



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

“El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios”

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Rocío Alexandra Sifuentes Mora (ORCID: 0000-0002-7915-6993)

ASESORES:

Mg. Eleazar Armando Flores Medina (ORCID: 0000-0003-0917-9601)

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa (ORCID: 0000-0002-0265-9226)

Mg. Mariano Rodolfo Salas Quispe (ORCID: 0000-0003-1587-546X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Estudio sobre los actos del estado y su regulación entre actores interestatales y en la relación público privado, gestión pública, política tributaria y legislación tributaria A

LIMA-Perú

2018

Dedicatoria:

A Dios y a la Virgen, por llenarme de bendiciones a lo largo de toda mi vida; a Alfredo, mi padre, por todos sus sacrificios y porque su alma siempre me acompañará; a mi madre y mi hermano.

Agradecimiento:

A mis asesores temáticos y metodológicos, por su dedicación y motivación constante; asimismo, a todas las personas que brindaron su tiempo para ser entrevistadas.

Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento con lo dispuesto en el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para obtener el Título Profesional de Abogado, exhibo ante ustedes la tesis titulada: “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios”.

En el presente estudio se pretende determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios. Asimismo, se desea realizar un análisis crítico sobre lo que representaría establecer el carácter de inscripción que se propone como reforma legislativa, más específicamente en cuanto al artículo 949° de nuestro Código Civil Peruano.

La presente tesis se encuentra dividida en VII capítulos, que a continuación pasaremos a detallar: En el capítulo I se expondrá la introducción que comprende la aproximación temática, antecedentes, marco teórico, formulación del problema, justificación del estudio y finalmente los objetivos y supuestos jurídicos de esta investigación.

En el capítulo II se hará referencia al método que se ha utilizado para el desarrollo de esta tesis, la misma que inicia con el tipo y diseño de investigación, métodos de muestreo, rigor científico, análisis cualitativo de los datos y concluye con los aspectos éticos.

Finalmente, en el capítulo III se expondrán y describirán los resultados de la investigación; seguidamente en el capítulo IV se da inicio a la discusión de la problemática presentada en este estudio. Estando ya en el capítulo V se mencionaran las conclusiones a las que hemos arribado. En el capítulo VI se plantearan las recomendaciones y, finalmente en el capítulo VII se señalaran las referencias bibliográficas y los anexos.

Por tanto, señores miembros que integran este jurado propongo a vuestra consideración la presente investigación, esperando cumplir con los requisitos exigidos de aprobación para la obtención del título profesional de Abogado.

La autora.

INDICE

PÁGINAS PRELIMINARES

Página del Jurado	2
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento	4
Declaratoria de autenticidad	5
Presentación	6
Índice	7

RESUMEN	8
----------------------	----------

ABSTRACT	9
-----------------------	----------

I. INTRODUCCION

1.1 Aproximación Temática	11
1.2 Marco teórico	17
1.3 Formulación del problema	52
1.4 Justificación del estudio	52
1.5 Supuestos y objetivos de trabajo	53

II. MÉTODO

2.1. Diseño de investigación	56
2.2. Métodos de Muestreo	58
2.3. Rigor científico	62
2.4. Análisis cualitativo de datos	65
2.5. Aspectos éticos	66

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	67
---	-----------

IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	86
--	-----------

V. CONCLUSIONES	92
------------------------------	-----------

VI. RECOMENDACIONES	94
----------------------------------	-----------

VII. REFERENCIAS	96
-------------------------------	-----------

ANEXOS

RESUMEN

No cabe duda que en la actualidad el tráfico inmobiliario se ha visto mucho más fluido que en tiempos anteriores. Debido a este movimiento y al “boom inmobiliario”, se han presentado diversos problemas y, además, se han puesto en evidencia algunas imprecisiones respecto a nuestra legislación actual.

Entonces, tenemos que cuando se realiza una transferencia, específicamente de un bien inmueble, esta se perfecciona, según nuestra legislación, con la sola obligación de enajenar; resultado esto un tanto obsoleto considerando la realidad de la sociedad actual.

Es por lo anterior que, con el presente trabajo, se propone el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción para que, con esto, las transferencias de bienes inmuebles se perfeccionen únicamente con la inscripción en el Registro de Predios. De esta manera se busca mermar el alto índice de estafas, tráfico inmobiliario ilícito, sobrecarga procesal, y demás problemas presentados; para llegar a la tan ansiada seguridad jurídica.

Estos acontecimientos originan esta investigación, los resultados nos permitirán conocer las consecuencias jurídicas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

En tanto, nuestro objetivo será determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en el Registro de Predios. Nuestra muestra estuvo conformada por 3 asistentes registrales, 1 Registrador Público y 6 abogados. El diseño de nuestra investigación es la teoría fundamentada. Los instrumentos que se han aplicado fueron la guía de entrevista y el análisis documental, precisando que estos últimos obtuvieron una validación aproximada del 94.2%. En los resultados obtuvimos que el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción generaría muchos beneficios, entre ellos y el más importante, la garantía de la seguridad jurídica que propone el Estado mediante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Palabras clave: carácter constitutivo, inscripción, transferencia, bienes inmuebles.

ABSTRACT

There is no doubt that currently the real estate traffic has been much more fluid than in previous times. Due to this movement and the "real estate boom", several problems have arisen and, in addition, some inaccuracies regarding our current legislation have been highlighted.

Then, we have that when a transfer is made, specifically of a real estate, it is perfected, according to our legislation, with the sole obligation to dispose of it; This is somewhat obsolete considering the reality of today's society.

It is for the foregoing that, with the present work, it is proposed to establish the constitutive nature of registration so that, with this, the transfers of real estate are perfected only with the registration in the Land Registry. In this way it seeks to reduce the high rate of scams, illicit real estate traffic, procedural overload, and other problems presented; to reach the long-awaited legal security.

These events originate this investigation, the results will allow us to know the legal consequences of establishing the constitutive nature of registration of transfers of real estate in the Register of Properties.

In the meantime, our objective will be to determine the advantages of establishing the constitutive nature of registration of transfers of real estate property in the Land Registry. Our sample consisted of 3 registration assistants, 1 Public Registrar and 6 lawyers. The design of your research is grounded theory. The instruments that were applied were the interview guide and the documentary analysis, specifying that the latter obtained an approximate validation of 94.2%. In the results we obtained that the establishment of the constitutive nature of registration would generate many benefits, among them and most importantly, the guarantee of legal security proposed by the State through the National Superintendency of Public Registries.

Keywords: constitutive character, registration, transfer, real estate.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Aproximación Temática

A diario se realizan innumerables transferencias de bienes inmuebles en nuestro país, pero no todas estas transferencias son “comunicadas” a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Los motivos pueden ser diversos: costos elevados, falta de conocimiento, dejadez, etcétera. Lo cierto es que suele omitirse el paso de la inscripción del dominio sobre la propiedad y, esto mismo, es aquello que posteriormente genera muchos problemas posteriores.

Actualmente nuestro Código Civil peruano presenta ciertos obstáculos para la correcta funcionalidad entre las normas. Fruto del análisis realizado, se observó que se le otorga al registro un rol relegado ante el acto jurídico de transferencia de bienes inmuebles, teniendo este una suerte de complemento; por otro lado, la misma norma le concede al registro un papel sumamente importante y se le reconoce, además, como el mecanismo más eficaz de oponibilidad.

Nuestra Constitución Política vela por el derecho a la propiedad, en el inciso 16 del artículo 2° en el que se recogen los derechos fundamentales de cada ciudadano peruano. Este derecho fundamental, pues, ha generado muchos mecanismos de protección, algunos puestos en marcha en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Aún con esto, no se ha logrado total eficacia en la protección del derecho a la propiedad.

Es preciso señalar que actualmente el ordenamiento jurídico indica que la transferencia de propiedades es estrictamente consensual y, por ende, la inscripción ante el registro no es requisito de validez, pues no está comprendido en el como señala el artículo 949° del Código Civil peruano. Sin embargo, en el mismo cuerpo normativo se presenta el artículo 1135°, el mismo que indica que, presentándose un conflicto de acreedores, se preferirá al aquel que, de buena fe, inscribió primeramente su derecho en el registro de predios. Esto, generando contradicción entre ambos artículos.

En la vida diaria, se generan múltiples problemas por la omisión del registro de las transferencias de bienes inmuebles, puesto que una persona que sí inscribió el inmueble termina siendo el propietario, aunque esto perjudique a alguien más.

Es innegablemente lamentable que los ciudadanos desconozcan que al celebrar transferencias y obviar la inscripción en el registro, se exponen ante un gran riesgo, ya que ellos mismos se privan de la seguridad jurídica, y de las garantías que pueda darles esta inscripción frente a quienes que quieran apropiarse del bien inmueble que, muy probablemente, les haya costado mucho tiempo y dinero adquirir. Por lo anterior, se propone el establecimiento del carácter constitutivo de la inscripción de este tipo de transferencias, para que todas estas sean de inscripción obligatoria, y así se disminuya considerablemente la informalidad y los daños y perjuicios de los cuales somos testigos actualmente.

Asimismo, nuestro deber como ciudadanos es exhortar a nuestros legisladores a que reajusten el ordenamiento jurídico peruano, para que este se presente cada vez más de acuerdo a nuestra sociedad actual; y así, pueda reconocerse a nivel normativo que las transferencias de inmuebles deben perfeccionarse y reconocerse jurídicamente luego de la debida inscripción ante SUNARP, lo cual brinda seguridad jurídica, gozando de la publicidad registral y los demás beneficios que la correcta inscripción conlleva.

Finalmente, y por todo lo anteriormente descrito, se plantea las **preguntas orientadoras** que a continuación se detallan; estas preguntas, como su nombre lo indica, van a servir como pauta para entender mejor de todos los conceptos que abarca nuestro trabajo de investigación:

¿Nuestro sistema registral actual es capaz de brindar a los ciudadanos seguridad jurídica?

¿Es que acaso no es este el fin principal de su creación?

¿Cuántos procesos judiciales, pérdidas económicas y malestares emocionales se ahorrarían con la implementación del sistema registral constitutivo de derecho?

Es menester que sean expuestos todos aquellos los trabajos previos que colaboren con la explicación del presente tema de investigación. Es por ello, que a continuación se mencionan los distintos trabajos previos en los que se ha abordado este tema, consistentes en tesis y artículos elaboradas por diversos autores.

Hallamos el trabajo de: **Teodoro Muñoz Moreno** (1999), el mismo que se titula “La inscripción de carácter constitutivo en el derecho registral inmobiliario y la seguridad jurídica”. En su trabajo de investigación, Muñoz plantea que: Un carácter constitutivo de inscripción de transferencia de propiedad, contribuye a la justicia y a la paz social, debido a que así pueden evitarse de forma inminente los continuos conflictos de intereses. (pág. 95).

Lo anterior, debido a que, al adoptarse el carácter constitutivo de inscripción, se otorgará al ciudadano la ansiada seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Ahí radica lo relevante de explicar el carácter constitutivo de inscripción en el Registro de Predios de SUNARP, que planteamos, y la seguridad jurídica en el dinamismo del denominado tráfico inmobiliario.

Así mismo, nos encontramos con la tesis de **Judith Ángela Ramos Alfaro** (2015) “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”. La autora plantea que: El registro de las transferencias de bienes inmuebles, en el Perú, no es obligatorio pese a ser una herramienta seria y eficaz de oponibilidad. (pág. 109).

Un gran problema del actual sistema de transferencia de predios en el Perú es que resulta muy complicado de determinar qué persona, finalmente, posee el derecho de propiedad de determinado inmueble. Esto, a pesar de que el adquirente verifique los títulos del que pretende vender, pues siempre la posibilidad de que aquel bien ya no le siga perteneciendo, ya que puede haberse realizado alguna transferencia posterior que no necesariamente tenga que estar inscrita en la partida registral.

Finalmente, **Lizeth Beatriz Lino Rodríguez** (2015) nos ofrece su tesis titulada “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la Seguridad Jurídica”. La autora indica lo siguiente:

Debe reconocerse que, al transferirse una propiedad, este acto se perfecciona cuando se da conocimiento a los Registros Públicos mediante la inscripción, lo que permitirá que el transferente goce de la tan ansiada certeza jurídica y, por consiguiente, el sistema registral peruano sea una institución sólida y

eficiente que cumple fielmente con la finalidad por el cual fue instituido. Así mismo, se logrará con ello, mucha más inversión de capital nacional y extranjero, debido a la fluidez y seguridad en las transferencias que se tengan que llevar a cabo, así como el resguardo al comprador en el tráfico inmobiliario, y mayor uso de la tan importante publicidad registral. Por otro lado, se busca con ello la reducción de los derechos registrales, y el descongestionamiento de la carga procesal en el Poder Judicial. (pág 116).

Las transacciones inmobiliarias debe perfeccionarse con el traslado de dicho acto al registro correspondiente, ya que esto dirige a la seguridad jurídica en este tipo de actos jurídicos, así como a un incremento de la inversión nacional e internacional gracias a la garantía que se le brinda al ciudadano, el fortalecimiento de la presencia de la publicidad registral, los derechos registrales y notariales a menor costo, los cuales tienen a ser sumamente elevados; y finalmente, descongestionar el Poder Judicial.

Por otra parte, pudieron recopilarse, además, a diversos autores que respaldan la presente tesis y que son fuentes igualmente importantes en el presente trabajo de investigación, entre los cuales se encuentra **Elizabeth Amado Ramírez** (2011), con su artículo de opinión titulado “¿Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el registro público?”.

Para Amado, lo que acontece en la realidad es un fenómeno muy alejado de la consensualidad que plantea el artículo 949 del Código Civil, puesto que existe una fuerte inclinación por parte de los peruanos de preferir al sistema registral declarativo para las transacciones inmobiliarias, y no elegir como primera opción al sistema constitutivo. (pág. 103).

Luego, resulta ser necesario registrar inmediatamente el inmueble que se adquiera, pues de no hacerlo de esta manera, se corre un inminente riesgo sobre el título de dominio que se tiene respecto al bien inmueble. Puede suceder que el vendedor transfiera el inmueble a un tercero, y este logre inscribir su dominio antes que el primero.

La modificación del artículo 949° de nuestro Código Civil peruano es sumamente relevante, para que se regule correctamente los diversos actos jurídicos que se realizan

diariamente en el tráfico inmobiliario peruano, acorde a aquello que se viene dando realmente en la vida diaria, reconociendo normativamente la transferencia de propiedad inmueble perfeccionada con el registro respectivo en SUNARP.

A Nivel Internacional, se pudo hallar la tesis de **Valezca Elizabeth Escárez** (2012), de la Universidad Austral de Chile, titulada: “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”. La misma en la que la autora concluye lo siguiente: “Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos”.

1.2 Marco Teórico

Carácter constitutivo de inscripción

Hablamos de un sistema constitutivo cuando el acto jurídico se constituye, o valida, con la inscripción. En otras palabras, cuando los derechos de propiedad nacen únicamente después de la anotación en la partida correspondiente en el Registro de Predios, en este caso. Por mencionar un ejemplo, el acto hipotecario se constituye y surte efectos únicamente después de la inscripción en el registro.

En la esencia de los sistemas registrales constitutivos, que poseen países como España y Cuba, la inscripción es requisito fundamental para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio. Es decir que, un sistema registral constitutivo genera certeza y seguridad jurídica entre los transferentes, garantizando de esta manera que el derecho de propiedad debidamente inscrito ante los registros públicos goce de, por ejemplo, el principio registral de oponibilidad ante terceros.

Por lo anteriormente señalado, este sistema constitutivo es el cual debe regirse, atendiendo a la realidad problemática presente en nuestra sociedad, en el Perú, para que las personas gocen de la tan ansiada seguridad jurídica.

