurídica, por lo se debe adoptar a un sistema de transferencia constitutivo.

- Asu vez también de los comentarios vertidos por los entrevistados, todos consideran que es necesario cambiar por un sistema constitutivo, lo cual es concordante con lo descrito en el párrafo anterior. Brindando seguridad jurídica, además que tendría un derecho de oponibilidad.
- El autor Paucar (2017), ha determinado que, si la inscripción se convierte en constitutiva, esta garantizaría la seguridad jurídica, brindando mejor estabilidad jurídica y confianza en las transferencias de bien inmueble. Actualmente la seguridad jurídica es relativa, porque se cuenta con un sistema de inscripción declarativo, que genera conflictos.

Objetivo Específico N° 4: Interpretar el artículo 949° del Código Civil Peruano, a través del Séptimo y Noveno Pleno Casatorio Civil

- En este Séptimo Pleno Casatorio, se resalta lo regulado en el Código Civil, específicamente en su artículo 949°, en que se interpreta que opera extra registralmente, la transferencia de propiedad inmueble, bastando solo la obligación de las partes, en el presente caso se dio relevancia a la propiedad que no esta inscrita, prevaleciendo el derecho real no inscrito del crédito.
- En el Noveno Pleno Casatorio, la finalidad fue fue consolidar las diferentes posiciones, en relación si resulta válido discutir la validez del acto jurídico en el procedimiento de otorgamiento de escritura. La recurrente presentó recurso de casación, denunciando transgresión a los establecido en el artículo 141° del código civil (concordante 1352°), en cuanto los contratos se consolidan con el consentimiento y la manifestación de voluntad puede ser tácita.

VI. CONCLUSIONES

- 1.** Se ha determinado con respecto a la problemática del actual sistema de transferencia de propiedad predial regulado en el artículo 949° del Código Civil en el ámbito judicial, que el sistema consensual adoptado en nuestra legislación, no es el adecuado. No siendo un sistema confiable, pues este genera conflictos de propiedad y aún más si contamos con un sistema facultativo o declarativo de la inscripción.
- 2.** Respecto de la seguridad jurídica que otorga el contrato de compra venta, en relación a la transferencia de bien inmueble predial, se concluye que no otorga garantía plena sobre el derecho de propiedad al adquirente, al no estar inscrito en los registros, no siendo de público conocimiento, conllevando su oponibilidad frente al terceros.
- 3.** Se ha establecido que, en relación al criterio adoptado de los Jueces Especializados en lo Civil sobre el Sistema de Transferencia de Bien Predial, se debería optar por modificar el actual sistema consensual (sistema francés) que implica clandestinidad, por el sistema constitutivo (sistema alemán) en donde se concluya con la transferencia con la anotación en el registro público correspondiente.
- 4.** Se ha determinado de los plenos casatorios civiles (VII y IX) que se dio relevancia al sistema de transferencia adoptado en el país (sistema consensual), haciendo prevalecer respecto de otro, el derecho de propiedad. También se consideró lo normado en el art. 949° del Código Civil Peruano la manifestación de la voluntad de las partes a través del contrato. Estos son conflictos de propiedad que se han generado debido a que nuestro sistema no contempla de manera imperativa la inscripción.
- 5.** Se debe modificar el sistema facultativo o declarativo de la inscripción de la transferencia de compra venta de predios (inscritos) por el sistema constitutivo (alemán) y exigir su anotación en los Registros Públicos. Por lo que se propone respecto de la transferencia de propiedad inmueble predial,

se finalice con la anotación en el registro de propiedad inmueble, conforme a las normas registrales vigentes.

6. Por lo tanto, se ha comprobado la hipótesis de investigación que el actual sistema de transferencia de propiedad predial, regulado en el artículo 949° del Código Civil Peruano, no brinda seguridad jurídica al adquirente, por adoptar el sistema consensual y declarativo, pues al no ser perfeccionado este derecho de propiedad en el registro, no lo hace oponible, respecto de terceros, toad vez que no es de conocimiento público.

