



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO - LIMA NORTE

ESCUELA DE DERECHO

DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVESTIGACION

TITULO:

**“AFECTACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL A PARTIR DE
LA APLICACIÓN IRRESTRICTA DEL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA
REGISTRAL”**

AUTORES:

“LIDIA BONILLA SALINAS”

“EDGARD ROLANDO CORDOVA HUAYANAY”

ASESOR TEMÁTICO:

“BENITO VILLANUEVA HARO”

ASESOR METODOLÓGICO:

“BENITO VILLANUEVA HARO”

Los Olivos, 15 de diciembre de 2011

Para Adriano, Adrian y Natania, nuestros hijos, quienes son la razón de nuestras vidas, a quienes les dejamos el ejemplo de superación, y a nuestras respectivas parejas, por su apoyo incondicional.

Un agradecimiento especial a nuestro maestro Enrique Valverde, por enseñarnos que no sólo se debe estudiar para el examen, sino, para la vida.

INDICE

| | |
|---|-----|
| Introducción..... | 1 |
| 1.- CAPITULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACION..... | 6 |
| 1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN..... | 6 |
| 1.2. Formulación del Problema..... | 10 |
| 1.2.1.- <i>Problema General</i> | 11 |
| 1.2.2.- <i>Problemas Específicos</i> | 11 |
| 1.3.- OBJETIVOS..... | 11 |
| 1.3.1.-Objetivo General..... | 11 |
| 1.3.2.-Objetivos Específicos..... | 11 |
| 1.4.-JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO..... | 12 |
| 1.4.1.-Justificación Académica..... | 12 |
| 1.4.2.-Justificación Socio Jurídica..... | 12 |
| 1.4.3.-Justificación Práctica..... | 13 |
| 1.4.4.-Justificación Metodológica..... | 13 |
| 2.-CAPÍTULO II MARCO DE REFERENCIA..... | 14 |
| 2.1.-Antecedentes..... | 14 |
| 2.2.-Bases Teórico Doctrinarias..... | 15 |
| 2.2.1.-Derecho de Propiedad..... | 15 |
| 2.2.2.-Registros Públicos..... | 17 |
| 2.2.3.-Sistemas Registrales..... | 18 |
| 2.2.4.-Clasificación por la organización..... | 19 |
| 2.2.5.-Clasificación por la forma..... | 25 |
| 2.2.6.-Clasificación por la relación con el título..... | 45 |
| 2.2.7.-Clasificación por los efectos..... | 47 |
| 2.2.8.-Efectos de la Inscripción..... | 48 |
| 2.2.9.-Nulidad de las Inscripciones..... | 49 |
| 2.3. Marco Conceptual..... | 105 |
| 2.3.1.-Derecho Registral Inmobiliario..... | 105 |

| | |
|--|-----|
| 2.3.2.- Tercero Registral..... | 107 |
| 2.3.3.- Requisitos del Artículo 2014 Del Código Civil..... | 114 |
| 2.4.-Marco Normativo..... | 117 |
| 2.4.1.-Exégesis de la Constitución Política..... | 117 |
| 2.4.2.-Exégesis del Código Civil..... | 118 |
| 2.4.3.-Ley 26639..... | 119 |
| 2.4.4.-TUO del Reglamento General de los Registros Públicos..... | 124 |
| 2.5.-Glosario de Términos.-..... | 124 |
| 2.4.1.-Derecho de Propiedad..... | 124 |
| 2.4.2.-Registros Públicos..... | 125 |
| 2.4.3.-Seguridad Jurídica..... | 125 |
| 2.4.4.-Asiento Registral..... | 125 |
| 2.4.5.-Fe Pública Registral..... | 125 |
| 2.4.6.-Título Oneroso..... | 126 |
| 3.-CAPÍTULO III..... | 126 |
| 3.1.1.-Hipótesis..... | 126 |
| 3.1.1.-Hipótesis General..... | 126 |
| 3.1.2.-Hipótesis Específica 1..... | 126 |
| 3.1.3.-Hipótesis Específica 2..... | 127 |
| 3.2.- Variables..... | 127 |
| 3.2.1.- Variable Independiente..... | 127 |
| 3.2.2.- Variable Dependiente..... | 127 |
| OPERACIONALIZACIÓN..... | 128 |
| METODOLOGÍA..... | 131 |
| POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO..... | 132 |
| TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS..... | 132 |
| CAPÍTULO IV: RESULTADOS..... | 134 |
| CONCLUSIONES..... | 167 |
| RECOMENDACIONES..... | 170 |
| SUGERENCIAS..... | 170 |

| | |
|---------------------------------|-----|
| APORTE DEL INVESTIGADOR..... | 171 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS..... | 172 |

INTRODUCCION

En nuestro país existen diversas clases de incidencia de abusos de derecho, y, uno de estos abusos de derecho, es el que sufren algunos propietarios de bienes inmuebles, cuando personas dedicadas a abusar de las falencias en la aplicación del derecho, las desplazan de su propiedad, empleando instituciones jurídicas que fueron creadas justamente para proteger el derecho de propiedad y su tráfico comercial.