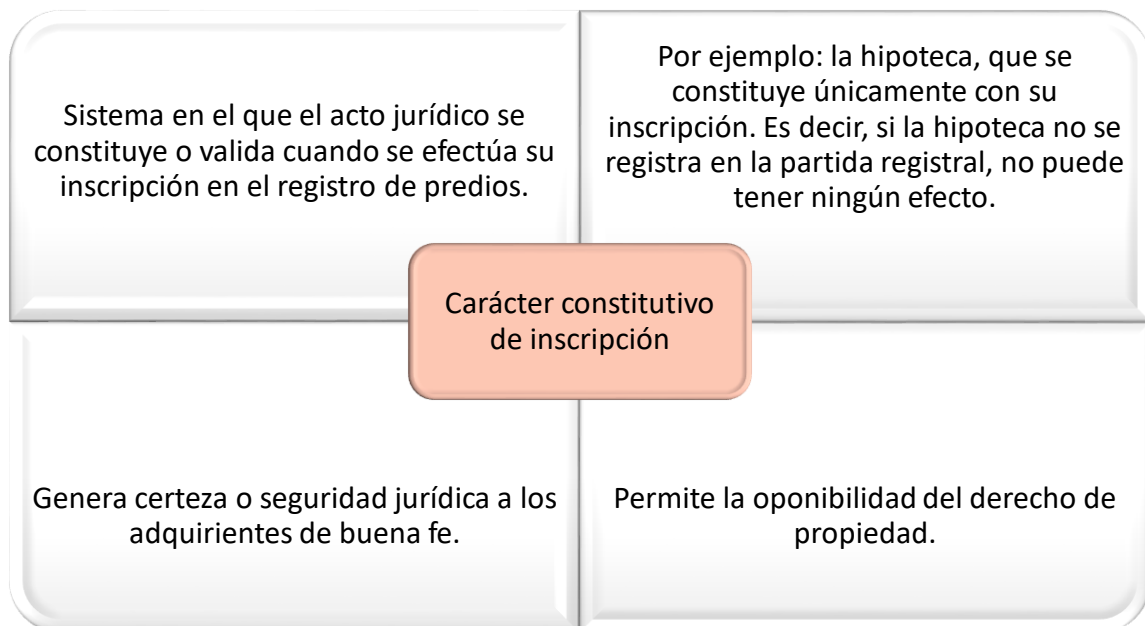
Lo anterior, puesto que a menudo se encuentran gran número de fraudes o estafas, en las que personas con mala fe, suelen realizar transferencias de predios que no les pertenecen, ya que estas propiedades no se encuentran debidamente registradas con el verdadero titular registral o, simplemente, no se ubican en el registro de propiedad inmueble.

Álvarez (2016), señala que el carácter constitutivo de inscripción en el registro brinda seguridad jurídica a los adquirentes de los inmuebles, ello garantiza con ello que el derecho de propiedad debidamente inscrito ante los registros públicos, será oponible a terceros.

Para poner un ejemplo, encontramos el caso de Argentina, en donde los efectos básicos de la publicidad se hallan principalmente en el carácter constitutivo de derecho que se deriva de la inscripción de adquisiciones de los automotores y de los caballos pura sangre de carrera.

En el derecho peruano, en cambio, no conocemos ningún caso de inscripción con efectos constitutivos, aunque sabemos que existe la intención de dar ese alcance a la inscripción de los automotores y también a la de inmuebles en los proyectos de Reforma al Código de 1984 que se han elaborado.

Luego, ¿qué ciudadano no necesita tener la plena seguridad de que el predio que ha adquirido, seguramente fruto de mucho esfuerzo, esté asegurado y goce de todas las garantías que el Estado pueda brindarle? Entonces, el establecimiento del carácter constitutivo obligaría al titular del derecho real que inscriba en los Registros Públicos cada transferencia a realizada, para que pueda, recién, constituirse como propietario.



Fuente: Elaboración propia

Derecho de propiedad

Ya que nos encontramos frente al tema de las transferencias de propiedad inmueble, debemos hablar obligatoriamente del derecho de propiedad, y su definición en la doctrina.

Según Ramírez Cruz (2003), “la palabra propiedad deriva etimológicamente del término Propietas ‘lo que pertenece a una persona’ deriva de *propium*, que a su vez significa ‘lo que es propio de ella’”. (pág. 44).

En ese orden de ideas, cuando hablamos de propiedad hacemos referencia a aquello que forma parte del patrimonio de determinado individuo y esta pertenencia se materializa de modo muy próximo y cercano. El autor señala que la propiedad es todo aquello que pertenece de manera próxima a determinada persona, por lo cual se le llama propietario y poder disponer a su libre voluntad de lo adquirido.

También Arias-Schreiber (1984), indica lo siguiente: “[...] La Propiedad en cuanto primero se refiere a los bienes y derechos patrimoniales; y segundo significa el poder jurídico pleno sobre una cosa.” (pág. 71).

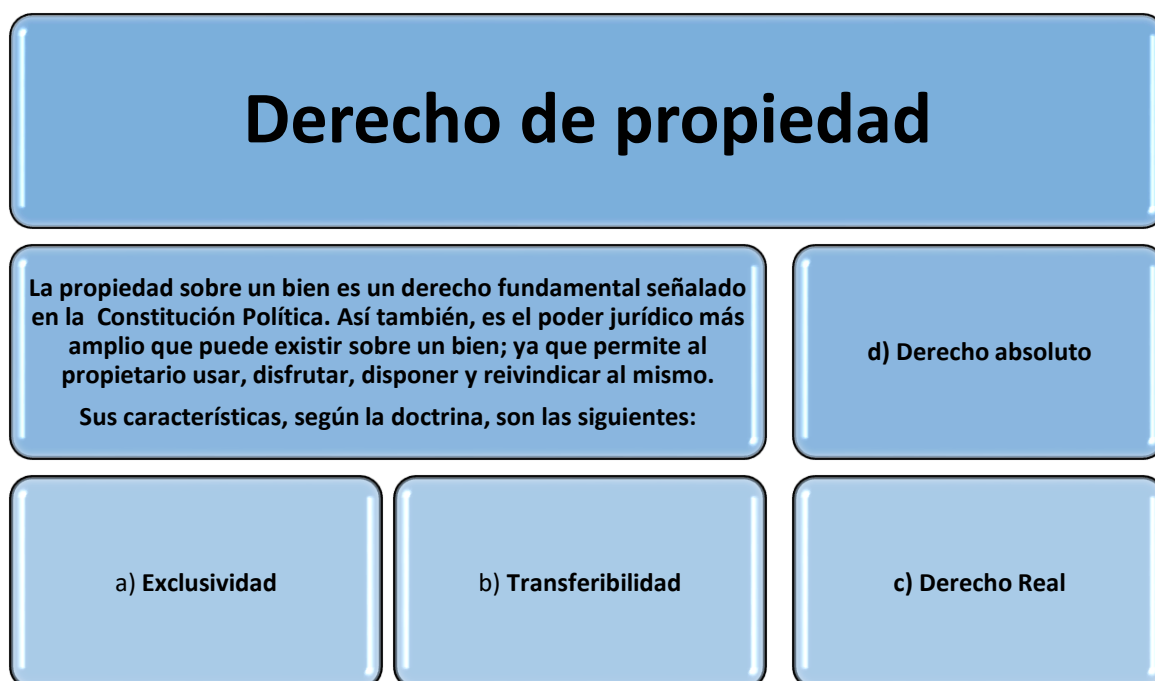
Cabe precisar, que la norma contempla ciertos limitantes respecto al pleno ejercicio del derecho de propiedad, por lo que podría decirse que la plenitud de poder sobre una cosa, no es absoluta.

Por otro lado, la Constitución política señala que “la propiedad es un derecho constitucional sobre un bien, es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien; permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”. Ante esto, se puede hacer nuevamente la precisión de que hablar de un “poder amplio” no significa que esta potestad sea ilimitada, puesto que nuestro ordenamiento jurídico establece límites al derecho de propiedad; así que el derecho de propiedad tiene que materializarse con total respeto y armonía con el interés social.

Entre las características del derecho de propiedad encontramos:

- a) **Exclusividad.**- Se refiere a la imposibilidad jurídica de los demás a acceder al consumo y uso del bien en cuestión.

- b) Transferibilidad.-** La propiedad, por naturaleza, tiene carácter de transferibilidad. Es indispensable brindar al ciudadano la posibilidad legal de que los bienes pasen de un dominio a otro, a través de la voluntad. A esto, comúnmente se le llama tráfico inmobiliario.
- c) Derecho real:** Es la facultad o las atribuciones que se tienen de manera directa sobre un bien; esta es la propiedad, que supone un poder de libre disposición del bien y disfrute del mismo.
- d) Derecho absoluto:** Al propietario se le confieren todos los atributos posibles sobre el bien que es de su propiedad. Sin embargo, como todo derecho, se cuenta con ciertas limitaciones antes señaladas.



Fuente: Elaboración propia

Sistema registral peruano

Nuestro país contempla a la inscripción como la base del sistema registral, pues mediante una partida se publicita todos los actos que puedan haberse realizado sobre un bien inmueble, por ejemplo. Cada acto publicitado se llama asiento registral, y este es un extracto (no una transcripción) de lo que conste en el recurso que hizo posible a la inscripción.

Regresando ahora al sistema registral peruano, y considerando que es el de inscripción, queda analizar si esta es declarativa o constitutiva. Para ello, resulta muy importante dejar en claro cuándo hablamos de una inscripción declarativa o constitutiva.

- **Sistema registral declarativo**

Se llama sistema registral declarativo a aquel que, constituido el acto, de por sí ya se tutela para proteger su derecho y otorgar seguridad jurídica. En otras palabras, la inscripción resulta ser meramente facultativa: la transferencia se inscribe únicamente si el nuevo propietario así lo desea, no es obligatorio.

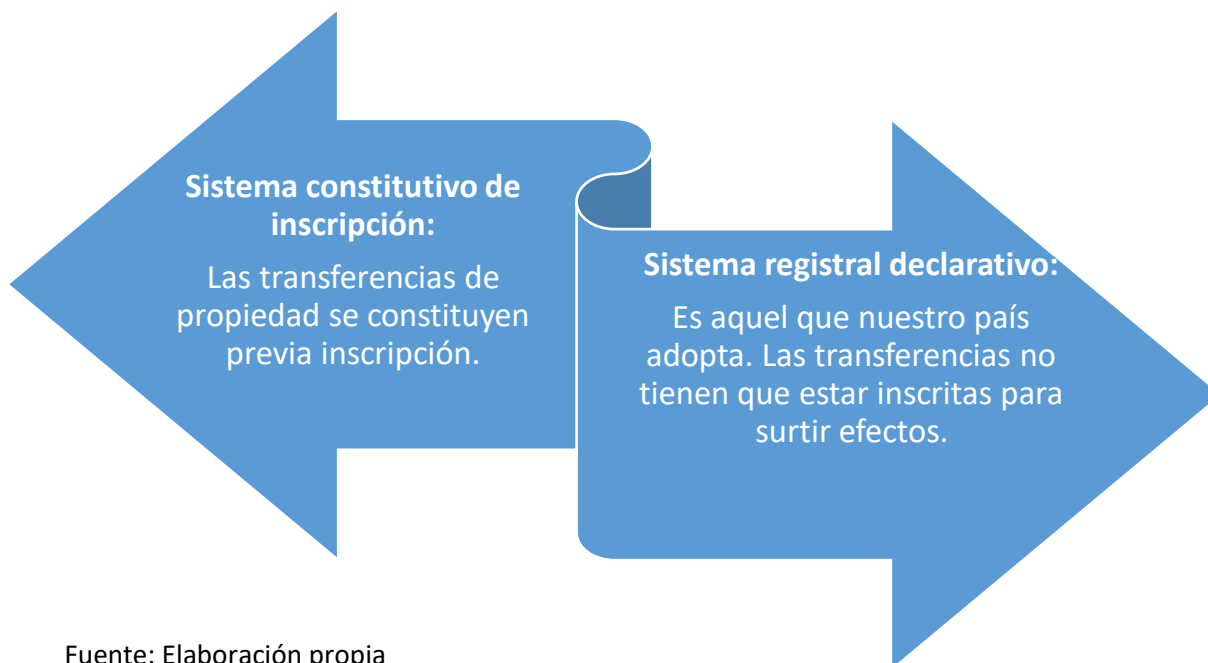
El ordenamiento jurídico peruano contempla a la inscripción como declarativa; y únicamente por excepción es constitutiva. Por lo tanto, la única consecuencia favorable que posee el registro en esta clase de sistema registral declarativo, es que el derecho de propiedad puede protegerse ante terceros.

Así que un sistema declarativo, no llega a generar y satisfacer el deseo de seguridad jurídica de los transferentes de bienes inmuebles, pues toda persona, al adquirir un inmueble, mínimamente necesita la certeza de que el bien este libre de cargas que le afecten; o que origen problemas; por ende, es primordial que se brinde una seguridad jurídica en cuanto a lo adquirido.

- **Sistema registral constitutivo**

Hablamos de un sistema registral constitutivo, el mismo que se propone, cuando el acto de transferencia o el derecho real se perfeccionan con y desde la inscripción en los Registros

Públicos. Esto, por ejemplo, sucede por excepción con los actos hipotecarios, los mismos que se constituyen como derecho después de la inscripción en el registro.



Fuente: Elaboración propia

La transferencia de la Propiedad Inmueble

Nos apoyaremos nuevamente en el apartado 949° del Código Civil, el mismo que respecto a las transferencias de bienes inmuebles dice lo siguiente: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

La norma Civil peruana, el Código de 1984, que como sabemos lamentablemente resulta ser un "copia y pega" en mucha de sus líneas, nos hace mención del clásico sistema francés, en el que el sólo consentimiento de las partes basta para la transferencia del derecho de propiedad en cuestión, y que la sola manifestación de voluntades positivas perfecciona y finaliza la transacción del bien inmueble en cuestión. Es así que se deja relegada la inscripción en el registro, por no ser necesaria.

Pero, el mismo cuerpo jurídico, en su artículo 1135°, desarrolla el tema de la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble, que señala:

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

Por tanto, se pone énfasis en la importancia de la inscripción de las transferencias de propiedad en el Registro de Predios, por ser un mecanismo de oponibilidad ante terceros; y se señala que con la debida inscripción se podrá gozar seguridad y preferencia registral frente a aquel que no ha sido incorporado al registro. Entonces, la sola obligación de enajenar, si bien perfecciona el acto de la transferencia, no brinda seguridad ni prioridad excluyente, cuestión que deja, de cierta forma, desprotegido a quien adquiere la propiedad.

Para poner un ejemplo, nos encontramos frente a la compraventa de un inmueble, en la que concurren con pleno conocimiento el nuevo adquirente y el vendedor, quien es el titular registral. Estos últimos perfeccionan el contrato de compraventa manifestando su libre voluntad de hacerlo, y solicitan a un notario que el acto se eleve a escritura pública para luego proceder a la inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP - Registro de Propiedad Inmueble, lo que permite tener efectos "erga omnes", de esta manera se logra oponer el derecho del titular sobre otros que quieran perturbarlo o no tengan derecho inscrito.

Respecto a la relación de los artículos antes mencionados, se advierte una suerte de contradicción con aquello que sucede en la práctica. Puesto que a diario se observa que existe una fuerte inclinación por parte de la población al sistema constitutivo de inscripción para transferencias de propiedades de carácter inmobiliario, en lugar de elegir al sistema declarativo. Esto, obviamente, está relacionado a la inseguridad en la que actualmente se vive en el país, en donde gente abusiva quiere apropiarse de inmuebles que no le pertenecen y sobre los cuales no tienen el más mínimo derecho y se aprovechan, sobre todo, de aquellos inmuebles que no constan regularizados en el registro correspondiente.

La Tercería

Para abordar con claridad el tema de la tercería, aquel que se encuentra íntimamente relacionado con todo aquello que hemos propuesto con anterioridad, revisemos antes el concepto:

“La tercería (en general), estricto sensu es el proceso por el cual el tercero (que actúa aquí como demandante) se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídico-procesal que encierra en forma accesoria la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad o para reclamar su derecho a ser reintegrado de su crédito de manera preferencial con el producto obtenido del remate de los bienes de su deudor afectados por una medida cautelar a favor de otro acreedor”. (Hinojosa Mínguez, 2008, p. 83).

Por otro lado, se considera, además, a la tercería como aquel mecanismo de protección del derecho de propiedad, por medio del cual se puede llegar a impedir la ejecución forzada de un bien cuyo propietario no es el obligado en un proceso de ejecución (por ejemplo, una medida cautelar).

Es importante, pues, la figura de la tercería puesto que nos ayuda a comprender que el tráfico inmobiliario no siempre se trata de un mero intercambio perfecto de voluntades, sino que, en el camino, pueden presentarse diversos conflictos de intereses en los que se haya visto afectado el derecho de alguien más sobre la misma propiedad que se pretende transferir o se ha transferido ya.

