



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-
vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código
Civil, Arequipa - 2020

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO

AUTOR:

Yulmer Steve Bernal Rojas (ORCID: 0000-0002-8119-8658)

ASESOR:

Dr. Ysaac Marcelino Arcos Flores (ORCID: 0000-0001-5629-4149)

LINEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales, Derecho Notarial, Derecho Registral, Contratos.

LIMA - PERU

2021

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedico: a mis padres, a mi hermana, a mi esposa y a mis cinco hijos: Soledad, Yulmer, Holga, Gabriel y Steve; que son mi fuerza y la razón de mi vida.

Los amo

Agradecimientos

Agradezco a Dios, que siempre ilumino mi camino

A mis padres, hermana y esposa, que siempre me apoyaron y confiaron en mí.

A mis amigos: Paulo Cesar Cornejo Salas y quien en vida fue Juan Carlos Salcedo Barrantes, por apoyarme en este proceso.

Índice de contenidos

Página

Carátula	
Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
RESUMEN	vi
ABSTRACT	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	38
3.1. Tipo y diseño de investigación	38
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	39
3.3. Escenario de Estudio	40
3.4. Participantes	40
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	41
3.6. Procedimientos	41
3.7. Rigor científico	42
3.8. Método de análisis de la investigación	42
3.9. Aspectos éticos	42
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	43
V. CONCLUSIONES	50
ANEXOS	58

Índice de tablas

	Página
Tabla 1 Matriz de categorización	39
Tabla 2 Profesionales entrevistados	40

RESUMEN

La investigación realizada, tuvo como objetivo de estudio: analizar el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos y su obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil.

El método utilizado en trabajo de investigación es el Cualitativo, utilizando como técnicas de investigación: el análisis y la observación documental de las normas, doctrina y jurisprudencia, sobre: el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos y su obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, Arequipa-Perú-2021.

Se estableció como conclusiones:

1.- Del análisis hecho en nuestro trabajo de investigación, podemos concluir que la obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, si influye de manera muy importante, debido que a la falta de un sistema registral basado en la formalidad y la inscripción registral, no existe una protección erga omnes (contra terceros) y una seguridad jurídica efectiva, todo esto motivado por el sistema consensualista que opera en el ordenamiento jurídico del Perú, siendo este sistema registral contradictorio con otras leyes que norman sobre los mismos derechos; no habiendo una certeza en la publicidad de los Registros Públicos y la protección que estos mismos ofrecen.

2.- Asu vez se puede determinar la presencia de inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble, por la incompatibilidad, incongruencias y vacío legal que se pueden ver en las leyes que norman la transferencia del derecho real de propiedad de un inmueble, específicamente entre los artículos 949, 1135 y 2014 del Código Civil; ocasionando procesos judiciales como: estafas, trafico inmobiliario, doble venta, otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, reivindicación, nulidad de acto jurídico, tercería de propiedad.

3.- Se pudo comprobar que la obligatoriedad de la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, otorga mayor seguridad

jurídica al tercer adquirente de buena fe y en general al tráfico inmobiliario, por la protección que otorga un sistema registral, basado en la formalidad y la inscripción registral, seguridad que se obtiene por el principio de la fe pública registral, y la certeza y protección contra terceros que ofrece el registro.

Palabras claves: Derecho Real de Propiedad, propiedad inmueble, inscripción registral, transferencia de la propiedad inmueble, formalidad, obligatoriedad de la inscripción registral.

ABSTRACT

The research carried out had the objective of study: to analyze the process of transferring real estate property inter-vivos and its obligatory nature of registration in the civil code.

The method used in research work is Qualitative, using as research techniques: the analysis and documentary observation of the norms, doctrine and jurisprudence, on: the process of transfer of real estate property inter-vivos and its obligatory nature of registration registry in the civil code, Arequipa-Peru-2021.

It was established as conclusions:

1.- From the analysis made in our research work, we can conclude that the mandatory nature of the registration in the transfer of real estate property inter-vivos, if it influences in a very important way, due to the lack of a registration system based on formality and registration, there is no erga omnes protection (against third parties) and effective legal security, all this motivated by the consensual system that operates in the Peruvian legal system, this registration system being contradictory with other laws that regulate the same rights; not having a certainty in the publicity of the Public Registries and the protection that they offer.