Específicamente esta investigación intenta determinar si de la manera como se viene aplicando el principio de Buena Fe Pública Registral, sin ninguna excepción, vulnera el derecho a la propiedad de personas que pierden la propiedad de un bien inmueble, a pesar de demostrar en la vía judicial que los antecedentes registrales que sustentan el derecho del tercero registral son nulos, para ello revisaremos si los Registros Públicos, cumple con garantizar a todos los peruanos, que lo que publicitan cumplen con los requisitos de autenticidad y fehaciencia, y por lo tanto, en vista que como señala el Reglamento General de los Registros Públicos, esta institución tiene como su misión el registrar y publicitar derechos y titularidades en forma oportuna para otorgar seguridad jurídica con el fin de contribuir al desarrollo económico y social del país, y como sus fines el de garantizar el perfeccionamiento del procedimiento registral en beneficio de sus usuarios.

En este orden de ideas, analizamos la afectación al derecho de propiedad, que se presenta cuando no se realiza una adecuada calificación de los títulos, de parte del registrador, cuando los partes son presentados por los mismos interesados, inscribiendo títulos cuyos antecedentes son documentos falsos, que permiten la transferencia de propiedad sin que el propietario haya participado en ningún acto jurídico de transferencia de su propiedad.

La existencia de innumerables demandas de nulidad de acto jurídico y de asientos registrales por la causal de fin ilícito, revela que nuestro tema de investigación es relevante, porque no se puede tolerar que un propietario sea desplazado de su propiedad, cuando los antecedentes que dan origen a esa transferencia, han sido declarados nulos por el poder judicial, y condenados los delincuentes por estos hechos, pero que al final el propietario nunca recupera el bien, por la prevalencia que nuestro ordenamiento jurídico le otorga al derecho del tercero registral.

La hipótesis consiste en que la aplicación irrestricta del principio de buena fe pública registral en casos de venta fraudulenta perjudica al propietario vulnerando su derecho a la propiedad, en los casos cuando los antecedentes que fundamentan el derecho del tercero registral son declarados nulos por el poder judicial, y al privilegiarlo el Estado, no establece el resarcimiento del propietario afectado, como sugerencia sería establecer una indemnización, de parte de los Registros Públicos, y que está este señalado en las sentencias que el poder judicial dictamine.

Por otro lado, nuestra investigación asume como planteamiento metodológico un diseño del proyecto de investigación no experimental, con características de un diseño descriptivo de corte transversal.

En el Capítulo I se establece que: La Fe Pública Registral como estado de convicción colectiva, es el resultado de que lo que se publicita es expresión de la realidad por lo que merecen confianza, hacen posible su aplicación por parte de la autoridad y el cumplimiento de parte del ciudadano, pero, si lo que se publicita no es expresión de la realidad, cunde la desconfianza, y la fe pública es una ficción que subsiste como un estado de imposición por la fuerza del Estado.

La relación entre el Registro Público y la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos, en los últimos años se ve afectada por los continuos daños que se producen a sus derecho de propiedad las cuales se pueden describir como la presencia permanente de supuestos de duplicidad de inscripciones, inscripciones de documentos adulterados, transferencia sin la intervención de los titulares registrales, etc., por lo que es necesario buscar el origen de tales hechos e instruir los medios para corregirlos, para así recuperar la confianza en la fe pública registral.

En el Capítulo II se advierte prioritariamente que el derecho a la propiedad, es un derecho fundamental, que se encuentra consagrado en la Constitución, en su artículo 2° inciso 16, es un derecho inviolable según el artículo 70° de la Constitución, y en el artículo 949 del Código Civil se establece que la transferencia de un bien inmueble se realiza por consenso, por el

acuerdo entre la voluntad del vendedor y la del comprador y que la inscripción en los Registros Públicos no son constitutivos de derechos.