Clases de tercería

La doctrina nos habla de dos clases de tercería, estas son la tercería de propiedad propiamente dicha, y la tercería de derecho preferente. A continuación, se señala el breve concepto de cada una de ellas:

- a) **Tercería de propiedad:** Esta figura jurídica nos presenta a un propietario de un bien que presenta, como anteriormente se ha señalado, afectación de medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación que no le corresponde. Tiene como finalidad inmediata la desafectación del bien en cuestión.

A su vez, cabe indicar, que la tercería de propiedad puede ser invocada en los casos de cancelación de garantías reales. Cuestión en la que también se encuentra como necesaria y fundamental la inscripción ante los Registros Públicos.

- b) Tercería de derecho preferente:** Esta clase de tercería tiene como finalidad el reclamo de preferencia para el pago, esto se presenta, obviamente, antes de que se haya realizado el pago de la transferencia de propiedad y luego de la manifestación de voluntades.

Seguridad Jurídica

La búsqueda de seguridad jurídica toma su lugar en diversos rubros de la vida social, como el de índole netamente económico; el ciudadano se encuentra en constante búsqueda de contar con la certeza de su futura subsistencia, asegurar sus ingresos, asegurar a su familia y la vejez.

Así también, en otros casos, la seguridad tiene sus bases en el verdadero conocimiento de las leyes y, en general, el ordenamiento jurídico que rige nuestra sociedad. Esto permite al ciudadano conocer también cómo debe comportarse. Así, lo señalado anteriormente forma parte de una necesidad de la vida en común; y, para satisfacer dicha necesidad, la norma tiene sus propias herramientas que permiten hacer efectiva la justicia.

La finalidad del Registro de Predios es procurar seguridad jurídica a los ciudadanos de a pie frente al tráfico inmobiliario y esta puede seguir su curso normal, cuestión que claramente beneficia a la economía del país. Aún con esto, poca atención se le ha dado al registro, dejando relegada muchas veces su función por no tomársele la importancia del caso.

Muchos doctrinarios y entendidos del tema señalan que un sistema constitutivo de inscripción es el único medio para garantizar la seguridad jurídica que brinde certeza sobre la información del registro, pues es necesario que quienes adquieran derechos, lo hagan sobre la base de la certidumbre.

Veamos, pues, cómo el Registro cumple la función de herramienta útil al derecho para hacer efectiva la seguridad, tanto en sus aspectos estáticos como dinámicos, y esa herramienta funcionará mejor con el aporte de los datos que puede brindar la informática, en cuanto ellos contribuyan a facilitar la cognoscibilidad que deseamos.

Sin embargo, actualmente la inscripción de transferencias inmobiliarias en el Perú es sólo declarativa de derecho y, contradictoriamente, protege sólo a los que recurren al registro. No otorgándole, pues, seguridad jurídica y protección a quien adquiere un bien inmueble; aquello que además es un obstáculo para el libre tráfico de inmuebles.



Fuente: Elaboración propia

Publicidad Registral

Para Agustín W. Rodríguez (1974) por medio de la publicidad registral inmobiliaria los ciudadanos tienen acceso a la información que les ponga en conocimiento el estado jurídico de las propiedades inmuebles que pretenden adquirir. (pág. 5).

Asimismo, Álvaro Delgado Scheelje (2000) señala que la publicidad es aquellos medios que se utilizan para la promoción del conocimiento de determinada noticia, situación o acontecimiento, con el fin de ponerlo en conocimiento válido y efectivo a las personas a los cuales se dirige (pág. 13).

Al respecto del tema, también se manifiesta Luis Diez Picazo (1995), experto en el tema, e indica que lo que busca la publicidad es poner en conocimiento algo, al nivel de hacerlo público. (pág 292).

Por último, Antonio Pau Pedrón (2003) indica que aquello que hace el componente principal de la publicidad es la “verdad oficial”, la misma que se materializa gracias a las instituciones tales como los Registros Públicos. (pág 25).

Habiendo revisado el concepto de publicidad de los autores anteriormente mencionados, podemos atrevernos a conformar el nuestro propio. Entonces, nos referimos a publicidad como aquel acto o medios a través de los cuales se informa a la ciudadanía, y se hace pública toda situación que compone la verdad oficial, siendo la finalidad de esto el poner en conocimiento y producir certeza en todos los individuos; todo ello haciéndose efectivo mediante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Es entonces gracias a la publicidad que todos podemos acceder a la información, la cual resulta ser verdaderamente útil, y así reducir riesgos al momento de las transacciones inmobiliarias, como por ejemplo las estafas, que se viven día a día en medio de nuestro tráfico inmobiliario y que, muchas veces, son producto del descuido de los adquirentes, por no fijarse en las armas que el Estado les brinda para evitar situaciones que pongan en peligro sus adquisiciones.

Publicidad Material y Formal

Existen dos clases de publicidad, la publicidad material y la publicidad formal. Al respecto, Moisset de Espanés (1997), señala lo siguiente: “la publicidad puede presentarse de dos formas: la formal y la material. En uno de los casos, estudiamos la finalidad misma de la publicidad en el ordenamiento jurídico y la vida de los ciudadanos, en el otro, las diversas herramientas que se utilizan para alcanzar aquella finalidad” (pág 246).

Dicho esto, hablamos de publicidad material para referirnos a aquella posibilidad con la que cuenta toda persona de conocer la información que le sea útil y conste en el registro respectivo; es decir, cualquier ciudadano puede acceder a lo que conste inscrito en los Registros Públicos.

Al respecto, La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida (1984) indican lo siguiente: “no estamos hablando exactamente de la publicidad material cuando nos referimos al acto de difusión o propaganda de aquellos actos que constan inscritos en las partidas registrales, sino de la posibilidad de la cual gozamos de conocer el contenido de aquellas inscripciones”. (pág 13).

Luego, nos referimos a la publicidad de tipo formal cuando se efectúa la inscripción de determinado acto realizado para, posteriormente, publicitar la información solicitada. En ese sentido, la publicidad formal es aquella que se concretiza cuando consta en un documento emitido por una oficina registral.

En ese orden de ideas, por publicidad formal ha de entenderse la suerte de oficina pública que se atribuye al Registro de Predios cuya información está al alcance de todos los ciudadanos que justifique ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el interés que tiene de averiguar la información que solicita.

Por tal motivo, Registros Públicos cuenta con diversos mecanismos para la emisión de partidas electrónicas y diversos documentos en los cuales constan las inscripciones realizadas, los mismos a los que puede acceder cualquier ciudadano pagando la tasa correspondiente y realizando la solicitud escrita o verbal, según corresponda.

Importancia de la publicidad

Diversos autores se refiere a la publicidad tanto material como formal como un principio registral más, lo cual puede ser cierto. Pero, además de ello, la publicidad es una de las finalidades del registro, y es ahí en donde radica la importancia de la misma; puesto que, de la publicidad dependen, muchas veces, las transferencias que se realizan en el tráfico inmobiliario.

Al respecto, Hernández Gil (1963), menciona: “Al Estado le conviene brindar todas las facilidades y herramientas necesarias para brindar seguridad jurídica, mediante la correcta verificación de todas aquellas situaciones jurídicas que intervengan en determinada transacción futura” (pág. 13).

Como señala el autor anteriormente citado, es de interés para los particulares el hecho de que se publiciten los diversos actos realizados sobre, en este caso, determinada propiedad inmueble. Además, interesa al Estado que se lleve a cabo correcta y efectivamente la publicidad, puesto que es de interés público la fluidez en el tráfico inmobiliario.

Benito Arruñaga (2004) refiere que respecto a las diversas transferencias que se realizan día con día, suelen presentarse ciertas asimetrías referentes a la información que proporcionan los transferentes (pág. 57).

Respecto a lo que indica el autor citado anteriormente, suponemos que se refiere a aquellos casos en los que determinado sujeto pretende transferir un inmueble del cual no goza el derecho de propiedad respecto, o el inmueble materia de transacción se encuentra con gravamen vigente, el cual puede tratarse de una hipoteca, embargo, anotación de demanda, etcétera.

Efectuándose una efectiva publicidad de los actos y derechos inscritos, que permita a los interesados tener conocimiento de la existencia de los defectos que se presenten, es bastante posible que las transferencias a las que nos referimos no lleguen a lograrse, evitando de esta manera el engaño y, por consiguiente, el perjuicio y la inseguridad jurídica. Podemos decir, entonces, que la publicidad es una de las fuentes de la seguridad jurídica, la misma que debe estar presente en todas las transferencias que se realicen.

Es así que Luis Moisset de Espanes (2004) indica: “Así como la finalidad de la publicidad es generar seguridad jurídica en los ciudadanos, de la misma forma interesa indudablemente al Estado el tener una herramienta idónea el otorgar una debida seguridad en el tráfico inmobiliario”. (pág. 44).

Luego pues, el interés estatal (respecto a la seguridad jurídica) del público conocimiento se asocia de manera directa con el interés individual o privado. Esto, al ofrecer que los ciudadanos tengan pleno acceso a la consistente información que consta en el archivo y el registro en sí mismo, para beneficiarse usando aquella información.

Benito Arrunaga (2004), al respecto, expresa lo siguiente: “Gracias a la publicidad se nos facilita a todos los ciudadanos el hecho de indagar sobre los derechos reales que tenga cierta persona e identificar en qué estado se encuentran, para evitar ser afectados en la transacción”. (pág. 83).

Por lo anterior, es posible que la publicidad se constituya también como herramienta imprescindible para el acceso a la información de los transferentes sobre los defectos que recaigan en la propiedad en cuestión, y, por ende, los vicios que podría el contrato que motivó la consulta en el registro.

Entonces, resulta obvio el afirmar que la publicidad registral a la cual nos referimos es la herramienta imprescindible para la simplificación y perfeccionamiento de las diversas transacciones realizadas o, más bien, por realizarse, en medio del tráfico inmobiliario.

Es por la importancia antes expuesta, que tiene la publicidad en nuestro sistema registral, que esta debe efectuarse de manera eficiente y fluida, reduciendo los costos que resulten inaccesibles para obtenerla y, presentándose esta de manera rápida e inclusiva.

Beneficios del acceso y mantenimiento de la propiedad inscrita

Tal como se ha expresado en líneas anteriores, la funcionalidad e importancia de la publicidad radica en que se otorga al ciudadano la posibilidad de acceder a la información que consta en el registro, para utilizarla como mejor convenga, sobre todo en los casos en los que está a puertas de realizarse una transferencia de bien inmueble. Entonces, se obtiene cierta predictibilidad, en la ejecución del contrato, pues se conoce perfectamente el estado de la propiedad gracias a la publicidad obtenida.

Obviamente, no puede accederse a la publicidad y, por tanto, tampoco a la predictibilidad que esta origina, cuando los derechos y diversos actos no se encuentran debidamente inscritos. Entonces, ahí radica también la importancia de la inscripción en el registro correspondiente.

Además, el registro y su posterior publicidad, originan la oponibilidad del titular del derecho de propiedad ante un tercero que quiera vulnerarlo. Pues una de las funciones del derecho de propiedad es la necesidad que tiene el ciudadano de defender y resguardar su derecho, excluyendo al resto de su patrimonio; entonces, si no existe un sistema que permita ejecutar esto, no puede hablarse de una correcta tutela y protección del derecho.

Al respecto, Alfredo Bullard (2008) afirma que se tiene la premura de contar con la debida determinación e identificación de los derechos y los sujetos titulares, para verificar hasta qué punto y desde cuándo se puede excluir a los demás. (pág. 4).

Por lo anterior, se entiende al registro como aquella herramienta necesaria para la debida identificación, seguridad y protección de los derechos de propiedad, pues sólo así se otorga el nivel deseado de protección y de oponibilidad que el ordenamiento jurídico ofrece a todos los ciudadanos respecto a las transferencias y derechos inscritos.

Es importante mencionar, que según nuestro sistema registral y la norma que la rige, la información que consta en las partidas registrales se considera de conocimiento público; es decir, no puede acotarse que se desconocía de alguna información que haya constado inscrita con anterioridad.

Asimismo, la totalidad de la información que se encuentra inscrita en el registro de predios es considerada como verdad oficial, puesto que esta ha sido evaluada y verificada por el registrador público, previamente a la inscripción. Por ello, las inscripciones cuentan con la categoría y seguridad que el mismo Estado les brinda.

Por todo lo anteriormente señalado, consideramos que gracias a la inscripción de las transferencias en el registro de predios, puede publicitarse esta información y quedar contenida en las partidas registrales correspondientes y; así oponer su derecho ante terceros o, evitar ser timado por terceros que quieran proceder de mala fe.

Para conocer de mejor manera los beneficios que se generan gracias a la inscripción de los derechos de propiedad, podemos valernos de los estudios que el Instituto Libertad y Democracia (ILD) ha realizado, los mismos que nos indican lo que a continuación se detalla:

1. La propiedad inscrita fomenta la inversión y aumenta el valor de los inmuebles.

Es así que lo señala el Banco Mundial (2006), la misma que ha verificado diversas encuestas realizadas alrededor del 2005 en países europeos tales como Rusia, Ucrania, Polonia y Eslovaquia, las mismas que arrojan que los empresarios, que cuentan con la seguridad jurídica de sus derechos de propiedad, tienden a reinvertir entre 14% y 40% más de las ganancias que obtienen, a diferencia de aquellos que no cuentan con aquella certeza. (pág. 79).

Además, el ILD (2007) señala que en ciertos países de tercer mundo tales como Nicaragua o Ghana, las personas dedicadas a la agricultura invierten hasta 8% más en sus tierras cuando estas se encuentran debidamente regularizadas y seguras. (pág. 81).

Los mismos estudios, arrojan que el valor por metro cuadrado de tierras en los países de Indonesia, Filipinas, Brasil y Tailandia aumentó de 43% a 81% después de haberse realizado un proceso de formalización de estos terrenos (tal como viene haciendo COFOPRI en nuestro país).

Respecto al continente asiático, nos encontramos con el caso de China, que frente a un largo, pero satisfactorio, proceso de formalización y titulación de la propiedad y liberación de precios, la producción agrícola aumentó en un sorprendente 42% entre los años de 1978 y 1984.

El estudio del Banco mundial (2006) señala que las personas con altos índices de necesidad que no tengan tierras pueden sacar provecho cuando los derechos de propiedad se encuentran debidamente registrados, ya que no tienen ningún inconveniente en arrendar sus propiedades (tienen temor de que los inquilinos se apropien de sus terrenos), lo cual se corrobora en el país de República Dominicana en donde se aumentó el índice de arrendamientos de predios en un 21%. (pág. 83).

2. La propiedad formal genera más educación, menos trabajo infantil, más oportunidades laborales para las mujeres y mejor control de la natalidad.

En ese sentido, centrándonos en los estudios de Érica Field, gran exponente de la ciencia económica, frente a la propiedad, los poseedores realizan diversas actividades fuera de sus horarios laborales habituales y de las funciones que tienen dentro de estos, para la dedicarse a la protección de sus intereses.

Estos estudios ponen en evidencia que las cabezas de familia, sean estos hombres o mujeres, destinan tiempo para invertir, proteger o solamente ocupar el bien en miras de evitar una posible usurpación del derecho de propiedad que ellos ya creen ganado.

Visto lo anterior, se concluye que aquellos ciudadanos que cuentan con título de propiedad, pueden invertir el tiempo que pasan intentando proteger la propiedad, en horas laborables y, con ello, poder aumentar sus ingresos mensuales.

Además, otros estudios señalan que aquellas familias que se encuentran tituladas tienen menor necesidad de enviar a trabajar a los hijos. Esto, ya que cuando se posee un predio formalizado los padres pueden laborar más horas e incrementar sus

ingresos, los cuales generalmente se dedican para la educación de los menores miembros de la familia.

Por otro lado, estudios realizados por la COFOPRI (2002) determinan que el proceso de formalización reduce las diferencias de género, ya que se ha generado un considerable impacto en sus situaciones de trabajo. Lo anterior puesto que las mujeres que cuentan con predio titulado han sabido generar un beneficio en cuanto a créditos dedicados a la formación de microempresas. (pág. 19).

3. Acceso al crédito.

Si el bien inmueble no se encuentra inscrito en el registro correspondiente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, resulta casi imposible acceder a un crédito del sistema financiero formal.

Las financieras formales (bancos, cajas, cooperativas) solicitan que el beneficiario del crédito demuestre que cuenta con patrimonio para acreditar su liquidez para afrontar el préstamo; y este patrimonio debe estar legalmente reconocido.

4. La propiedad registrada brinda mayor acceso a los servicios de electricidad y agua potable.

El bien registrado a favor del propietario no únicamente causa efectos indirectos en el pago de los servicios por los particulares sino también en el servicio propiamente dicho brindado por las empresas eléctricas.