VII. RECOMENDACIONES.

1. A los expertos en temas de derechos de propiedad propongan modificaciones a la normativa relacionada a la Transferencia de Bien Inmueble, para efectos de que en las transacciones inmobiliarias sea obligatoria su inscripción de los predios que cuentan con título inscrito.
2. Para efectos de gozar de seguridad jurídica en la transferencia de compra y venta de bien predial a través del contrato, se recomienda a las partes intervinientes, se perfeccione inscribiéndose su derecho en el registro público.
3. Se recomienda a nuestros legisladores modificar la norma contenida dentro del Código Civil, en su parte de Derechos Reales, La propiedad, codificar el sistema de transferencia de bien inmueble actual a un sistema constitutivo, lo que conllevaría brindar confianza, garantía, seguridad jurídica y minimizaría el riesgo de que el titular pueda perder su propiedad.
4. Se recomienda de forma general que en las transferencias de bienes prediales por compra venta, se termine con la inscripción en el registro, el cual contribuirá con la seguridad jurídica respecto de su derecho de propiedad y que el sistema de transferencia de bien inmueble que adopte en el futuro nuestra legislación sea el constitutivo, pues la realidad actual exige nuevos cambios en su normativa.
5. **Proponer** la modificación del artículo 949° del Código Civil Peruano, debe considerarse en forma progresiva, iniciando por los bienes inscritos; por lo que se propone modificar el artículo N° 949 del Código Civil Peruano, en el sentido de que *“la transferencia de propiedad inmueble predial, se realiza con la inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a las normas registrales vigentes, la inscripción asegura que no se presenten terceros indeterminados, respecto de la titularidad del inmueble a favor del adquirente, salvo disposición legal o pacto en contrario”*. Ver Anexo N°03.

REFERENCIAS

- Capcha, E. (2015). *El ABC de Derecho Civil Patrimonial*. Lima, Perú: 1ª ed., Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Chaname, R. (2016). *Diccionario Jurídico Moderno*. Lima, Perú: 10ª ed., Grupo Editorial Lex & Iuris.
- Chanduví, D. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica*. Recuperado de <http://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10610/Chanduv%C3%A9D%20Urcia%20Daphne%20Beatriz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Corte Suprema de Justicia de la República. *IV Pleno Casarorio Civil – Casación N 2195-2011-Ucayali*.
- Corte Suprema de Justicia de la República. *VII Pleno Casarorio Civil – Casación N 3671-2014-Lima*.
- Corte Suprema de Justicia de la República. *IX Pleno Casarorio Civil – Casación N 4442-2015-Moquegua*.
- Decreto Legislativo N° 1049. *Decreto Legislativo del Notariado*.
- Decreto Legislativo N° 667. *Ley del Registro de Predios Rurales*.
- Gonzales, G., Gaceta Jurídica. (2018). *Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real*. Lima, Perú: 1ª ed., Editorial El Búho E.I.R.L.
- Hernandez, R., Fernandez, C. y Bautista, M., (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Editorial McGraw-Hill / Interamericana Editores S.A.
- Impacto Cultural, (2019). *Constitución Política del Perú*. Lima. Perú: Impacto Cultural Editores S.A.C.
- Infante, W. (2016). *El Derecho de Propiedad “Análisis y Perspectivas”*. Lima, Perú: Ideas Solución Editorial S.A.C.
- Jurista Editores, (2017). *Código Civil – Decreto Legislativo N° 295*. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Ley N° 26366. *Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos*.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la*

- seguridad jurídica.* Recuperado de <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/906>
- López, J. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica.* Recuperado de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2016). *Anteproyecto de reforma al código civil peruano propuestas de mejora y exposición de motivos.* Recuperado de <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/arweb/AnteproyectoReformaCodigoCivil.pdf>
- Molina, M. C. (2012). *Problemas de la Tradición en la Compra Venta de Bienes Inmuebles.* Recuperado de <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1>
- Montenegro, J., Yahuana, K., (2018). La modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido. Recuperado de <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/5337/Montenegro%20Chapo%20C3%B1an%20-%20Yahuana.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Orozco, E. (2016). *La Aplicación del Sistema Registral Constitutivo para las Transferencias de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos en el año 2016.* Recuperado de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1969/Orozco_AER.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pacheco, J. (2013). *Análisis Jurisprudencial sobre las Teorías de la “Inscripción Ficción” E “Inscripción Garantía” durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones.* Recuperado de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/depacheco_j.pdf?sequence=1
- Palacios, C. (2018). *La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria.* Recuperado de <http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1734/DER-PAL-MIN-2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Paucar, A. (2017). *Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina de Registro Públicos de Huánuco*. Recuperado de file:///C:/Users/HP/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20(1).pdf
- Proyecto de Ley 630/2016-CR. *Ley que modifica el artículo 949° del Código Civil sobre la Transferencia de propiedad de bienes inmuebles*. Recuperado de http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Dictamenes/Proyectos_de_Ley/00630DC15MAY20170703.pdf
- Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN “*Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos*”.
- Romero, L. (2002). *El Contrato de Compra – Venta*. Lima, Perú: Editora Fecat E.I.R.L.
- Ronquillo, J., Gaceta Jurídica (2015). *Tercería de Propiedad Contra Embargo e Hipoteca* Lima, Perú: 1ª ed., Editorial El Búho E.I.R.L.
- Rubio, M. (2013). *La Interpretación de la Constitución según el Tribunal Constitucional*. Lima, Perú: 3ª ed., Fondo Editorial PUCP.
- Sacachipana, A. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. Recuperado de http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apaza_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Taboada, G., Gaceta Jurídica (2018). *La Propiedad: Los Procesos Judiciales en la Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima, Perú: Editorial El Búho E.I.R.L.
- Torres, J. (2017). *El principio de seguridad jurídica en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional: Caso Huatuco*. Recuperado de http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8357/TorresQuiroz_J.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vidal, R. (2016). *El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Recuperado de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