Además, los Registros Públicos regula la publicidad de diversos actos inscribibles, uno de ellos son los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de Propiedad, acoge el sistema de folio real, es declarativo y su esencia es la calificación registral, buscando el perfeccionamiento del procedimiento registral en beneficio de sus usuarios, entre los principios por el que se rige está el de Publicidad y Buena Fe Pública Registra

Del Capítulo III este trabajo de investigación presenta como hipótesis general que la aplicación irrestricta del principio de buena fe pública registral en casos de venta fraudulenta perjudica al propietario vulnerando su derecho a la propiedad.

Esto ocurre cuando se inscriben apoderamientos falsos y con ellos se transfiere la propiedad, hasta llegar a uno que tenga la calidad de tercero registral, el propietario afectado, así demuestre judicialmente que los antecedentes registrales que fundan el derecho del tercero registral son nulos, no podrá recuperar el bien inmueble.

Nuestro ordenamiento protege el derecho del tercero registral derecho y no prevé una indemnización por el daño ocasionado al propietario.

De la hipótesis específica 1 consiste en que el ordenamiento jurídico no resuelve de manera adecuada cuando se contraponen los derechos del propietario inscrito cuando éste es suplantado en una venta o se ingresan partes falsos al Registro y del tercero adquiriente de buena fe y a título oneroso.

La opción legislativa mediante el cual resuelve el ordenamiento jurídico es que se prefiera el derecho del tercero registral y no prevé ningún resarcimiento para el propietario afectado, es por ello que no es adecuada esa manera de resolver estos conflictos, ya que sencillamente se le despoja de su propiedad al afectado sin indemnizarlo por el daño ocasionado.

De la hipótesis específica 2 consiste en que la labor de los registradores no es eficiente en la calificación de los títulos cuando los partes son presentados por los interesados, esto es corroborado con los casos que existen por errores registrales, por el intento de la SUNARP de

aminorar estos errores a través de ALERTA REGISTRAL y la PRESENTACIÓN CAUTIVA, en vista que los registradores tienen limitaciones para verificar la autenticidad de los partes y no pueden cruzar información con la notarias.

Del Capítulo IV, se presentan demandas ante los juzgados civiles de Lima por nulidad de asientos registrales, por la causal de fin ilícito y falta de manifestación de voluntad, como el caso de la señorita Bertha Irene Belevan Calderón, al vulnerarse su derecho de propiedad de un bien inmueble, ocasionado por errores registrales, no logran recuperar su propiedad a pesar de demostrar por la vía judicial que los asientos registrales que sustentan el derecho del tercero registral son nulos.

A pesar de que en la Constitución se consagra como un derecho fundamental e inviolable el derecho a la propiedad, por la aplicación irrestricta del principio de buena fe pública registral que protege al que cumple con los requisitos para ser considerado como un tercero registral, se falla sin prever la indemnización a los propietarios afectados.

Está establecido que si una persona causa daño a otra por dolo o culpa, tiene que indemnizarlo, así también, en la Ley 26639, ley de creación de los Registros Públicos, en el artículo 3° literal d) se establece la indemnización por los errores registrales sin perjuicio de la demás responsabilidades que correspondan de acuerdo a ley, no se cumple en vista que hasta la fecha no se encuentra reglamentado, sin que ningún funcionario de esa institución se preocupe por efectuarlo.

Los registradores cometen errores en la calificación registral, debido entre otras causas a que la ley no les permite actuar medios probatorios adicionales para verificar la autenticidad de los partes y se rigen de acuerdo al principio de buena fe que proclama la Ley del Procedimiento Administrativo General , por lo que el registrador debe asumir la autenticidad del parte notarial, pues el presentante asume la responsabilidad por la veracidad de la información que brinda, así también, debido a que no la SUNARP no les proporciona los medios adecuados para cruzar información con las notarias para verificar su autenticidad.de los documentos presentados.

Finalmente, para comprender mejor la amplitud y relevancia del problema expuesto en esta tesis, recomendamos que se realice en los juzgados civiles a nivel nacional, una investigación de casos de vulneración al derecho de propiedad por errores registrales desde la creación de los Registros Públicos a fin de conocer con mayor exactitud la magnitud de los daños ocasionados y así hacer los cambios en la legislación para frenar estos hechos.

En tal sentido, los Registros Públicos tiene el compromiso de proponer la reglamentación, a fin de indemnizar a los afectados por errores registrales previa incorporación del seguro y que éstas se consignen en las sentencias judiciales para que los afectados no tengan que iniciar un nuevo proceso.