5. La propiedad registrada genera un mejoramiento del funcionamiento del sistema de defensa civil y un mejoramiento en el sistema para la prevención del impacto de desastres naturales.

La inscripción de determinado bien colabora a que el propietario tenga más conciencia de lo que su derecho conlleva, permitiendo que este mantenga y conserve el bien de la mejor manea en cuanto a su infraestructura. Esto colabora a que se tenga propiedades cada vez más fuertes y resistentes a desastres naturales.

6. La propiedad registrada genera mayor posibilidad al acceso a seguros.

La propiedad registrada, como se ha indicado antes, genera la posibilidad de acceder a créditos y a mejores oportunidades laborales. Es así que se tiene acceso también a mejores ingresos económicos, los cuales permiten reinvertir en un seguro.

7. La propiedad registrada permite una mayor Seguridad Ciudadana.

Debido a que la propiedad inmueble se encuentra debidamente inscrita en los Registros Públicos y esta información, por su naturaleza, es pública; esto permite que se pueda ubicar rápidamente a la persona que pretende apropiarse del predio.

8. La propiedad registrada origina mayores ingresos familiares.

El tiempo que aquellos que no inscriben su derecho de propiedad sobre un bien en el registro correspondiente, invierten en preservar su posesión y oponerse a terceros, dedican más tiempo en generar mayores y mejores ingresos que favorecen a la canasta familiar y, por ende, mejora la calidad de vida de la familia.

9. Se aumenta información y seguridad que permiten acceder a mercados nacionales e internacionales.

Las relaciones con mercados nacionales e internacionales son cada vez más exigentes en cuanto a las formalidades para contratar con bienes y servicios. Uno de estos requisitos, pues, normalmente consiste en demostrar la liquidez económica del contratante, la misma que es mucho más sencillo probar con el registro público de la propiedad que este ostenta.



Fuente: Elaboración propia

Marco conceptual

✓ **Propiedad:**

Para los fines del presente trabajo de investigación, la propiedad se refiere al derecho que ostenta una persona luego de adquirir determinado bien inmueble.

✓ **Inscripción:**

Es el acto de inscribir el acto jurídico en el registro correspondientes (para los fines de la presente investigación, en el Registro de Predios) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

✓ **Títulos:**

Son documentos de carácter público o privado, que otorgan el derecho de propiedad a quien lo posee.

✓ **Transferencia:**

Es un concepto del ámbito del derecho civil contractual, en el que determinado agente (vendedor) entrega un bien a otro (comprador), luego de haber suscrito un pacto entre ellos.

✓ **Efectividad:**

Significa lograr un resultado o efecto con miras al cambio a partir de la accionar de la persona.

✓ **Partida electrónica:**

Es un documento que expide los Registros Públicos en la que detalla el historial de un determina inmueble.

✓ **Rubro:**

Es un título que permite reunir en un mismo conjunto ciertas características.

Marco histórico

Nuestro país, actualmente, adopta un sistema declarativo de transferencia inmobiliaria, puesto que el acto jurídico se perfecciona únicamente con el acuerdo de ambas partes, es así que finalmente se da por efectuada o transferido el derecho de propiedad de un determinado bien inmueble.

Este sistema permite al ciudadano realizar diversas transferencias sin necesidad de acudir al registro, representado la SUNARP, para la inscripción de dicho acto, pues este se perfecciona con la sola voluntad de enajenar de los intervinientes.

Esto suena bastante sencillo y mucho más cómodo para los transferentes, pero lo cierto es que el actual sistema no contiene ni un atisbo de seguridad o garantía que se le brinde al adquirente que, sobre todo, necesita.

Apoyándonos en la norma, es preciso mencionar que el Artículo 949° de nuestro Código civil peruano, señala que únicamente basta que el comprador y vendedor manifiesten su voluntad y acuerden, para que se perfeccione completamente la transferencia inmobiliaria. Sin embargo, en nuestra opinión, este artículo es bastante incoherente y gaseoso para poder llegar a comprender realmente la naturaleza de una transferencia inmobiliaria.

Respecto a la evolución que ha sufrido el sistema de transferencia de propiedad en la normativa peruana, podemos hacer un breve repaso y considerar que casi no se han efectuado variaciones:

- a) **Código civil de 1852:** El consentimiento era lo único esencial para traspasar el derecho de propiedad de determinado bien inmueble. Es decir, la celebración del contrato de compraventa, se reducía a la manifestación del consentimiento de ambas partes. Entonces, si se manifestaba esta voluntad, se daba por transferida la propiedad.
- b) **Código civil de 1936:** En su artículo 1172°, señalaba: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en

contrario”. Aquí, se observa que adoptaba la forma consensual en las transferencias inmobiliarias.

- c) ***Código civil de 1984***: Nuestro actual ordenamiento normativo civil, en su artículo 949°, indica que “la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace propietario a su acreedor”.

1.3 Formulación del problema

a) Problema general

¿Cuáles son las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

b) Problemas específicos

- ¿Existe seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?
- ¿Existe contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

1.4 Justificación del estudio

Justificación teórica

La transferencia de propiedad inmueble actualmente contemplada en nuestro ordenamiento legal no garantiza una certeza y seguridad jurídica a los transferentes, sobre todo a quien adquiere, esto debido a que para nuestro Código Civil, la sola voluntad perfecciona el acto jurídico. Sin embargo, la inscripción ante los Registros Públicos produce la publicidad del acto ejecutado, y así llega a ser oponible a los terceros.

Por esto, las transferencias inmobiliarias deben concluir con la inscripción en el registro respectivo, y no en la instancia previa de la manifestación de voluntades.

En resumen, el sistema declarativo de transferencia de propiedad, el cual actualmente rige en nuestro ordenamiento jurídico, resulta ser ineficiente y obsoleto en atención a las necesidades actuales de la ciudadanía.

Justificación práctica

Al resolver el problema que nos hemos planteado, debería instaurarse el sistema constitutivo de transferencia de propiedad, en el cual la inscripción del bien inmueble sería requisito para el perfeccionamiento del acto jurídico. Lo anterior, generaría varias ventajas para la ciudadanía, tales como la certeza y seguridad jurídica. Por lo tanto, se evitaría llegar a conflictos que, muchas veces, llegan hasta las instancias judiciales, relacionados a la propiedad adquirida.

Justificación legal

- Constitución Política del Perú.

- Código Civil Peruano.

- Decreto Legislativo del Notariado N° 1049.

Justificación metodológica

Puede servir como referencia a los investigadores y profesionales que pretendan analizar la viabilidad de la instauración del sistema constitutivo de inscripción como requisito de validez para transferencias de bienes inmuebles.

1.5 Supuestos y Objetivos de trabajo:

Objetivo general

Determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

Objetivos específicos

- Analizar la existencia de la seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.
- Determinar la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

Supuesto general

Las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en cuanto a la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú; son brindar una mayor seguridad jurídica en las contrataciones y adquisiciones de derechos.

Supuestos específicos:

- No existe seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad en el Perú, debido a que no tiene el carácter publicitario del registro y no le permitirá la oponibilidad ante terceros.
- Sí existe contradicción entre los artículos 949 y 1135 del código civil, porque permite que con la sola enajenación del bien y que; también, recién al registrarlo, se convierta en verdadero propietario.

II. MÉTODO

2.1.- DISEÑO DE INVESTIGACION

El presente trabajo de investigación tiene **enfoque cualitativo**. Este mencionado enfoque se dedica a estudiar la realidad de determinado ámbito o tema en su contexto natural; asimismo estudia cómo se produjo un específico fenómeno, sirviéndose de fenómenos afines par mejor interpretación.

El citado enfoque, según lo menciona Baptista, Fernández, y Hernández (2014) en su libro Metodología de la Investigación, “se centra en comprender los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con su contexto” (p. 358).

Por otro lado, se debe considerar que los tipos de diseño de la investigación cualitativa, se refieren a la manera en la que se estudia y toca el fenómeno que se está investigando. Los tipos de diseño de investigación cualitativa, entonces, son: Teoría fundamentada, etnográficos, fenomenológicos, investigación – acción y narrativos.

Finalmente, la presente investigación es de carácter cualitativa y de tipo de diseño de teoría fundamentada, ya que este representa un intento estratégico de generar y describir una nueva teoría sobre un tema específico.

Tipo de investigación

El diseño de investigación cualitativa comprende una serie de tipos de estudio; en el caso del presente trabajo de investigación hablamos que, en concordancia a los fines que se persiguen para la realización de la misma, nos encontramos frente a un tipo de estudio de carácter básico.

Nivel de investigación

El nivel de investigación del presente trabajo es de carácter descriptivo. Pues se describe continuamente todos los fenómenos que son objeto de estudio, caracterizando plenamente a cada uno de ellos.

Adicionalmente, el presente trabajo tiene un nivel explicativo, puesto que se explica de manera reiterada cada uno de los conceptos para que la investigación tenga su culmen acorde a la finalidad que se persigue para la realización de la misma.

2.2. MÉTODO DE MUESTREO

Considerando que el investigador ha elegido a los personajes a los que se les tomó las muestras dentro de la población de los transferentes de propiedad inmueble, la presente investigación tiene carácter de no probabilística.

Los tipos de muestras que normalmente se emplean en los trabajos de investigación con diseño cualitativo son las **no probabilísticas**, las mismas que consisten en que el investigador elige la muestra a emplear.

Luego, es preciso señalar que la muestra en el presente trabajo de investigación estará conformada por 2 notarios públicos, 5 abogados especialistas en el derecho registral y 3 registradores públicos.

Escenario del Estudio

Resulta necesario indicar que la aplicación del instrumento de entrevista se desarrolló, para el caso de registradores y notarios públicos, en sus respectivos despachos o sala de entrevista que ellos designaron, dependiendo a la entidad a la cual pertenezcan.

Por otro lado, en cuanto a los abogados especializados en Derecho Registral, el instrumento se aplicó en el escenario que los entrevistados señalaron, que en su mayoría se trató de la oficina de su centro de labores.

Caracterización de Sujetos

Los sujetos del presente trabajo de investigación son, en primer lugar, abogados entendidos del tema, así como aquellos que laboran día a día en temas relacionados con el que se está estudiando.

Así también, se contactó con registradores públicos, con experiencia en los temas a desarrollar en el presente trabajo, quienes consolidan los conceptos y términos necesarios relacionados con la pregunta de investigación.

Por lo que nuestra estructura queda definida de la siguiente manera:

NOMBRE Y APELLIDOS	PROFESIÓN Y GRADO ACADÉMICO	INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECEN	AÑOS DE EXPERIENCIA
Nelly Cueto Gonzalez	Abogada – Asistente registral	SUNARP	8 años
Karim Valladares Morales	Abogada – Asistente registral	SUNARP	11 años
Guadalupe Labrin Mendoza	Abogada – Asistente registral	SUNARP	10 años
Victor Miguel Angel Severino Tejada	Abogado	Notaría del Villar	5 años
Natali Taype Barahona	Abogada	Notaría del Villar	5 años
Janet Pilar Mora Guillén	Abogada	SUNARP	13 años
Enrique Obed Chávez Solano	Registrador Público	SUNARP	16 años
Olga Del Villar Prado	Abogada	Notaría Del Villar	7 años
Silvia Del Villar	Abogada	Notaría Del Villar	19 años

Prado			
Shelley Mercedes Araujo Poclin	Abogada	Andino Soluciones Legales S.A.C.	6 años

Rigor Científico

El rigor científico se constituye en base a las resoluciones teóricas y la coherencia en las diversas interpretaciones. Este concepto equivale también a la validez y el nivel de confianza sobre el trabajo de investigación.

Como criterios para evaluar el rigor científico se emplean: la dependencia o consistencia lógica, la credibilidad, la auditabilidad o confirmabilidad, y la transferibilidad o aplicabilidad. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p.81).

Por último, es preciso indicar que la validez y confiabilidad ha sido acreditada por tres asesores expertos de la materia, otorgando la validación de los instrumentos que conforman la guía de entrevista y el análisis documental, las mismas que se detallan a continuación:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de Entrevista y Análisis Documental)		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
BETTY SILVERIA HUARCAYA RAMOS	DOCENTE EN UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	90 %
PEDRO PABLO SANTISTEBAN LLONTOP	DOCENTE EN UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	95%
CESAR AUGUSTO ISRAEL BALLENA	DOCENTE EN UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	95%

ELEAZAR ARMANDO FLORES MEDINA	DOCENTE EN UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	95 %
DR. JOSÉ JORGE RODRÍGUEZ FIGUEROA	DOCENTE EN UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	95 %
MG. MARIANO RODOLFO SALAS QUISPE	DOCENTE EN UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	95 %
PROMEDIO		94.2 %

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

3.1. Descripción de resultados

En este apartado se describe de manera detallada los resultados recogidos, los mismos que se relacionan de manera directa con los problemas de investigación planteados, y que desarrollan mucho más el tema que se investiga en el presente trabajo.

Los resultados de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos han sido desarrollados de manera clara y minuciosa. Por consiguiente, se realiza a continuación un análisis de cada pregunta formulada y respuestas obtenidas, las mismas que cooperan para lograr alcanzar los objetivos del presente trabajo de investigación.

3.1.1 Descripción de resultados de la entrevista

- ✓ **Entrevista dirigida a abogados especializados en materia registral y Registradores públicos.**

Objetivo General: Determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

En cuanto al objetivo general, se formularon las siguientes preguntas:

- 1. ¿Cuáles cree usted que serían las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en el Registro de Predios?**

Sobre la pregunta planteada, la abogada especialista en Derecho Registral Nelly Cueto y la asistente registral Janet Mora, una de las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en el Registro de Predios, el cual proponemos, es la seguridad jurídica. Sin embargo, precisa también que se pone en riesgo el concepto de buena fe.

Por otro lado, para la asistente registral Karim Valladares y la Dra. Araujo, entre las ventajas encontramos que se evitaría la informalidad respecto de la titularidad de los inmuebles, se tendría un mejor manejo de índices de propiedades en el desarrollo de proyectos de infraestructuras, y se ordenaría el sistema registral. Asimismo, la Dra.

Guadalupe Labrin señala que se lograría la disminución considerable de la informalidad y la certeza de quién posee las propiedades.

Para el Dr. Victor Severino y el Registrador público Dr. Chávez, la ventaja sería que las inscripciones de carácter constitutivo se constituyen con la propia inscripción, esto quiere decir, los actos o contratos no existen mientras estos no se inscriban, esto facilitaría la seguridad jurídica.

Asimismo, la Dra. Taype, la Dra. Olga Del Villar y la Dra. Silvia Del Villar, señalan que la ventaja es que crearía una unificación de criterios al momento de calificar logrando la perfección de la transmisión descartando incertidumbres jurídicas.

2.- ¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo reduciría las incertidumbres jurídicas frente a las transferencias de propiedades inmuebles?

En cuanto a la presente interrogante, la Dra. Labrin, la Dra. Araujo y la Dra. Mora señalan que se reducirían de manera considerable las incertidumbres jurídicas con el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción, puesto que se tendría dominio inscrito y no habría riesgo de duda. Por otro lado, la abogada Karim Valladares señala que se disminuiría en gran medida la interposición de tercerías en los procesos judiciales en curso.

Adicionalmente, la Dra. Cueto y la Dra. Olga Del Villar piensa que el establecimiento del carácter constitutivo reduciría las incertidumbres jurídicas en el extremo de que se generaría la certeza de que el vendedor es el propietario del bien inmueble.

Por otro lado, los especialistas en derecho notarial el Dr. Chávez, Dr. Severino, Dra. Silvia Del Villar y la Dra. Taype indican que se reducirían las incertidumbres jurídicas puesto que había mayor seguridad ya que con la inscripción misma se favorece y protege a la parte que registra; un ejemplo sería la hipoteca. Luego, ante la diversidad de títulos que pudiesen presentar alegando el mejor derecho de propiedad, el carácter constitutivo beneficiaría a reducir tiempo y costo en la calificación de las transferencias y así se mejoraría el servicio de SUNARP.

Por el contrario, la Dra. Mora señala que se debe tener presente que la hipoteca es de carácter constitutiva y tiene por finalidad garantizar una acreencia; en todo caso debería plantearse correctamente el tipo de inscripción que se requiere.

3.- Respecto a la concurrencia de acreedores, ¿De qué modo el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción beneficiaría al acreedor?