ANEXOS

Anexo N° 01: Matriz de operacionalización de variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Variable 1: Transferencia de Propiedad Predial por Compra Venta	La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Art. 949° Código Civil.	Se realizó un Cuestionario de Preguntas dirigida a los Jueces Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Trujillo; interpretación de la jurisprudencia usando método de la hermenéutica jurídica y método lógico inductivo-deductivo.	Consensual	<ul style="list-style-type: none"> - Contrato de Compra-Venta - Consentimiento de las partes - Validez del acto jurídico 	Nominal
			Declarativa	<ul style="list-style-type: none"> - Existencia del Bien Inmueble - Inscripción del título 	
VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Variable 2 Seguridad Jurídica al Adquiriente	Es la certeza que tiene una persona de ser modificada su situación jurídica en relación a su derecho de propiedad si no por procedimientos válidamente establecidos y regulados. INFANTE C., William.	De la evaluación realizada a la muestra, vamos a identificar qué tipo de transferencia de bien inmueble otorga seguridad jurídica.	El cumplimiento del derecho	<ul style="list-style-type: none"> - Oponibilidad frente a terceros - Conocimiento público "ERGA OMNES" 	Nominal

Anexo N° 02: Cuestionario de preguntas a los entrevistados

ENTREVISTA: Jueces Especializados en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Trujillo

1. ¿La norma contenida en el Art. 949° del C.C. referido a la adquisición de la propiedad por el solo hecho de enajenar (compra-venta) un inmueble determinado, resulta suficiente para otorgar confianza sobre este derecho al adquirente? Si () No () Porque:

 2. ¿La transferencia de propiedad inmueble, solo a través del consentimiento de las partes otorga derecho de propiedad del adquirente? Si () No () Porque:

 3. ¿Considera que el actual Sistema Consensual de Transferencia de Bien Inmueble Predial, origina conflictos de propiedad? Si () No () Porque:

 4. ¿En un Sistema Consensual de Transferencia de Bien Inmueble Predial adoptado por nuestra legislación, que controversias jurisdiccionales se derivan en nuestra sociedad peruana?

 5. ¿La compra venta de inmueble, que cumpla con todos los requisitos de validez del acto jurídico, garantiza en forma permanente la propiedad al adquirente? Si () No () Porque:

 6. ¿Considera Usted que en una compra venta de inmueble predial, debe culminar su transferencia con la inscripción del título en el Registro Público? Si () No () Porque:

 7. ¿Considera Usted que el art. 949° del Código Civil, brinda seguridad jurídica al adquirente, sobre su derecho de propiedad? Si () No () Porque:

 8. ¿Considera Ud. ¿Que el derecho de propiedad establecido en el art. 949° CC, es oponible frente a terceros? Si () No () Porque:

 9. ¿Considera Ud. que el actual Sistema de Transferencia de Propiedad conforme a lo prescrito por el Art. 949° del CC, es acorde a la realidad social y económica del país? Si () No () Porque:

 10. ¿En su juzgado qué materias se presentan sobre conflictos de propiedad, considerando de mayor a menor frecuencia?

 11. ¿Considerando la pregunta anterior, cuáles son las causas que han originado los conflictos de propiedad atendidas en su juzgado?

