

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO



**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE
DERECHO**

TESIS:

“RECTIFICACIÓN DE BIEN PROPIO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD EMITIDOS POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL A FAVOR DE UN SOLO CÓNYUGE ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS 2005-2010”

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE:
ABOGADO**

**AUTOR:
HUACRE FERNÁNDEZ, FREDY**

**ASESOR:
DR. GERARDO FRANCISCO LUDEÑA GONZALES**

**LIMA- PERÚ
2011**



PAGINAS PRELIMINARES

“...si bien el título de propiedad fue expedido a favor de..., debe tenerse en cuenta que éste de manera malintencionada señaló como su estado civil viudo; sin embargo, sostiene la cónyuge que dicho inmueble tiene la calidad de bien social, puesto que el terreno lo obtuvieron hace muchos años, encontrándose en posesión del mismo”.

Señala en su solicitud la cónyuge excluido del título de propiedad, Arequipa, 29/10/2007¹.

EL procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público, por lo que toda realidad que tiene el registrador en sus manos esta circunscrita al papel, y fuere de ello no hay nada más que buscar “lo que no está en el documento no es de este mundo”.

OSCAR ESCATE CABREL

¹ Resolución N° 009-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008 (Publicado el 15/11/2008).





DEDICATORIA

*A Dios, todopoderoso por haberme
colocado a la familia que lo tengo.*

*A mis Padres, por su sacrificio y
dedicación y por su amor eterno.*





AGRADECIMIENTO

Al Doctor Gerardo Francisco Ludeña Gonzales, por haberme brindado la orientación necesaria respecto del marco temático y la metodología a seguir en el presente trabajo.

A doctor Remigio Rojas Espinoza por su apoyo incondicional y las orientaciones brindadas.

A todas las autoridades de la Escuela de Derecho, por su comprensión y predisposición a darnos las facilidades del caso para la realización de la presente tesis.

Por último y no menos importantes a mi hermana Julia a la que considero como una segunda madre y a mi hermano William quienes fueron el umbral para terminar mi carrera; asimismo, a todos mis doce hermanos que siempre me dieron fuerzas para concluir con esta hermosa carrera. Gracias a todos ustedes por estar conmigo de manera espiritual y son ustedes el motor que me han impulsado para terminar mi carrera.

Así también, quiero resaltar el amor más puro que puedo profesar por mis queridos padres: Sr. Demetrio Huacre y mama Bertha Fernández, que son seres más importantes en mi vida que siempre están cerca a mi corazón a cada paso y en cada respiración, son por ellos que lo hago. Gracias, estimado Padre y Madrecita linda. Los adoro por siempre.





PRESENTACIÓN

La garantía y el respeto de los derechos humanos residen en que ellos se plasmen en normas de carácter obligatorio y su incumplimiento sea sancionado por instituciones creadas para tal propósito. Pero la realidad, sin embargo, es más compleja y es de indicarse que, no obstante la obvia importancia de tales derechos, no bastan las leyes ni las instituciones para asegurar su cumplimiento. Son también importantes en este sentido la voluntad política del Estado y el conocimiento de la sociedad civil de las diferentes normas que garantizan sus derechos y su capacidad para exigir las mismas en condiciones particularmente relevantes en sociedades como las latinoamericanas, que tienen marcadas brechas determinadas por la desigual en distribución del poder y la riqueza, situación que no se escapa nuestra nación.

Un mecanismo que contribuye a fortalecer la vigencia de los derechos consiste en poner en evidencia cuándo y en qué circunstancias son violados, como el reconocimiento del derecho a la propiedad del cónyuge omitido en la titulación del Cofopri. Asimismo, los sistemas de publicidad deben guardar concordancia con realidad jurídica extrarregistral, con ello se garantiza a todos aquellos que contratan al amparo de la fe registral y la oponibilidad de la misma.

Por ello, señores miembros del jurado, en cumplimiento de las normas que rigen la obtención de grados y títulos de la Universidad Privada de César Vallejo, de esta ciudad, pongo a su criterio la siguiente tesis: “RECTIFICACIÓN DE BIEN PROPIO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD EMITIDOS POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL A FAVOR DE UN SOLO CÓNYUGE ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS 2005-2010”, el cual presento con la finalidad de obtener el Título de Abogado.

Lima, noviembre del 2011.