En la concurrencia de acreedores, el acreedor se beneficiaría, según la Dra. Cueto porque se respetarían los rangos de concurrencia. Además, para Karim Valladares, asistente registral, un beneficio sería en cuanto al tema de las tercerías. Luego, para la Dra. Labrin se beneficiaría el acreedor puesto que se sabría a ciencia cierta quién aparece inscrito con algún gravamen a su favor y no podría existir otro; además es beneficioso en cuanto a las hipotecas.

Para Victor Severino, el Dr. Chávez y las Drs. Del Villar, procedería lo que se denomina principio de prioridad preferente, es decir se le da preferencia a la primera inscripción.

Por otro lado, la Dra. Taype, Mora y Araujo señalan que beneficiaría que ante el principio de publicidad registral, los acreedores que inscriban primero tendrían el derecho de preferencia respecto a los que concurren con posterioridad.

4.- ¿En qué sentido se obtendrían beneficios para los ciudadanos con el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción en las transferencias de propiedad inmueble?

Para Guadalupe Labrin, la Dra. Olga Del Villar y la Dra. Araujo, al momento de contratos, puesto que no existiría duda de que quien ostenta dominio es el propietario. Asimismo, Karim Valladares señala que se obtendrían beneficios en el sentido de la proyección de construcción e instalación de servicios públicos y bienes; se requiere de un estudio previo, entre los que encontramos la cantidad de viviendas en el sector.

Por otro lado, Nelly Cueto y la Dra. Silvia Del Villar opinan que los beneficios se verían en una publicidad adecuada con la nulidad (publicidad registral – realidad física). Asimismo, Victor Severino y Janet Mora coinciden en que entre los beneficios

encontramos menos litigios, reducción de gastos, menos conflictos entre las personas y mayor seguridad jurídica.

Para la Dra. Taype y el Registrador Público Enrique Chávez, los beneficios serían los siguientes: evitar las estafas, evitaría que se formen bandas de traficantes de terrenos con fachadas de asociaciones, seguridad jurídica al ciudadano o tendría la certeza de comprar seguro.

Objetivo Específico 1: Analizar la existencia de la seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

5- ¿De qué manera el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica de los transferentes?

En el caso de la Dra. Labrin, Dra. Silvia Del Villar, Olga Del Villar y la Dra. Mora, con el actual carácter declarativo de inscripción se garantiza la seguridad jurídica en cuanto al principio de presunción de propietario. Sin embargo, la Dra. Valladares indica que la garantía es parcial.

Por otra parte, la Dra. Cueto, Dra. Araujo y el Dr. Chávez señalan que debe tenerse en cuenta las modificaciones del art. 2014° del Código Civil en cuanto a la buena fe. Para el Dr. Victor Severino, no se puede dar una respuesta concreta a esta pregunta porque en este aspecto primaría lo que vendría a darse por parte de la “buena fe” entre las partes y medios probatorios que acrediten fehacientemente dicha transferencia; ejemplo: contrato de ARRAS legalizados, contrato de compraventa sustentando medios de pago y contratos legalizados.

Luego, la Dra. Taype asegura que actualmente no se podría hablar de una seguridad jurídica propiamente dicha, ya que esto implica la certeza de lo que está adquiriendo, lo que este carácter declarativo solo generaría una seguridad jurídica dinámica.

6- A su consideración. ¿Qué problemas genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica?

Para la Dra. Guadalupe Labrin y las Dras. Del Villar, entre los problemas que se encuentran a menudo por la aplicación de la inscripción declarativa encontramos que muchas veces no se inscribe la titularidad sobre determinada propiedad inmueble y se presume que otro es el propietario.

Asimismo, para la Dra. Valladares, Dra. Araujo y la Dra. Mora, muchas veces existe una declaración y/o voluntad oculta respecto del patrimonio (bienes) que se adquieren o transfieren a los efectos de evadir obligaciones frente a terceros. Luego, para Nelly Cueto y el Registrador Dr. Chávez, entre dichos problemas encontramos el de la mala fe por parte de los vendedores, las transferencias ilícitas o dobleventas y la concurrencia de compradores.

Para Victor Severino, entre estos problemas encontramos los litigios, conflictos de intereses y gastos económicos innecesarios. Luego, para la Dra. Natali el problema mayor sería que se logre múltiples ventas sobre un mismo bien, generando desconfianza al momento de la compraventa y el conflicto de intereses.

Objetivo Específico 2: Determinar la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

7.- ¿Cuál es la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

Para la Dra. Cueto, Dr. Chávez y Dra. Araujo la contradicción se presenta respecto de la preferencia en caso de concurrencia de acreedores. Luego, la Dra. Valladares y la Dra. Silvia Del Villar señalan que desde ya el Código Civil genera un conflicto entre dos partes que fácilmente puede ser salvado con el hecho de establecer que las inscripciones sean de carácter constitutivo; ello general mayor dilación en los procesos.

Asimismo, la Dra. Labrin y la Dra. Olga Del Villar señalan que la contradicción se presenta en el extremo de que el artículo le da prioridad al inscrito, frente a la no obligación de inscribir. Luego, el Dr. Severino precisa que se podría considerar como contradicción la preferencia del justo título otorgado ya que surgirá un conflicto de intereses entre los acreedores.

Por otro lado, la Dra. Taype señala que la contradicción se encuentra que el documento sería válido si es que se inscribió primero o el documento privado de fecha cierta anterior, generando así inseguridad jurídica, entonces en este aspecto cabría lugar ver quién tuvo buena fe.

Por el contrario, la Dra. Mora señala que no hay contradicción. El artículo en mención coadyuva a determinar la preferencia entre acreedores, no hace referencia a transferencia de bienes.

8.- ¿Cuál es el replanteamiento que se requiere en la normativa actual respecto al carácter que debe contener las inscripciones de transferencias en el registro de predios?

La Dra. Labrin, Dr. Chávez y la Dra. Mora coinciden en que la inscripción debería ser de carácter constitutivo para que todos los ciudadanos podamos gozar de la certeza de se está contratando con el propietario. Luego, la Dra. Cueto y las Dras. Del Villar señalan que el replanteamiento se debe referir a la unificación de base catastral en el Registro de índices, bajo un modelo declarativo de inscripción.

Para la Dra. Valladares, el planteamiento debe darse en la redacción del Código Civil respecto de la forma de transmisión en la que no sólo basta la obligación sino que debe acompañarse de formulario expedido por la SUNARP y que como elemento de seguridad este vaya asociado a un número de enlace en los organismos recaudadores de impuestos como SUNAT.

El Dr. Severino plantea sustituir el carácter declarativo por el sistema constitutivo que daría mayor seguridad jurídica al momento de realizar cualquier tipo de transferencia.

Luego, la Dra. Taype y la Dra. Araujo indica que se podría llevar a cabo la implementación en los actos de transferencia el carácter constitutivo en todos los actos que se relacionen con bienes inmuebles, esto sería progresivo.

9.- A su experiencia. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

Para Labrin y las Dras. Del Villar, actualmente podemos obligarnos con varios a vender, sin embargo si se obliga a inscribir, no podría haber o habría menos personas que ostenten el mismo derecho. Luego, la Dra. Valladares, Dr. Chávez y la Dra. Mora señalan que entre los beneficios encontraremos las inscripciones inmediatas de transferencia, y evitar dilatar el tiempo por falta de recursos ya que elevar las minutas a escrituras públicas genera gastos notariales y registrales.

Luego, el Dr. Severino señala que entre los beneficios podemos encontrar mayor celeridad en los procedimientos de inscripción, seguridad jurídica y menor sobrecarga procesal. Asimismo, la Dra. Taype y la Dra. Araujo indican que, si bien es cierto con la sola obligación nace el contrato, debería mencionarse explícitamente qué actos, o ampliarse en el artículo a qué tipos de actos, para que no genere ambigüedad.

3.1.1 Descripción de resultados del análisis documental

La técnica de análisis documental se ha desarrolla usando como instrumento la Guía Integrada de Análisis Documental, en la cual se han propuesto los objetivos de la investigación, tanto general como específicos; así mismo la mencionada guía facilitó la asociación y sistematización de la información obtenida.

Con dicho propósito se han analizado sentencias de procesos de otorgamientos de escritura pública, así como la normatividad internacional, los mismos que se presentan a continuación de manera que se encuentran relacionadas con los objetivos planteados.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: EXP N° 00020-2014

NOMBRE DEL DEMANDANTE: Juan de Dios Vidal Paz

AÑO: 2014

Objetivo general: Determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

ÍTEM	MARCAR	
	SI	NO
Que, la presente pretensión de fojas dieciocho se contrae a que la parte demandada Ildelfonso Rene Navarro Godines e Isabel Felicitas Navarro Godines cumplan con otorgarle la escritura pública de acciones en un 49,4% suscrito por los codemandados con la parte demandante de fecha 04 de enero del año 1993 conforme al mérito del contrato de fojas cuatro respecto del lote de terreno con frente al Jirón Ocros 369 Mz. 5 Lote 72 sito en el Distrito de El Agustino, que hacen un área de 76,41 metros cuadrados cuyas medidas perimétricas y linderos están detallados en la cláusula primera el mismo que fuera adquirido por los demandados en herencia con un área de 154.62 m², siendo cancelada la compra venta en la suma de S/. 3,584.25 nuevos soles a la firma del contrato conforme se aprecia de la cláusula segunda.	X	

En el párrafo de la sentencia correspondiente al expediente materia de análisis, se evidencia la fecha en la que fue realizada la transferencia de las acciones y derechos de la propiedad materia de litis, que en este caso es de 1993, habiendo pasado aproximadamente veinte años para la interposición de la demanda de otorgamiento de escritura pública.

En ese caso, conviene preguntarnos por qué se ha accionado de forma tan inoportuna y se omitió, en su momento, la elaboración de la minuta correspondiente para la posterior elevación a los Registros Públicos.

Un proceso judicial genera gastos, los mismos que son económicos, emocionales, etcétera. Estos gastos pueden ser evitados de manera simple y sencilla si es que se hace la inscripción oportuna de la transferencia a realizar.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: EXP N° 00155-2009

NOMBRE DEL DEMANDANDO: NOLBERTO ARQUIÑIGO AVENDAÑO

AÑO: 2009

Objetivo general: Determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

ÍTEM	MARCAR	
	SI	NO
Que los contratantes señalan que “EL VENDEDOR” hace entrega a “EL COMPRADOR” el bien materia del presente contrato, quien asume el dominio y posesión del mismo, entendiéndose esta la enajenación del bien, EL VENDEDOR renuncia a todos sus derechos que posee del inmueble, ante la Cooperativa de Vivienda LOS HUANCAS Ltda, después de la suscripción de este documento, teniendo EL COMPRADOR, la facultad de realizar todos los trámites correspondientes para la obtención de su reconocimiento como legitimo socio y propietario.	X	

En el párrafo que antecede nos encontramos ante un contrato privado de transferencia de propiedad, que forma parte del expediente mencionado líneas arriba. Como se puede apreciar, se deja en claro que será el comprador quien tenga que asumir todos los gastos y ejecutar todas las acciones pertinentes para su posterior reconocimiento como verdadero propietario ante la Cooperativa de Vivienda y, se entiende, ante los Registros Públicos también.

En este caso, se lleva posteriormente un proceso judicial por otorgamiento de escritura pública, ya que cuando (mucho después) el comprador quiso regularizar su derecho de propiedad ante los Registros Públicos, el vendedor se negaba a firmar escritura pública alguna. Entonces, se evidencia el problema de los contratos privados y la omisión de la inscripción de la transferencia en el registro correspondiente.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: EXP N° 28910-2013

NOMBRE DEL DEMANDADO: MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS

AÑO: 2013.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la existencia de la seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

ÍTEM	MARCAR	
	SI	NO
<p>Decimos que se encuentra inconclusa, en razón que, cuando firmamos la minuta de compra venta, y al no efectuarse la firma en la Escritura Pública para su respectiva elevación ante los Registros Públicos de Lima; la emplazada se rehúsa a firmar dicha Escritura Pública de compraventa, desconociendo los motivos que lo llevan a tomar esa decisión. Que, con la finalidad de subsanar la Escritura Pública de Compraventa de la deficiencia indicada en el punto anterior.</p> <p>Ante tal actitud, de no querer protocolizar y firmar la correspondiente Escritura Pública de Compra venta, me veo precisado acudir ante el órgano jurisdiccional a fin de hacer valer nuestro derecho de propiedad y exigir el perfeccionamiento de la transferencia de propiedad del bien por ser obligación esencial del vendedor.</p>	X	

Los párrafos que anteceden han sido extraídos de la demanda de otorgamiento de Escritura Pública, referido al expediente anteriormente mencionado.

En este documento, el comprador indica que el procedimiento de la compraventa quedó “inconcluso” puesto que no se realizó la firma de la minuta para la elevación a escritura pública y posterior inscripción en el Registro de Predios correspondiente.

Por lo anterior, se infiere que el demandante se encuentra insatisfecho y no cree gozar de la seguridad jurídica de la adquisición del bien inmueble con tan sólo el contrato suscrito sino que, para esto, requiere su inscripción en los Registros Públicos ya que sólo de esa manera podrá gozar de la publicidad formal y material que sólo puede ofrecer la SUNARP, luego de haberse realizado la inscripción pertinente.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: SENTENCIA CASATORIA N° 476-2013

NOMBRE DEL DEMANDADO: OSCAR GUSTAVO LAZARTE ARREDONDO

AÑO: 2013

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

ÍTEM	MARCAR	
	SI	NO
<p>La Séptima Sala Civil de La Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha dieciséis de agosto del dos mil doce, de folios cuatrocientos nueve, confirma la apelada en todos extremos.</p> <p>Tal pronunciamiento, tiene como argumentos que de la escritura pública del doce de mayo de dos mil ocho, se advierte que el demandado Oscar Gustavo Lazarte Arredondo si bien adquirió la propiedad del bien sublitis; sin embargo, de la Partida Registral N° 49010291, no se advierte que dicha compraventa haya sido inscrito.</p> <p>En cambio, el derecho de propiedad de los demandantes, se encuentra acreditado con la Escritura Pública del siete de agosto de dos mil seis y su inscripción del ocho de setiembre de dos mil seis, en la Partida Registral N° 07040590. En consecuencia, en aplicación del artículo 2022° del Código Civil, en el presente caso el derecho de propiedad del demandado no se encuentra inscrito por lo que el mismo no puede oponerse al de los demandantes.</p>	X	

La intención de presentar este extracto de la sentencia casatoria materia de análisis es observar el tiempo que se invierte en medio de un proceso judicial cuando nos encontramos frente a la concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble.

En el mismo se observa que se debe hacer un análisis del orden prelativo de los acreedores y su preferencia respecto a la debida inscripción ante los Registros Públicos. Ya que por mucho que se hay adquirido la propiedad por medio de cualquier tipo de contrato, esta no estará totalmente asegurada hasta su inscripción en el registro correspondiente.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: EXP N° 612-2009

NOMBRE DEL DEMANDANTE: ANGEL RAMIRO GARCÍA LOZANO

NOMBRE DEL DEMANDADO: ELIZABETH MIRIAM RAMÍREZ GARAY

AÑO: 2009

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

ÍTEM	MARCAR	
	SI	NO
Para efecto de resolver el conflicto referente al mejor derecho de propiedad, es de aplicación las normas contenidas en los artículos 1135 del Código Civil, por el cual “se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito”, verificándose de la copia certificada obrante a folio tres y cuatro, que el predio registrado en la partida 11002769 fue inmatriculado el dieciocho de diciembre del dos mil dos, y que actualmente la titularidad del derecho de propiedad corresponde al actor Carlos Ramiro García Namuche; mientras que el predio Registrado en la partida P15127303 fue inmatriculado el seis de octubre del dos mil cuatro, a favor de COFOPRI, con la aprobación del proyecto “Centro urbano Zarumilla”, que fuera posteriormente transferido a favor de los emplazados; ello significa que el predio primeramente inscrito es el que corresponde a la partida 11002769 de propiedad del demandante; en consecuencia tiene preferencia respecto a la otra partida menos antigua, por aplicación del principio de prioridad excluyente instituido en nuestro ordenamiento jurídico por el	X	

<p>artículo 2016 del Código Civil, que a la vez le otorga la potestad de oponer su derecho real al derecho de la misma naturaleza que detentan los emplazados sobre el predio sub materia, según así lo faculta el artículo 2022 del cuerpo sustantivo ya acotado; en ese sentido se debe concluir que el derecho de propiedad del demandante tiene preferencia respecto al derecho de propiedad de los emplazados, pero que dicha preferencia solo se limita al dominio directo, que comprende el terreno, más no a la fábrica pues como ya se ha señalado y reconocido por el propio demandante la construcción fue efectuada con posterioridad a su titulación.-</p>		
--	--	--

En la presente sentencia se observa claramente el análisis que debe efectuar el magistrado para evaluar correctamente quién goza del mayor derecho de propiedad.