 12. ¿Considera Ud. que es necesario modificar nuestro Sistema Actual de transferencia de propiedad de Bien Inmueble Predial, en nuestro país? Si () No () Porque:

 13. ¿Considera Ud. Oportuno modificar nuestro Sistema actual de Transferencia de Bien Inmueble Predial, por un Sistema Constitutivo? Si () No () Porque:

 14. ¿Considera que un Sistema Constitutivo de Transferencia de Bien Inmueble Predial, otorgaría seguridad jurídica al adquirente frente a terceros en el tráfico inmobiliario? Si () No () Porque:

 15. ¿Un Sistema Constitutivo de Transferencia de Bien Inmueble Predial, otorgaría mayor circulación comercial y económica en el desarrollo del país? Si () No () Porque:
-

Anexo N° 03: Propuesta de modificatoria legal del Artículo 949° del Código Civil Peruano

Proyecto de ley que modifica el artículo 949 del código civil

IDENTIDAD DE LOS AUTORES

Los autores que suscriben, Luis Henry NAMAY PEREDA y Robert Carlos QUINTANA ESCOBAR, estudiantes de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, conforme al artículo 107° de la Constitución Política del Perú, se realiza el siguiente proyecto de ley.

Exposición de Motivos

El presente proyecto de ley propone modificar el artículo 949° del Código Civil Peruano, con la finalidad de que el acto de disposición como es la transferencia de propiedad inmueble, se realice con la inscripción en el registro correspondiente, considerando que el actual sistema consensualista recogido en el citado artículo, genera problemas como la doble venta de inmueble, presentándose concurrencia de acreedores, los cuales tienen que dilucidarse conforme a los artículos 1135°, 2022°, siendo oponible el derecho de propiedad en cuanto se acredite su inscripción en los registros públicos con anterioridad al de la persona que se opone, se de buena fe y con documento de fecha cierta.

Que es necesario establecer, en el caso de transferencia de propiedad inmueble, se realice con la inscripción registral, otorgando seguridad jurídica al adquirente.

Efectos de la vigencia de la presente Ley

La presente norma modificatoria, tiene sus efecto en nuestro Sistema de Transferencia de Propiedad Predial, al adoptar el Sistema Constitutivo por el Consensual, ello tiene sus efectos en que el gobierno, otorgue mayores recursos financieros y de personal para el mejoramiento de los servicios que brinda la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en relación al Registro de Propiedad Inmueble, el saneamiento de los predios para que cuenten con título debidamente inscritos, permitiendo un manejo catastral confiable y eficiente. Se debe difundir a la ciudadanía el nuevo cambio adoptado para que pueda conocer el nuevo procedimiento a realizar y conforme a la reglamentación que debe hacerse, en caso se adquiriera un inmueble predial.

Proyecto de modificatoria del art. 949° del Código Civil Peruano

Artículo 1°. Deróguese los artículos 1135°, 2014° y 2022°; y Modifíquese el artículo 949° del Código Civil Peruano, conforme al siguiente texto:

“La transferencia de propiedad inmueble Predial, se realiza con la inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a las normas registrales vigentes, la inscripción asegura que no se presenten terceros indeterminados, respecto de la titularidad del inmueble a favor del adquirente, salvo disposición legal o pacto en contrario”.

Artículo 2°. El Ministerio de Justicia, reglamentará la presente modificación del artículo 949° de la presente ley.

Anexo N°04: VII Pleno casatorio civil

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VII PLENO CASATORIO CIVIL

Casación N° 3671-2014-Lima

(El Peruano, 07 de Diciembre de 2015)

Demandante : Miriam Ivonne Herminia Clavijo

Representada por : Gloria Esther Hermida Clavijo

Demandados : Jesús Esther Tambini Miranda
Desarrollos Siglos XXI S.A.C.

Materia : Tercería de Propiedad

Vía Procedimental : Abreviado

Del análisis a la casación, se puede comentar que trata sobre una controversia entre la empresa Desarrollo Siglo XX1, la demandada Jesús Esther Tambini Miranda y la demandante tercerista Miriam Ivonne Hermida Clavijo. Esta controversia, consistía en que Miriam le compró un departamento a Siglo XX1, mediante contrato de compra venta el mismo que no fue inscrito en los registros públicos oportunamente (se registró el 03.05.2012); sin embargo, el inmueble fue sujeto a una medida cautelar de embargo (22. dic.2011) a causa de una deuda que le debía Siglo XX1 a Esther Tambini, por lo que la demandante Miriam Ivonne solicitó el levantamiento de la medida cautelar de su inmueble.

Como podemos ver en esta casación, se hace mención al artículo 949° del código civil, en la cual se interpreta que la transferencia de propiedad en nuestro sistema opera extra registralmente, es decir, con la sola obligación de las partes; en el presente caso se sustentó la minuta de compra venta de fecha 26 de mayo 2004, acompañada de las letras de cambio por los pagos realizados, impuesto predial y de alcabala.