ÍNDICE

PAGINAS PRELIMINARES	2
DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
PRESENTACIÓN	5
ÍNDICE	6
RESUMEN	8
ABSTRAC.....	10
INTRODUCCIÓN	12
CAPITULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	16
1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
1.2.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	19
1.3.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
1.4.1.- Justificación Jurídica.....	20
1.4.2.- Justificación Académica.....	21
1.4.3.- Justificación Socio Jurídica	22
1.4.4.- Relevancia Económica.....	23
1.5.- DELIMITACIÓN.....	24
2.5.1.- Delimitación Espacial – Universo.....	24
2.5.1.- Delimitación Espacial – Población	24
2.5.2.- Delimitación Temporal	25
2.5.3.- Delimitación Social.....	25
CAPITULO II.- MARCO TEÓRICO.....	26
2.1.- ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	27
2.2.- MARCO HISTÓRICO.....	37
2.2.1.- El origen de la propiedad	38
2.2.2.- Necesidad de publicitar situaciones jurídicas con relevancia patrimonial.....	39
2.2.3.- Seguridad jurídica de los Registros Públicos.....	43
2.3.- BASES TEÓRICAS	49
2.3.1.-Acreditación de la calidad del bien propio o social en sede registral	49
2.3.1.1.- Determinación de la calidad de los bienes adquiridos en matrimonio.....	50
2.3.1.2.- Formas de adquirir la propiedad de los bienes	51
2.3.1.3.- Los regímenes patrimoniales en el matrimonio.....	52
2.3.1.3.1.- Problemática del régimen de sociedad de gananciales.....	53
2.3.1.3.2.- Determinación de bienes propios de cada cónyuge.....	55
2.3.1.3.3.- Constitución de bienes de la sociedad conyugal.....	56
2.3.2.-Adquisición del bien social por un solo cónyuge.....	57
2.3.2.1.-Acreditación del estado civil de soltero instancia registral	60
2.3.2.2.-Acreditación del estado civil de casado en sede registral.....	60
2.3.2.3.- Acreditación de la calidad del bien propio adquirido por persona casada	61
2.3.2.4.- Acreditación de la calidad del bien en las adquisiciones por prescripción.....	64
2.3.2.5.- Rectificación de la calidad del bien y rectificación del estado civil	67





2.3.2.6.- Determinación de la gratuidad y onerosidad del bien adjudicado por Estado.....	72
2.4.-Rectificación amparada en documento fehaciente en sede registral	75
2.4.- MARCO CONCEPTUAL	78
2.4.1.-Título de propiedad y la rectificación de la calidad social en la instancia registral. ..	78
2.4.2.- Garantía del derecho a la propiedad al cónyuge omitido	80
2.4.3.- Rectificación de la calidad del bien propio a social en sede registral.	82
2.5.- MARCO REFERENCIAL NORMATIVO	87
2.5.1.- Regulación constitucional del derecho a la propiedad	87
2.5.1.- Normas registrales sobre calificación e inscripción de actos adquisitivos	89
2.5.2.- Regulación jurídica sobre la calificación de títulos en sede registral.....	90
2.5.3.- Regulación sobre la inscripción	92
2.5.4.- Regulación jurídica en cuanto a la rectificación registral	93
2.6.- MARCO COMPARADO	95
2.6.1.- Sistemas Registrales y la Publicidad Registral	95
2.6.2.- Errores registrales e inexactitudes registrales en derecho comparado	97
2.6.3.- La rectificación registral en normas de Argentina y España	99
CAPÍTULO III.- MARCO METODOLÓGICO	103
3.1.- Hipótesis	104
3.2.- Variables – Operacionalización	105
3.3.- Operacionalización (matriz).....	105
3.3.- Paradigma metodológico	108
3.4.- Tipo de investigación	109
3.4.1.- Tipo de investigación Jurídico – Correlacional.....	109
3.5.- Nivel de investigación	109
3.6.- Diseño de la investigación.....	110
3.7.- Métodos de la Investigación.....	110
3.8.- Población, muestra y muestreo	112
3.9.- Técnicas e instrumentos	114
3.10.- Instrumentos.....	114
CAPÍTULO IV.- RESULTADOS.....	115
4.1.- Análisis del Marco Normativo	116
4.2.- Análisis comparativo del Marco Normativo	122
4.3.- Análisis de fuente documental.....	135
4.4.- Encuesta semi estructuradas de profundidad	147
4.5.- Entrevista semi estructuradas de profundidad.....	158
DISCUSIÓN	170
CONCLUSIONES.....	175
SUGERENCIAS	178
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	180
ANEXOS.....	187
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS	187
2. ENCUESTA DEL CAMPO	194
3. ENTREVISTAS DEL CAMPO	196
4. MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	1





RESUMEN

El presente trabajo, surge de la necesidad de una reforma del Estado con un política de mayor inclusión social y que los sistemas como el registro público realmente garanticen la seguridad jurídica; vale la atingencia de que el Aparato Estatal tiene el monopolio de la justicia, de allí surge un deber-derecho de asistir a la sociedad a través de sus mecanismos de acción que no es otra cosa que el ejercicio pleno del *Ius Imperium*, priorizando su actuación en los sectores con mayor incidencia y vulnerabilidad situados a lo largo y ancho de nuestra patria.

Es de saber, que las instituciones involucradas para el presente trabajo de investigación son la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP) y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en lo sucesivo COFOPRI y/o Autoridad Administrativa), que es un órgano netamente técnico y especializado en el saneamiento de predios informales a nivel nacional, sea en sector urbano o rural y el primer órgano (SUNARP) corporativo tiene por misión otorgar seguridad jurídica y certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes actos y derechos que en él se registran, teniendo como soporte de desarrollo: la modernización, simplificación, integración y la especialización de la función registral en todo el país, en beneficio de la sociedad.