Asimismo, se percibe de qué manera el ordenamiento jurídico tiende a la protección del derecho inscrito, superponiéndose este al del derecho no inscrito como es el que queda simplemente en el contrato privado con firmas legalizadas, a veces, o los simples, o hasta en minutas que nunca son elevadas ante los registros públicos y, por ende no se asegura jurídicamente el derecho.

Por lo anterior, nos encontramos ante la incongruencia anteriormente planteada entre el artículo 1135° y el 949°, respecto a cómo el Estado motiva o no la inscripción del derecho de propiedad fruto de las transferencias de propiedad inmueble.

IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En este estadio de la investigación, se vinculan de manera sistemática los resultados de la investigación, los cuales han sido conseguidos a través de las entrevistas realizadas a expertos y el análisis documental, de la misma manera se contrastan con las diferentes teorías propuestas con la finalidad de resolver los problemas de la investigación, evaluando la confirmación o negación de los supuestos planteados inicialmente.

Problema general: ¿Cuáles son las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

Blossiers (2009), infiere que en el acápite de discusión el investigador deberá comentar y analizar los datos que ha obtenido en el desarrollo de la investigación, los mismos que versan sobre la teoría y las categorías. Agrega además, que el único capítulo en donde el investigador podrá agregar y argumentar sus consideraciones personales es en el de la discusión.

Habiéndose logrado los objetivos planteados al inicio de nuestra investigación, cabe la determinación de que el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción en el registro de predios es beneficioso para la realidad del tráfico inmobiliario en el cual nos desarrollamos en la actualidad jurídica. Con ese fin es que han sido contrastadas todas las fuentes consultadas.

En cuanto a los resultados de las entrevistas realizadas, la totalidad de los entrevistados indican que es necesario el establecimiento del carácter de inscripción que se propone, para obtener diversas ventajas dirigidas a los transferentes, en especial a quienes adquieren la propiedad materia de la transferencia.

Habiéndose también consultado los antecedentes presentados, se coincide en la necesidad del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción, puesto que se dejan en evidencia las fallas del sistema actual en nuestro país; y la forma en la que el carácter

constitutivo de inscripción de transferencias ha resultado bien en otros ordenamientos jurídicos distintos al nuestro.

En cuanto a propiamente las ventajas del carácter constitutivo de inscripción, fruto de las entrevistas nos podemos dar cuenta de que nos encontraríamos ante la garantía de la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble inscritas en el registro correspondiente. Asimismo, se puede tener la certeza de que quien vende la propiedad es el verdadero propietario; de esta manera se evita, también, la sobrecarga procesal en casos de otorgamiento de escritura pública, mayor derecho de propiedad, etcétera.

Por otro lado, apoyándonos en los trabajos previos que apoyan nuestra tesis, contamos con la de Muñoz (2006), que concluye que el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción evitaría los diversos conflictos de intereses. (pág. 95).

Entonces, se podría decir que una de las ventajas más predecibles e importantes de nuestra propuesta es el descongestionamiento judicial y el evitar los costos que implican seguir un proceso como este.

Por otro lado, hablamos también del acceso al crédito que implica la inscripción del titular del derecho, pues este puede presentarse con un certificado literal en el cual se le indique como propietario de determinado bien, para que esta declaración sirva como garantía al solicitar un préstamo bancario, por ejemplo.

Finalmente, entre las ventajas se encontraron también aspectos tales como el acceso a la educación, mayores ingresos familiares, mayor seguridad ciudadana y de defensa civil para la prevención de desastres naturales.

Problema específico N° 1: ¿Existe seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

Continuando con nuestra discusión de resultados, nos encontramos ante la respuesta negativa de los entrevistados ante las preguntas formuladas acerca de esta parte de nuestra

investigación. Estos indican que el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles no garantiza la seguridad jurídica que el Estado está en el deber de tutelar.

Por otro lado, fruto de las entrevistas realizadas se concluye también en que el actual carácter declarativo se encuentra diversas falencias, siendo la más notoria el de la falta de garantía o seguridad jurídica. Por lo cual se realizan cada vez menos las transferencias de dominio por medio de contrato privado, prefiriendo actualmente realizarlo mediante escritura pública dejando en cuenta el medio de pago utilizado.

Para fortalecer nuestra tesis nos apoyamos de la investigación realizada por Ramos (2015), que concluye en que el carácter constitutivo de inscripción implicaría un mecanismo serio de oponibilidad.

El hecho de que el establecimiento del sistema que se propone sea un mecanismo de oponibilidad significa que el propietario del bien inmueble, gracias a que su dominio se encuentra inscrito en el registro de propiedad, puede oponerse ante cualquier tercero que quiera apropiarse o pretenda transferir esta propiedad. Lo anterior, claramente, representa la seguridad jurídica de los transferentes.

Problema específico N° 2: ¿Existe contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

Revisadas las respuestas de los entrevistados, se encuentran casi en su totalidad de acuerdo en que existe cierta contradicción en ambos artículos, únicamente en el extremo de la motivación que propicia el Estado para la inscripción de las transferencias; siendo que por un lado se indica que no es necesaria, y por el otro se le concede preferencia en el caso de la concurrencia de acreedores.

Ante un proceso de concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble, sabemos que se prefiere al acreedor que haya inscrito su derecho de propiedad con antelación, así este hubiera adquirido la propiedad en último orden.

Lo anterior, quiere decir que el legislador quiso darle esta prioridad excluyente a quien inscriba su derecho, dándole realce e importancia a la inscripción de las transferencias, otorgando seguridad jurídica y poniéndolo antes que aquel que no inscribió su derecho.

La prioridad de la que hablamos resulta contradictoria con la propuesta del artículo 949° del Código Civil, el mismo que señala que la sola obligación de enajenar hace que se transfiera la propiedad.

Es por lo señalado líneas arriba que consideramos que se debe hacer una reformulación en cuanto al carácter de la inscripción en los Registros Públicos; es decir, debe decidirse si esta seguirá siendo declarativa (inscripción no obligatoria) o constitutiva de derecho (debe inscribirse para ostentar dominio).

En nuestra opinión, y según los resultados de los diversos instrumentos utilizados en para apoyar nuestra tesis, debe establecerse el carácter constitutivo de derecho para el tráfico inmobiliario en nuestro país, en cualquier modo de transferencia de propiedad.

Sin embargo, no es tan sencillo como parece el proponer este tipo de modificación legislativa respecto a, específicamente, el artículo 949° de nuestro Código Civil Peruano, pues esta modificación traería algunas otras circunstancias a las que habría que examinar; entre ellas se puede encontrar a la falta de información y cultura de inscripción.

Entonces, ¿cómo se enfrentarían estos cambios? Debido a que hay personas que aún no tienen conocimiento de qué es y para qué sirve la inscripción en el registro de predios, debe educarse mediante programas de capacitación que desde ya realiza la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tales como “SUNARP Te capacita”, o “SUNARP en tu pueblo”; programas que ya se encuentran en marcha pero que, sin duda, deben ser más continuos y grandes.

Otra medida a emplear sería la que aminorar los costos notariales, puesto que los registrales resultan ser, por así decirlo, accesibles aún. Sin embargo, los derechos notariales resultan elevados aún para algunos sectores de la población.

Básicamente, por oferta y demanda, no hablaríamos de pérdida alguna para las notarías ya que, obviamente, todas las transferencias que se realicen tendrán que pasar por la vía notarial para la elevación a escritura pública de la minuta de transferencia.

Asimismo, debe observarse que esta modificación comprende también a aquella población que invadió o adquirió un predio inmatriculado (es decir, no inscrito en los Registros Públicos), por lo que será tarea de COFOPRI la formalización más ágil de estos terrenos, cumpliendo debidamente los parámetros establecidos para realizar dicha formalización.

Una vez los predios estén formalizados será mucho más sencillo incluirlos en el tráfico inmobiliario que tanto bien le hace a la economía del país.

Por otro lado, las adjudicaciones que realicen las diversas asociaciones o cooperativas de vivienda deben constar por escritura pública también, tratándose, de igual forma, de un tipo de transferencia de bien inmueble.

Asimismo, puede plantearse la elevación a escritura pública de las transferencias de bienes inmuebles sin la necesidad de la suscripción de la minuta, tal como se viene haciendo con la constitución de empresas; las mismas que no necesariamente deben presentar una minuta al notario para que este pueda extender la escritura pública.

Lo anterior es una modalidad de “ahorro” que se propone para la aminoración de los costos que implican, actualmente, inscribir una transferencia en el Registro de Predios.

Proponemos, entonces, que sólo de la forma en la que se plantea el carácter de inscripción se podrá garantizar la seguridad jurídica, cuestión propuesta y uno de los fines del Ministerio de Justicia, del cual deriva la Superintendencia de los Registros Públicos.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: Que, respecto a las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de transferencias de propiedad inmueble, encontramos la garantía de la tan ansiada seguridad jurídica para los transferentes y el descongestionamiento procesal. Entonces, resultaría beneficioso para el tráfico inmobiliario este cambio en el sistema registral, siendo que para que se perfeccione la transferencia esta debe inscribirse en el registro correspondiente.

SEGUNDO: El actual carácter declarativo de inscripción de transferencias de propiedad inmueble no garantiza la seguridad jurídica, sino que, al contrario, es una forma de exposición de los adquirentes de buena fe a diversas situaciones tales como estafas, tráfico ilícito de terrenos, concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble, etcétera.

TERCERO: La ciudadanía no tiene clara la información en cuanto a la importancia del registro de transferencias, y posteriormente se presentan diversos litigios debido a que no se realizaron las diligencias necesarias en su debido momento; una de las causas principales: la desinformación.

CUARTO: Existe contradicción entre el artículo 1135° y el 949° del Código Civil respecto a la motivación por parte del Estado a inscribir las diversas transferencias de propiedad inmueble que se presentan en medio de nuestro tráfico inmobiliario. En ese sentido, el artículo 949° nos deja ver que se puede prescindir de la inscripción, por lo cual hablamos de un actual sistema declarativo; mientras que el 1135° brinda preferencia al acreedor que haya inscrito su dominio en el registro respectivo.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO: El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de transferencias de bienes inmuebles en el registro de predios, para que así puedan evitarse diversas situaciones desfavorables para los transferentes. Así, también, el Estado podrá brindar la garantía y el respaldo que significa tener dominio debidamente registrado y gozar de la publicidad registral.

SEGUNDO: Para el establecimiento del carácter de inscripción que se propone deben observarse algunas modificaciones en el Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, Ley del Notariado, etcétera. Sobre todo, respecto a las facilidades que se les brindará a los ciudadanos mal informados o carentes de información y, asimismo, en cuanto a la reducción de costos en vía notarial.

TERCERO: Brindar capacitaciones a la ciudadanía respecto de la importancia de la regularización de transferencias de propiedad inmueble; así como de acceso a la publicidad que los Registros Públicos ofrece.

CUARTO: Modificar el artículo 949° del Código Civil, haciendo exigible la inscripción de la transferencia de propiedad inmueble para el perfeccionamiento del acto mismo; para mayor garantía del titular del derecho de propiedad.

V. REFERENCIAS

Referencias bibliográficas

- Amado, E. (2011). *Es necesario inscribir la propiedad en el registro público*. Lima: Actualidad Jurídica.
- Amado, E. D. (2012). *El Derecho Registral en el siglo XXI*. Lima: Moreno.
- Arias-Schereiber, M. (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 - Derechos Reales*. Tomo IV. Lima: Gaceta Jurídica Editores.
- Arruñaga, B. (2004). *Sistemas de Titulación de la propiedad*. Lima.
- Bullard, A. (1996). *Estudios de Análisis Económico del Derecho*. Lima: Ara Editores.
- Bullard, A. (2002). *Esquizofrenia jurídica. El impacto del Análisis Económico Del Derecho en el Perú*. Lima: THEMIS.
- COFOPRI. (2002). *Peru Urban Property Rights Project*. COFOPRI.
- De La Puente Y Lavalle, M. (2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad*. Lima: Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 7 (3) 104.
- Delgado, A. (2000). *La publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales*. Lima: Folio Real. Año I. N°1.
- Diez, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Vol. III. Madrid.
- Gonzáles, G. (2004). *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Gonzáles, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Hernandez, F. (1963). *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

- Hernando, E. (1995). ¿Existen los derechos naturales?. Lima: PUCP.
- Hinostroza, A. (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: Gaceta jurídica.
- ILD (Instituto Libertad y Democracia). (2007). En: La guerra de los Notarios. ILD. Lima: Editorial Cordillera.
- Iversen, K. (1983). John Locke, economista y sociólogo. Ciudad de México: F.C.E. México.
- La Cruz, J. (1984). Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona.
- Macpherson, B. (1970). La teoría política del individualismo posesivo. Barcelona: Fontanella.
- Moisset, L. (1997). Publicidad Registral. Córdoba: Advocatus. 2da edición.
- Moisset, L. (2004). La publicidad Registral. Lima: Palestra. 4ta edición.
- Pau, A. (2003). Elementos de Derecho Hipotecario. Madrid.
- (1984). Código Civil Peruano.
- (1993). Constitución Política del Perú.
- (2008). Decreto Legislativo 1049.
- Ramírez Cruz, E. (2005). Tratado de los Derechos reales. Tomo II. Lima: Editorial Rodhas.
- Rodriguez, A. (1974). Publicidad Inmobiliaria. Buenos Aires.

Tully, J. (1993). An approach to political philosophy: Locke in contexts. Londres: Cambridge University Press.

DIRECCIONES ELECTRÓNICAS

Bessombes, C. (05 de Junio de 2012). La Republica. Recuperado el 15 de Marzo de 2015, de La Republica: <http://www.larepublica.pe/04-06-2012/recaudacion-tributaria-crecio-89-en-mayopero-evasion-sigue-fuerte>

Digital, L. P. (23 de Setiembre de 2011). La Primera Digital. Recuperado el 08 de Marzo de 2015, de http://www.diariolaprimera Peru.com/online/economia/la-evasion-tributaria-en-lamira-de-sunat_95332.html

La Primera Digital: Economía (13 de Marzo de 2015). Recuperado el 15 de Marzo de 2015, de La Primera Digital: Economía:

http://www.diariolaprimera Peru.com/online/economia/laevasion-tributaria-en-la-mira-de-sunat_95332.html

Recuperado el 15 de Marzo de 2015, de RPP noticias: Economía: http://www.rpp.com.pe/2012-03-13-mef-peru-tiene-la-evasion-tributariamas-alta-de-america-latina-noticia_460861.html

AGUILAR, C. “Argumentación jurídica”

http://www.academia.edu/13816459/Argumentaci%C3%B3n_Jur%C3%ADdica

ÁLVAREZ, C. “¿Existe seguridad jurídica registral en el Perú?”.

<https://verbumsapiensblog.wordpress.com/2014/03/18/existeseguridad-juridica-registral-en-el-peru/> .

ARDILEZ, A. “Transición del registro declarativo al registro constitutivo”.

<http://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-alregistro-constitutivo/> .

CARRIZALES, A. “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”.
<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistemaconstitutivo-o-sistema.html>.

DONAIRES, P. “El principio del consensualismo en el derecho de los contratos”.
[file:///C:/Users/usuario/Downloads/DialnetElPrincipioDelConsensualismoEnElDerechoDeLosContra5492689%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/usuario/Downloads/DialnetElPrincipioDelConsensualismoEnElDerechoDeLosContra5492689%20(1).pdf).

PAREDES, C. “La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercera de propiedad”. Revista IUS. N° 09.
<http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf> .18.03.16.

PEÑA, K. “Métodos, técnicas e instrumentos de investigación”.
http://www.academia.edu/6251321/M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci%C3%B3n .

SUNARP. <https://www.sunarp.gob.pe/index.asp> . 05.03.17

VIDAL, R. “El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho civil Peruano”.