Se comenta que el artículo 2016 código civil, no es aplicable al caso concreto, toda vez que un derecho de crédito (derecho personal), no resulta oponible al derecho de propiedad del tercerista (Derecho real), considerando que nuestro código civil adoptó por el sistema espiritualista,

es por ello que la sola voluntad de las partes contenido en el acto jurídico, resulta suficiente para producir efecto traslativo de propiedad.

También se comenta que la Corte Suprema, es de la opinión al señalar que debe imponerse el derecho real no inscrito del crédito, puesto que existe una relación directa del bien con el titular del derecho.

Cuando exista controversia de derechos de distinta naturaleza y otro real, prevalece este último así no esté inscrito, pero siempre que conste en documento de fecha cierta y anterior a la medida de embargo.

Se declaró **INFUNDADA**, el recurso de casación interpuesto por la codemandada Jesús Esther Tambini Miranda y, no casaron, se estableció cierta regla de carácter vinculante:

Que los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe evaluarse de acuerdo a lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022° del código civil, concordantes con los artículos 949° y 1219°; en ese sentido el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado con el documento de fecha cierta más antigua que la inscripción de embargo.

Anexo N°05: IX Pleno casatorio civil

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA IX PLENO CASATORIO CIVIL

Casación N° 4442-2015-Moquegua

(El Peruano, 09 de Agosto de 2016)

Demandante : Mejía García, Liliana Amanda
Barrios Caipo, Jubert Alberto

Demandados : Reátegui Marín, Rosa Estrella
Collantes Arimuya, Ángel Gabriel

Materia : Otorgamiento de Escritura Pública

Vía Procedimental : Proceso Sumarísimo

El Noveno Pleno Casatorio civil, el 09.08.2016, sobre la materia de otorgamiento de escritura pública, sobre el caso de una pareja de esposos (demandantes): Mejía García, Liliana Amanda y Barrios Carpio, Jubert Alberto quienes compraron un inmueble a los señores (demandados): Reátegui Marín, Rosa Estrella y Collantes Arimuya, Ángel Gabriel, para tal efecto se celebró un contrato privado, pero solo participó una de las integrantes de la sociedad conyugal vendedora.

La finalidad de la presente casación fue unificar las diferentes interpretaciones, si resulta posible la discusión de la validez del acto jurídico en un proceso donde se demanda otorgamiento de escritura. La recurrente presentó recurso de casación, denunciando infracción normativa del artículo 141° del código civil (concordante 1352°), en cuanto los contratos se perfeccionan con el consentimiento y la manifestación de voluntad puede ser tácita.

El juez en primera instancia declaró nulidad del acto jurídico al no participar la cónyuge, lo que significó una falta de manifestación de voluntad, así se confirmó en segunda instancia al declararse infundada la demanda, por lo que los demandantes interpusieron recurso de casación.

En este precedente, se le permite al juez que en caso de un otorgamiento de escritura pública donde se advierta la nulidad manifiesta del negocio

jurídico, este lo declare así, pero garantizándose que el derecho al contradictorio.

En relación al contrato como una manifestación específica (y concreta) de la categoría general (y abstracta).

El artículo 1351° del código civil, define al contrato: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*. Aquí encontramos tres características:

1. La existencia de un acuerdo, es decir la declaración de voluntad.
2. La existencia de dos o más partes, entendida como centro de intereses y no como personas.
3. La finalidad, que consiste en crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

El artículo 949° del código civil (Contrato de compra venta inmobiliario), la transferencia de propiedad se producirá con el consentimiento manifestado legítimamente, donde el contrato genera efectos reales, también genera una serie de efectos obligacionales:

- La obligación de pagar el precio (Artículo 1558 cc)
- La obligación de entregar el bien (Artículo 1550 cc)
- La obligación de entregar los documentos y títulos relacionados a la propiedad del bien (artículo 1551 cc).
- La obligación de formalizar el contrato (artículo 1549 cc).

Se declaró **FUNDADO** el recurso de casación, declarándose nula la sentencia de primera y segunda instancia, ordenándose que el juez reponga la causa al estado que corresponde.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, VARGAS FLORES ROSA LUZ, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "Transferencia de propiedad predial por compra venta y la seguridad jurídica al adquirente en el Código Civil Peruano", cuyos autores son QUINTANA ESCOBAR ROBERT CARLOS, NAMAY PEREDA LUIS HENRY, constato que la investigación tiene un índice de similitud de %, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

Hemos revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 24 de Noviembre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
VARGAS FLORES ROSA LUZ : 17910940 ORCID: 0000-0002-7570-2467	Firmado electrónicamente por: RLVARGASV el 24- 11-2022 17:15:39

Código documento Trilce: TRILCE - 0392527