El presente trabajo de investigación, surge a raíz de que actualmente el registro de predios al amparo del Octavo Precedente de Observancia Obligatoria en Materia Registral, aprobado en el L Pleno del Tribunal Registral, celebrado en la Sesión Extraordinaria de fechas 03, 04 y 05 de agosto del 2009, deniega la posibilidad de rectificar la calidad del bien propio a social del cónyuge excluido en el proceso de formalización de la propiedad, llevados a cabo por la autoridad administrativa – Cofopri – y que estos últimos emitieran los Títulos de Propiedad a base de una declaración jurada en una de las dos etapas del proceso de formalización, mediante este él posesionario consignaba su estado civil conveniente y que a base de la misma el Organismo de Formalización de la





Propiedad Informal al amparo del Ley de Simplificación Administrativa otorgaba derecho propiedad ; nada menos, según se alega para mayor atención y simplificación de misma.

Por otra parte, es cuestionable criticable el razonamiento del Tribunal Registral, que a falta de un criterio mínimo dentro del marco legal y al amparo de los principios registrales y derechos constitucionales como a la propiedad; se deniegue la solicitud de rectificar la calidad del bien, siendo que dicho bien adjudicado tiene la calidad de social, afirmación que es demostrado de manera fehaciente a través del instrumento público como la partida de matrimonio, donde consta que la fecha de celebración del matrimonio es anterior a la adjudicación del derecho; por ello debe entenderse que con la denegatoria se crea inseguridad jurídica en la publicidad de los registros públicos a causa de esa inexactitud registral, también debemos agregar que la rectificación esta normado en el Reglamento General de los Registros Públicos Reglamento y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios los cuales encuentran su sustento en los principios registrales que proscriben toda publicidad errónea y que además instituye “la intangibilidad del contenido de los asientos registrales” para una efectiva seguridad jurídica como lo establece la Ley N° 26366 que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

Si bien la precariedad de las posesiones informales de nuestro país del aquel entonces requería una atención urgente, pero esta no es justificable para limitar derechos de los legítimos poseedores con la omisión de acceder al Registro Público a uno de los cónyuges que se encuentra amparada en la Norma Civil que sostiene la presunción de sociabilidad de las adquisiciones de derechos reales dentro de un matrimonio. Por ello, ese derecho requiere reivindicarse en post de proteger a la familia y que además si en el sistema registral se produce una inexactitud registral debiendo rectificarse para la garantía del tráfico comercial al amparo de la fe registral, de tal manera el Registro sea una institución fortalecida que facilite reduciendo los costos de transacciones comerciales y garantizar la intangibilidad de los actos y derechos registrados, mas aun en un país que donde se pregona una política de mayor inclusión.





ABSTRAC

This work is a legal doctrine and aims determine whether there is an adequate law regulation the registration system in Peru, on the issue of rectification while the quality of credit registered in the title itself property issued by the Agency to Formalize Informal Property - COFOPRI, whose presumption set forth in Civil Law the sociability of those goods entering the marital assets of the company while current marriage, and that the main budget is such goods must be purchased with the peculiar society dower, otherwise will be, either because they own property there is a regime of separate property or assets that are the incorporation by the transfer for donations free.

Thus, the present research work has been determined the National Superintendence of Public Registries lacks a regulation on the issue raised, although it has legal instruments relating to the problem, but they do not are far from being specific work-related raised, as the General Regulations of the Public Records Rules and Regulations Registry Entries Properties, especially the latter refers to when a standard of spouses, showing a status different from that corresponds been entered in their the property to which the Act attributed to the quality of social good, the rectification of the quality of the good credit will be made in the presentation of degree from the spouse who was not involved or their successors, inserting or attaching a certified copy of the respective marriage certificate issued after the document date certain on which the acquisition is made, as shown the standard is not necessarily the correct details of the quality of those assets acquired by the State.

However, registration of land currently under Eighth binding precedents in the Field Registration, denies the possibility of rectifying quality itself the good spouse excluded in the process of formalization of property, and that these tickets have been issued Property on the basis of a simple affidavit of two stages of the





checkout process, by the slogan landholders affidavit of marital status convenient, it is validated by the Agency Formalization of Informal Property under the Act Administrative Simplification, nothing less.

On the other hand, criticized the Court's reasoning Registration, in the absence of a minimum standard within the framework law and registration under the principles and rights constitutional and property, the request is denied rectify the quality of the good being allocated to such property has the quality of the statement that is shown reliable way through the audience as the instrument marriage certificate, with the refusal creates insecurity legal advertising of public records because of registration that inaccuracy is expected soon make improvements regulations and to include the correction of these goods.

KEYWORDS: Property, Community Property, Personal property, Formalization Agency Informal Property, National Superintendent of Records Public.