[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

MATRIZ DE CONSISTENCIA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Rocío Alexandra Sifuentes Mora

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

TÍTULO	
“El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios”	
PROBLEMAS	
Problema General	¿Cuál es el beneficio del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?
Problema Específico 1	¿Existe seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?
Problema Específico 2	¿Existe contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.
Objetivo Específico 1	Analizar la existencia de la seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.
Objetivo Específico 2	Determinar la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.
SUPUESTOS JURÍDICOS	

Supuesto General	Las ventajas de instaurar un sistema constitutivo en cuanto a la inscripción ante los registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú; son brindar una mayor seguridad jurídica en las contrataciones y adquisiciones de derechos.
Supuesto Específico 1	No existe seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad en el Perú, debido a que no tiene el carácter publicitario del registro y no le permitirá la oponibilidad ante terceros.
Supuesto Específico 2	Sí existe contradicción entre los artículos 949 y 1135 del código civil, porque permite que con la sola enajenación del bien y que; también, recién al registrarlo, se convierta en verdadero propietario.
Categorización	<p>Categoría 1: Carácter constitutivo de inscripción</p> <p>Subcategoría 1: Derecho de propiedad</p> <p>Subcategoría 2: Sistema peruano de transferencia de propiedad</p> <p>Categoría 2: Transferencia de bienes inmuebles</p> <p>Subcategoría 1: Tercería</p> <p>Subcategoría 2: Seguridad Jurídica</p>
MÉTODO	
Diseño de investigación	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoque: Cualitativo - Diseño: Teoría Fundamentada - Tipo de investigación: Básica - Nivel de la investigación: Descriptivo
Método de muestreo	<ul style="list-style-type: none"> - Población: Abogados especializados en Derecho Registral y notarial y registradores públicos. - Muestra: 6 abogados especializados en Derecho Registral y Notarial, 1 registrador público y 3 asistentes registrales.
Plan de análisis y trayectoria	<ul style="list-style-type: none"> - Técnica e instrumento de recolección de datos ✓ Técnica: Entrevista y análisis de documentos

metodológica	✓ Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental
Análisis cualitativo de datos	Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético

ANEXO 2.- ENTREVISTA ABOGADOS EN MATERIA DE DERECHO REGISTRAL



FICHA DE ENTREVISTA

(Abogados en materia de Derecho Registral, Registradores)

Título: “EL ESTABLECIMIENTO DEL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS”

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

Objetivo general

Determinar las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

1.- ¿Cuáles cree usted que serían las ventajas del establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.- ¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo reduciría las incertidumbres jurídicas frente a las transferencias de propiedades inmuebles?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3.- Respecto a la concurrencia de acreedores, ¿De qué modo el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción beneficiaría al acreedor?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4.- ¿En qué sentido se obtendrían beneficios para los ciudadanos con el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción en las transferencias de propiedad inmueble?

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Analizar la existencia de la seguridad jurídica en el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

5- ¿De qué manera el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica de los transferentes?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6- A su consideración. ¿Qué problemas genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....

Objetivo específico 2

Determinar la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

7.- ¿Cuál es la contradicción entre el artículo 1135° del Código Civil y el actual carácter declarativo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

8.- ¿Cuál es el replanteamiento que se requiere en la normativa actual respecto al carácter que debe contener las inscripciones de transferencias en el registro de predios?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....

9.- A su experiencia. ¿Qué beneficios podrá tener la modificación del artículo 949 del Código Civil en la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

1-B

04
CST/MS

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de COMPRA-VENTA de terreno que celebran de una parte doña Isabel Felcita Navarro Godines, con L.E. 08308483 y L.T. 4020634, con domicilio en Les Duraznos 338 Canto Grande, San Juan de Lurigancho, Lima y don Ildefonso René Navarro Godines, con L.E. 07059291 y L.T. 132-8646 con domicilio en Túpac Amaru 333 El Agustino, Lima quienes en adelante se denominarán los VENDEDORES y de la otra parte don Juan de Dios Vidal Paz, con L.E. 06083176 y L.T. 0688503 y su esposa doña María Manuela Nizama de Vidal con L.E. 09298351 y L.M. 21449936-78, ambas domiciliadas en Av. Leonidas Yerevi 1894-5, Lince, Lima quienes en adelante se denominarán los COMPRADORES DE acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- Los VENDEDORES son propietarios de las acciones Nº 3 y Nº 4 del lote de terreno ubicado en Jirón Ocros 369, Mz. 5, Lote 72, sito en el distrito de El Agustino, Lima adquirido por herencia de su difunto hermano Filiberto Navarro Godines, según Declaratoria de Heredero, inscrita en los Registros Públicos de Lima en la Ficha 67885, asiento 1A, del Registro de Mandatos, con un área de 154.62 m² (ciento cincuenticuatro metros con sesentidos centímetros cuadrados) encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Per el frente entrando con el Jirón Ocros, con una longitud de 4.20 ml.; por la derecha entrando con el lote Nº 72, con 25.80 ml.; por la izquierda entrando con la propiedad constituida por el lote nº 71 Mz. 5 con 25.25 ml. y por el fondo con parte de los lotes 66 y 67 con 8 ml.

El lote descrito cuenta con un pasaje de ingreso común de 1.20 ml. de ancho por 20.45 ml. de largo, totalizando un área de 24.54 m². Dicho lote de terreno los herederos han convenido en Dividir y Partir según documento suscrito de común acuerdo determinándose su libre disposición en 4 acciones, correspondiéndoles la acción Nº 3 a doña Isabel Felcita Navarro Godines y la acción Nº 4 a don Ildefonso Navarro Godines, los VENDEDORES y que preceda a enajenar según el presente contrato.

SEGUNDO.- Per el presente documento los VENDEDORES, propietarios de las acciones Nº 3 y Nº 4 dan en venta y enajenación perpétua la integridad de dichas acciones de 38.29 m² y 38.12 m² de área respecti-

vamente que dan un total de 76.41 m² de área a favor de los COMPRADORES constituyéndose en objeto de venta el 49.4% (cuarentinueve, punto cuatro por ciento) del total de lote describe en la cláusula anterior, a razón de S/ 46.90 (cuarentiseis nuevos soles con noventa céntimos) el metro cuadrado de terreno que hacen un total de S/3,584.25 (Tres mil quinientos ochenticuatro nuevos soles, con veinticinco céntimos de nuevo sol) canceladas a la firma del presente contrato y que los COMPRADORES declaran tener por recibido el lote a su entera satisfacción.

TERCERO.- La venta es absoluta y sin limitación alguna y comprende de hecho el inmueble vendido, con sus aires, usos, suelos, costumbres, servidumbres, entradas y salidas.

CUARTO.- Los VENEDORES declaran que sobre el lote de terreno que venden por este contrato, no pesa censo, hipoteca, embargo, medida judicial, extrajudicial, ni gravamen alguno que en cualquier forma afecte o limite el derecho de su libre disposición. No obstante de esta declaración se obligan a la evicción y saneamiento de ley. Asimismo los VENEDORES declaran que respecto del inmueble que se enajena, no adeudan suma alguna por concepto de impuestos fiscales, arbitrios municipales, pavimentación, veredas, etc. siendo de cargo y responsabilidad de ellos el pago de las que al presente adeudase por esos o análogos conceptos. También deja constancia que las conexiones domiciliarias, de los servicios de agua, desagüe y luz eléctrica, son de cuenta y cargo de los COMPRADORES.

QUINTO.- VENEDORES y COMPRADORES declaran que existe la más justa y perfecta equivalencia entre el precio pactado y el valor del inmueble vendido y que si alguna diferencia hubiera de más o de menos que desde luego no se advierten, se hacen de ella mutua gracia y recíproca declaración, renunciando desde ahora en forma expresa de toda acción e excepción por todo error u otro cualquier que tienda a invalidar este contrato, así como a los plazos que la ley establece para interponerlos.

SEXTO.- La presente minuta podrá ser elevada a escritura pública siendo de cargo de los COMPRADORES, los gastos que origine su otorgamiento como su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, y el pago del Impuesto de Alcabala ordenado por ley.

SEPTIMO.- En el improbable caso de que esta minuta no sea elevada a escritura pública, surtirá los efectos de documento privado.

9
5/28

06
sair

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, cuidando de pasar
los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de
Lima para su debida inscripción.

Lima, 4 de enero de 1993

[Handwritten signature]
BOGADO
C.A.L. 10340

[Handwritten signature]

Isabel Felfeita Navarro
Godines

[Handwritten signature]

Ildefonso René Navarro
Godines

[Handwritten signature]

Juan de Dios Vidal Paz

[Handwritten signature]

María Manuela Nizama de
Vidal.

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Publicas una de compra venta de **DERECHOS Y ACCIONES** de un inmueble que celebran de una parte Doña **MARIA LUISA, VILLEGAS CAMPOS**, divorciada, identificado con DNI N° 08308775 con Domicilio Legal en Los Geraneos N° 764 Zona Urbana Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, y de la otra parte, como **COMPRADOR** don **PEDRO TEODOMIRO, CRUZ ALBERCA**, peruano, divorciado, identificado con DNI N° 08319026, con domicilio legal en Los Geranios N° 764 Zona Urbana Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: LA VENDEDORA, es propietario del terreno constituido por el Lote N° 21 de la Mz. "J" de la Urbanización Canto Grande Unidad 17 del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, registrado en la ficha N° 132298, Partida electrónica N° 42842257, SUNARP, el mismo que tiene un área de 189.00 metros cuadrados.

SEGUNDO: LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua a favor de "EL COMPRADOR" el **50.00% (Cincuenta Punto Cero Cero Por Ciento)** de los **Derechos y Acciones** del inmueble que le corresponde, cuyos linderos y medidas perimétricas son:

Por el Frente	con la Calle Los Geraneos
Por la Derecha	con el Lote 20 con 10.50.00 MI.
Por la Izquierda	con el Lote 22 con 10.50.00 MI.
Por el Fondo	con el Lote 12 con 4.50 MI.

Que corresponden a un área de 94.50 (**Noventa Cuatro Punto Cincuenta Metros Cuadrados**), ubicado en el Lote N° 21 de la Mz. "J" de la Urbanización Canto Grande Unidad 17 del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, por el precio de **S/. 5,000.00 (Cinco Mil y 00/100 de Nuevos Soles)**, dinero que es abonado en el acto, bastando para ello las firmas en el presente documento en señal de haber recepcionado, el íntegro del monto acordado.

Y
Cruz

TERCERO: La venta que por este acto se realiza **AD CORPUS** entendiéndose comprendida de ella todo cuanto de hecho y por derecho pudiera corresponderle sobre el bien que se transfiere, sin reserva ni limitación alguna, dejándose constancia que en el acto se hace entrega de la posesión del bien.

CUARTO: Las partes declaran que entre el bien inmueble, materia de la compra venta y el precio pactado a pagar por el mismo, existe la mas justa y perfecta equivalencia y que si existiese alguna diferencia que por el momento las partes no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación renunciando desde ya a cualquier tipo de acción o excepción tendiente a invalidar en todo en parte la presente minuta.

QUINTO: LA VENDEDORA declara por la presente clausula que sobre el lote de terreno que se vende no pesa carga ni medida judicial o extrajudicial que restrinja o limite su derecho de propiedad y libre disposición, con relación al lote de terreno materia de compra – venta.

SEXTO: Queda expresamente convenido que "**EL COMPRADOR**" asume frente al fisco y ante cualquier entidad administrativa, municipal por cualquier tributo que grave el inmueble materia de compra-venta, así como lo referido al pago de los servicios públicos que se encuentren pendientes entendiéndose que "**EL COMPRADOR**" cancela solo lo referido al valor de los Derechos y Acciones del lote de terreno que se transfiere.

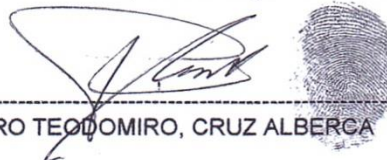
SETIMO: Los gastos que origine el Otorgamiento de Escritura Publica, gastos Notariales y Registrales, correrán a cuenta de "**EL COMPRADOR**".

Señor Notario, se servirá usted insertar la introducción y conclusiones, así como remitir los partes a los Registros Públicos de Lima.

Lima, 18 de Mayo de 1996.



MARIA LUISA, VILLEGAS CAMPOS



PEDRO TEODOMIRO, CRUZ ALBERGA


CECILIA SANCHEZ AVADOR
ABOGADA
REG. CAL. 16077

15
Fleiss

22 PODER JUDICIAL 22
Corte Superior de Justicia de Lima
CENTRO DE DISTRIBUCION GENERAL
15 OCT. 2013
22 RECIBIDO 22
EDIFICIO ALZAMORA VALDEZ

EXPEDIENTE :
ESPECIALISTA:
CUADERNO : PRINCIPAL.
ESCRITO : 01
SUMILLA : SOLICITO OTORGAMIENTO
DE ESCRITURA PÚBLICA

AL SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA.

PEDRO TEODOMIRO, CRUZ ALBERGA, con
D.N.I. No 08319026, con domicilio en Los Geraneos N° 764 Zona Urbana Canto
Grande del Distrito de San de Lurigancho, señalando domicilio Procesal Casilla No
15949 del Poder Judicial de Lima (Edificio Alzamora Valdez), a usted atentamente
digo:

22 PODER JUDICIAL 22
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
MESA DE PARTES
16 OCT. 2013
MÓDULO 11

I PETITORIO.

1.- Que en Vía de Proceso Sumarísimo y por medio de la presente acción vengo a entablar formal demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA DE MINUTA DE COMPRA - VENTA**, la misma que la dirijo contra la emplezada **Doña MARIA LUISA, VILLEGAS CAMPOS**, a quien se les notificara en su domicilio sito en Los Geraneos N° 764 Zona Urbana Canto Grande del Distrito de san Juan de Lurigancho.

Tenemos por apersonado como parte y por constituido nuestro domicilio legal, admitir la presente demanda, corriendo traslado de la acción al empleado por el término de ley, bajo apercibimiento de seguirse el proceso en rebeldía, se agreguen a los autos las pruebas documentarias que acreditan los extremos de mi demanda, las mismas que deberán ser meritadas al momento de resolver.

Que, en su oportunidad se declare fundada la demanda de Otorgamiento de escritura publica de Minuta de Compra venta, y por lo tanto, ordenar a la emplezada cumplan con firmar la correspondiente Escritura Publica, bajo apercibimiento de ser suscrita por el Juzgado.

Al
Alcance

II FUNDAMENTOS DE HECHO

1.- Que, con fecha 18 de Mayo del año 1996, suscribimos una minuta de compra venta, a mi favor debidamente suscrito por la emplazada, a la fecha la demandada no quieren firmar la escritura publica como consecuencia de la minuta de compra venta, del inmueble ubicado en el Lote 21 de la Mz. "J" Urbanizacion Canto Grande Unidad 17 del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, cuyo linderos y medidas perimétricas y demás características se encuentra registrada en la partida electrónica N° 42842257, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, SUNARP, de un área de 189 m2., emergente de la minuta de compra venta y fue cancelado íntegramente en el domicilio del demandante.

2.- Decimos que se encuentra inconclusa, en razón que, cuando firmamos la minuta de compra venta, y al no efectuarse la firma en la Escritura Pública para su respectiva elevación ante los Registros Públicos de Lima; la emplazada se rehúsa a firmar dicha Escritura Publica de compraventa, desconociendo los motivos que lo llevan a tomar esa decisión.

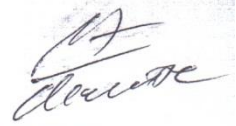
3.- Que, con la finalidad de subsanar y sanear La Escritura Publica de Compraventa de la deficiencia indicada en el punto anterior.

4.- Ante tal actitud, de no querer protocolizar y firmar la correspondiente Escritura Publica de Compra venta, me veo precisado acudir ante el órgano Jurisdiccional a fin de hacer valer nuestro derecho de propiedad y exigir el perfeccionamiento de la transferencia de propiedad del bien por ser obligación esencial del vendedor.

III FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Que, dentro de la relación Jurídica Sustantiva la demanda se fundamenta en lo dispuesto en el Artículo 1412 del Código Civil, el cual otorga el derecho de exigir el cumplimiento de la formalidad prescrita legalmente o convenida por las partes por escrito.

Igualmente, la pretensión se encuentra amparada por los Artículos 1529 y 1549 del acotado cuerpo legal, los cuales establecen que, por la Compra venta el vendedor se



obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este paga su precio en dinero asimismo, constituye una obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, en el caso de autos, la demandada ha incumplido con dicha obligación, viéndome en la necesidad de emplazarla Judicialmente a fin de que por mandato del ente jurisdiccional, la demandada cumpla con firmar la presente Escritura Publica de Compraventa.

2.- Que dentro de la relación jurídica procesal la acción incoada se ampara en lo dispuesto en los Artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, así como por el Inciso 8 del Artículo 546 y siguientes del acotado cuerpo legal.

IV VIA PROCEDIMENTAL

A la presente acción le corresponde La **VIA del PROCESO SUMARISIMO**, de conformidad con lo establecido en el inciso 8 del artículo 546 del Código procesal Civil y por el segundo párrafo adicionado al artículo 1412 del Código Civil de acuerdo a La Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado Procesal Civil (decreto Legislativo No 768), autorizado por Resolución Ministerial No 010-93.JUS, de fecha 23 de Abril de 1993.

V MONTO DEL PETITORIO.

En la presente demanda no se fija monto del petitorio, por cuanto la acción es de puro derecho.

VI COMPETENCIA DEL PETITORIO.

Es competente para conocer la presente acción, el juez especializado en lo civil de Lima, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 547 del Código Procesal Civil, así como en atención al domicilio de los emplazados, de conformidad con el artículo 14 del acotado cuerpo legal.

VII MEDIOS PROBATORIOS

*No
Dícese*

- 1.- El mérito de la minuta de compra venta, de fecha 18 de Mayo del año 1996; es materia de la suscripción solicitada, instrumento en el cual se acredita la compra venta.
- 2.- El mérito de La Copia Literal N° ~~42842257~~ del bien in mueble expedida por La Sunarp.
- 3.- El mérito del recibo de cancelación del predio materia de Litis.
- 4.- El merito del acta de conciliación del centro de conciliación Negociacion de Conflictos Exp: 1277-2013.

VII ANEXOS DE LA DEMANDA

- 1-A.- Copia simple de nuestro DNI.
- 1-B.- El merito de la minuta compra venta.
- 1-C.- Copia del Acta No 1277-2013; de fecha 06 de Setiembre 2013, de Conciliación llevada a cabo ante el centro de conciliación Negociación de Conflictos de Lima; por insistencia de una de las partes.
- 1-D.- El mérito de la Copia Literal N° ~~42842257~~ de Inmueble expedida por La Sunarp.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, cumplimos con adjuntar el recibo de tasa judicial por concepto de pago de demanda o prueba, así como la correspondientes Cédulas de notificación, así como copias de los recaudos acompañados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del C.P.C.

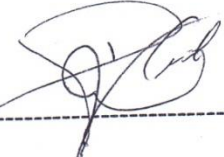
POR LO TANTO:

Pido a Usted Señor Juez admitir la presente demanda y tramitarla de acuerdo a su naturaleza y en su oportunidad resolver conforme a lo solicitado.

Lima, 15 de Octubre del 2013.



Roberto C. Rojas Valverde
ABOGADO
REG. C.A.C. 6389



Expediente Número: 28910 - 13

Resolución Número: Uno
Lima, veintiocho de octubre del
Dos mil trece.-

20
25/11

19
Diana

AUTOS Y VISTOS. Estando al escrito del veintiuno de octubre del dos mil trece, con el medio probatorio que se adjunta; y, ATENDIENDO.- Primero: Que, el Juez en la calificación inicial de la demanda implica la verificación de que concurren los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, a fin de establecer una relación jurídica procesal válida y emitir un pronunciamiento sobre el fondo.

Segundo: Que, en ese sentido, si bien toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, recurriendo al órgano jurisdiccional a fin de pedir la solución de un conflicto de intereses o de una incertidumbre jurídica, también lo es que debe hacerlo cumpliendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, cumpliendo de esta forma con los requisitos establecidos en los artículos 424º y 425º del Código Procesal Civil, a efecto de provocar la calificación positiva de la demanda. Del mismo modo la demanda no deberá incurrir en ninguna de las causales enumeradas en los artículos 426º y 427º del Código Adjetivo; dado ello determina que el Juez pueda declarar su inadmisibilidad o improcedencia;

Tercero: Que, en el caso que nos ocupa, PEDRO TEODOMIRO CRUZ ALBERCA interpone demanda de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, la que dirige contra MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS, con el objeto de formalizar la minuta de compraventa de fecha 18 de mayo de 1996 del inmueble ubicado en Lote 21 de la Mz. "J" de la Urb. Canto Grande, Unidad 17 del distrito de San Juan de Lurigancho registrado en la partida electrónica Nro. 42842257 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Cuarto: Que, advirtiéndose que ha cumplido con los requisitos formales y de planteamiento de la demanda, conforme lo dispone el Código Adjetivo, es que procede su admisión.

Por las consideraciones expuestas: Se Resuelve: ADMITIR la demanda de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, que se tramitará en la vía de proceso sumarísimo contra MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS; por el TÉRMINO DE CINCO DÍAS conforme lo establece el artículo 354º CPC, bajo el apercibimiento de Ley;

PODER JUDICIAL

DIANA RENDÓN ESCOBAR

PODER JUDICIAL

HEBRERA

28
creta
ocho

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

Resolución N° 02
Lima, tres de Marzo del
Dos mil catorce.-----

20
14/03

AUTOS Y VISTOS: Con los autos y el escrito presentado por **PEDRO TEODOMIRO CRUZ ALBERCA;** y, **CONSIDERANDO:** **PRIMERO.-** Que, la parte demandada MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS no ha cumplido con contestar la demanda dentro de los términos señalados por el artículo 442° del Código Procesal Civil, asimismo el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC no ha cumplido con contestar la demanda dentro del término estipulado en el artículo 554° del Código Procesal Civil pese haber sido debidamente notificado; **SEGUNDO.-** Que, durante el curso del proceso no se han deducido excepciones ni defensas previas y no existen elementos que afecten el trámite de la demanda, por lo que en estricta aplicación de lo dispuesto por los artículos 458°, 460° y 465° del Código Procesal Civil **SE RESUELVE: DECLARAR REBELDE** a la demandada **MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS,** y atendiendo a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 554° del Código Procesal Civil, para el caso de procesos sumarísimos como el presente: **SEÑÁLESE** fecha para llevar a cabo la **AUDIENCIA DE SANEAMIENTO, PRUEBAS Y SENTENCIA** el día *siete de mayo próximo* a horas *once a.m.*, **HORA EXACTA.-** NOTIFIQUESE.

PODER JUDICIAL

.....
Dra. ELENA RENDON ESCOBAR
JUEZ TITULAR
37° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

.....
FRANCISCO HUAMANI HERRERA
ESPECIALISTA LEGAL
37° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

INVENTARIO
- 2014 -

65
cuentas
y sus

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

Resolución Nro. 6

28
28/02

Lima treinta de Diciembre del
Dos mil catorce.-----

DADO CUENTA con el presente proceso y la razón **LA ASISTENTE LYS YUCRA SOTO, Y ADVIRTIENDOSE QUE EL NOTIFICADOR JUAN ALEJANDRO LENGUA** no ha cumplido con efectuar las notificaciones correspondientes con el señalamiento de la Audiencia Programada referido; **y siendo de responsabilidad exclusiva del servidor judicial y al no haber regresado los cargos correspondientes: REPROGRAMESE** la audiencia única para el... *ca. de... abn!*A horas... *doce del día* (HORA EXACTA).-NOTIFIQUESE.

PODER JUDICIAL

.....
Dra. ELENOR BENDON ESCOBAR
JUEZ TITULAR
37° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

.....
FRANCISCO HUAMANI HERRERA
ESPECIALISTA LEGAL
37° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

FFP No 28910- 2013-0

48
concurto y
@elmo

AUDIENCIA ÚNICA

En Lima, a los catorce días del mes de abril del dos mil quince, siendo las doce del día, concurrió al local del Juzgado que despacha la Doctora Elena Rendón Escobar, Asistido por el Especialista Legal Francisco Huamani Herrera por la parte demandante PEDRO TEODOMIRO CRUZ ALBERCA identificado con DNI Nro. 08319026, sin asistencia de abogado; asimismo, se deja constancia que no se hizo presente la parte demandada, pese a encontrarse debidamente notificada. En este acto la señora Juez da por iniciada la Audiencia, tomando el juramento de ley a los concurrentes.

SANEAMIENTO PROCESAL:

No habiéndose deducido excepciones ni defensas previas que se hayan planteado, se declarado saneado el proceso; y, la existencia de una relación jurídica procesal válida.

PUNTO CONTROVERTIDO:

Determinar si procede la demanda de otorgamiento de escritura pública, respecto de la minuta de compraventa del 18 de mayo de 1996 del inmueble sito en Lote 21 de la Mz. "J" Urb. Canto Grande, Unidad 17, distrito de San Juan de Lurigancho.

La parte asistente está de acuerdo.

MEDIOS PROBATORIOS :

De la demandante:

Se tienen presente y por admitidos los medios probatorios de carácter instrumental

De la demandada:

No ha contestado la demanda, encontrándose en la calidad de rebelde.

En este estado, no existiendo otros medios probatorios para actuar, la Señora Juez pregunta a los abogados de las partes asistentes y concurrentes si es que van hacer

Exp. Nro. 28910 - 13

Resolución Nro. **SIETE**
Lima, veinte de abril del
Dos mil quince.-

BC
15/04

49
Duenos de
grueta

23
No
y 15/04

VISTOS: Resulta de autos que por escrito que obra de fojas quince a dieciocho, **PEDRO TEODOMIRO CRUZ ALBERCA** interpone demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** la que dirige contra **MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS** solicitando el otorgamiento de escritura pública respecto contrato de compraventa a su favor del inmueble constituido por el Lote 21 de la Mz. "J" Urb. Canto Grande Unidad 17 del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito en la partida electrónica Nro. 42842257 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Fundamentos de hecho.-

Conforme señala no se llegó a elevar a Escritura Pública dicha minuta y la emplazada se rehúsa a firmarla, desconociendo los motivos de su decisión que acude al órgano jurisdiccional para hacer valer su derecho de propiedad.

Fundamentación jurídica.-

Código Civil: Arts. 1412°, 1529, 1549°.

Código Procesal Civil: Arts. I, II, VI T.P., 546, Inc. 8°.

Admisión de la demanda.- Mediante resolución número uno de fecha veintiocho de octubre del dos mil trece, se admite a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo disponiéndose la notificación a la vendedora quien no contesta la demanda y se dispone tener a la demanda como rebelde y se fija

51
Quente
y ab
95
Nueva
gracia

Civil de Lima, con criterio de conciencia, administrando justicia a nombre de la Nación **FALLA: Declarando FUNDADA** la demanda interpuesta por **PEDRO TEODOMIRO CRUZ ALBERCA** sobre otorgamiento de escritura pública; en consecuencia, Ordeno que la parte demandada **MARIA LUISA VILLEGAS CAMPOS** cumpla con otorgar la escritura pública respecto del contrato de compraventa del inmueble constituido por Lote 21 de la Mz. "J" Urb. Canto Grande Unidad 17 del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito en la partida electrónica Nro. 42842257 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Notifíquese.-

PODER JUDICIAL
Dra. ELENA RENDON ESCOBAR
JUEZ TITULAR
37º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
FRANCISCO HUAMANI HERRERA
ESPECIALISTA LEGAL
37º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

56
Concepción

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

RAZÓN:

SEÑORA JUEZA cumpro con informar que el presente proceso con los escritos que se da cuenta se ha compaginado por el suscrito toda vez, que el encargado del archivo modular **HUMBERTO ALVITES ORMEÑO (quien fue designado desde la quincena de Marzo del 2015 hasta la actualidad)** (quien se encuentra de Licencia por accidente de tránsito desde el 08 de Junio del 2015 habiendo solicitado dos meses de **Licencia Médica y actualmente ya solicitado 15 días más de Licencia Medica**) no lo efectuó durante todo este tiempo que fueron designados como encargados del archivo modular pese a los reiterados requerimientos que se ha efectuado e inclusive contaban con personal de apoyo, pongo en conocimiento nuevamente que existen muchos expedientes que están pendientes de compaginación no solo de escritos sino de cargos de notificaciones, y de devolución de cédulas por lo cual, sugiero respetuosamente, se insista ante la Oficina de Personal de esta Corte Superior de Justicia de Lima, en la designación de un encargado del archivo modular toda vez que en mi función como especialista legal no es la compaginación de escritos, cargos y mucho menos la atención de las quejas telefónicas que están efectuando -en mi perjuicio- ODECMA por la no compaginación de escritos -, por cuanto es labor exclusiva del encargado del archivo modular.

57
[Handwritten signature]

considerando siguiente "Asimismo, es de advertirse que la empresa demandada ..." lo correcto es "Asimismo, es de advertirse que la demandada..." formando parte integrante la presente resolución con la Resolución N° 07 de fecha 20 de Abril del 2015. NOTIFIQUESE.

PODER JUDICIAL

Dra. ELENA ESCOBAR
JUEZA TITULAR
37º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

FRANCISCO HUAMANI HERRERA
ESPECIALISTA LEGAL
37º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

RECIBIDO

64
[Handwritten signature]

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

Resolución Nro. 09
Lima, diecisiete de Mayo del
dos mil dieciseis.-----

R5 003
RU

DADO CUENTA; en la fecha al escrito que antecede presentado por el demandante; **Al Principal AUTOS Y VISTOS: Primero.-** Que, la dirección de proceso se encuentra a cargo del Juez quien la ejerce de acuerdo a lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil; **Segundo.-** Que, de la revisión de los actuados se advierte según los cargos de notificación que obran en autos las partes procesales han sido válidamente notificados con la sentencia - resolución número doce de fecha doce de Marzo del 2012, conforme se observa de los cargos obrante en autos; **Segundo.-** Que, las partes no han impugnado la referida sentencia; la misma que a la fecha ha vencido

88
[Handwritten signature]

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

Resolución Nro. 10
Lima, veintiocho de Septiembre del
dos mil dieciseis.-----

2c
10/09/16

DADO CUENTA con la razón del encargado del archivo modular y el escrito presentado por la parte accionante mediante el cual adjunta el proyecto de Minuta; ATENDIENDO: Que mediante Resolución N° 09 de fecha 17 de Mayo del 2016 se ha declarado consentida la Sentencia de autos y se ha requerido a la parte demandada a efectos de que cumpla con lo dispuesto en Sentencia, siendo que pese haber transcurrido el plazo concedido en la Resolución antes referida, la parte demandada ha incumplido lo dispuesto por Sentencia, en tal sentido haciendose efectivo el apercibimiento decretado en la Resolución precedente: SE DISPONE otorgar la Escritura Pública, PONIENDOSE los autos a despacho para la verificación y de ser el

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de
Notificaciones Electronicas SINOE
SEDE ALZAMORA VALDEZ
Juez: RENDON ESCOBAR ELENA / Servicio Digital - Poder Judicial del
Peru
Fecha: 20/07/2017 08:33:04. Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial
LIMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : RENDON ESCOBAR, ELENA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

RESOLUCIÓN N° 12

Lima, seis de Julio del
dos mil diecisiete.-----

Puesto a Despacho en la fecha con la razón de la encargada del archivo modular y el escrito presentado por el accionante y conforme al estado del proceso y la minuta que antecede; y **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, según lo dispuesto en el artículo 1549° del Código Civil, que señala: **Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. SEGUNDO.-** Que, mediante sentencia de autos se declara

105
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
19/09

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de
Notificaciones Electronicas SINOE
SEDE ALZAMORA VALDEZ
Juez: RENDON ESCOBAR ELENA / Servicio Digital - Poder Judicial del
Peru
Fecha: 20/07/2017 08:33:04. Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial
LIMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

37° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 28910-2013-0-1801-JR-CI-37
MATERIA : OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
JUEZ : RENDON ESCOBAR, ELENA
ESPECIALISTA : HUAMANI HERRERA, FRANCISCO
DEMANDADO : VILLEGAS CAMPOS, MARIA LUISA
DEMANDANTE : CRUZ ALBERCA, PEDRO TEODOMIRO

RESOLUCIÓN N° 12

Lima, seis de Julio del
dos mil diecisiete.-----

Puesto a Despacho en la fecha con la razón de la encargada del archivo modular y el escrito presentado por el accionante y conforme al estado del proceso y la minuta que antecede; y **CONSIDERANDO: PRIMERO.-** Que, según lo dispuesto en el artículo 1549° del Código Civil, que señala: **Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. SEGUNDO.-** Que, mediante sentencia de autos se declara

105
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
19/07