2.- In turn, the presence of legal uncertainty in the process of transferring real property can be determined, due to the incompatibility, inconsistencies and legal void that can be seen in the laws that regulate the transfer of the real property right of a property, specifically between articles 949, 1135 and 2014 of the Civil Code; causing legal processes such as: scams, real estate traffic, double sale, granting of public deed, better property right, claim, nullity of legal act, third party property.

3.- It was found that the mandatory nature of the registration in the process of the transfer of real estate property inter-vivos grants greater legal security to the third-party purchaser in good faith and, in general, to real estate traffic, due to the protection granted by a Registry system, based on formality and registration, security obtained

by the principle of public registry trust, and the certainty and protection against third parties offered by the registry.

Keywords: Real Property Law, real property, registration, transfer of real property, formality, mandatory registration.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestro país, el sistema registral que opera es el sistema Declarativo y/o facultativo (voluntario), que se rige por el principio consensualista, sistema que está basado en que: existe la libertad de forma en la transferencia del derecho real de propiedad sobre los bienes inmuebles, esto significa que, el solo consentimiento entre las partes contratantes (acuerdo de voluntades), es suficiente para producir la transferencia del derecho real de propiedad de un bien inmueble, sin que se exija algún tipo de formalidad prescrita por la norma; como bien se refiere en el Art. 949 del Código Civil: “salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él”; por lo tanto nuestro código civil adopta la teoría Consensualista, que tiene su origen en el Código Napoleónico, por el cual es solo necesario que exista el acuerdo de voluntades entre el comprador y el vendedor, para que se pueda transferir el derecho real de propiedad, no existiendo formalidad alguna en nuestra normatividad vigente, como por ejemplo se puede ver en la Casación 3312-2013, Junín, Mejor Derecho de Propiedad: que solo con el intercambio de voluntades (principio consensualista), el contrato de compraventa de un bien inmueble, queda perfeccionado, según como lo establece el Código Civil en el artículo 949, creándose una relación obligacional entre las partes, no siendo necesario que este contrato sea elevado a Escritura Pública, debido a que el ordenamiento jurídico del Perú, no exige formalidad alguna en el momento que se transfiere el derecho real de propiedad de un bien inmueble.

Siendo nuestro Problema general: ¿cómo la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos?; En la Legislación Peruana, como ya mencionamos en el párrafo precedente, el sistema de inscripción es Declarativo y/o Facultativo, esto significa que la inscripción en la SUNARP, del derecho real de propiedad adquirido en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, no es obligatorio; teniendo claro esto, se puede decir que con la inscripción registral, solo se estaría publicando el derecho real de propiedad, ya que este derecho según lo que establece la norma como ya vimos anteriormente, ya estaría totalmente configurado y perfeccionado, sin la necesidad de que este derecho de propiedad se inscriba en los Registros Públicos; pero de manera incongruente, mediante otras normas del Código Civil, se otorga

protección erga omnes (contra terceros), al derecho real de propiedad inscrito en registro de la propiedad inmueble de la SUNARP, así de esta manera nuestro estado quiere cubrir las deficiencias de las normas sobre la transferencia de la propiedad inmueble, siendo un problema endémico en el sistema jurídico del Perú.

Como primer problema específico: ¿Por qué la presencia de inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? y como segundo problema específico: ¿Porque la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, otorga mayor seguridad jurídica?; como ya se mencionó anteriormente, el Código Civil, de manera incongruente e incompatible con el Art. 949; en el Art. 1135 desarrolla el tema de la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble, el cual cita lo siguiente: “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...,cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo,” Por lo tanto, de lo citado en esta norma, se puede afirmar, que la inscripción del derecho real de propiedad ante el registro de la propiedad inmueble en los Registros Públicos, tiene un derecho preferente con respecto al derecho no inscrito. La incongruencia e incompatibilidad que puede apreciarse en la normatividad contenidas en los artículos 949° y 1135° de nuestro Código Civil, hace que no exista una debida seguridad jurídica en la transferencia del derecho real de propiedad de un bien inmueble. Evidenciándose un conflicto entre el derecho real y el derecho registral y a su vez ocasionando procesos judiciales largos y costosos de: mejor derecho de propiedad, reivindicación, nulidad de acto jurídico, tercería de propiedad, etc. Estableciéndose la necesidad y la obligación de inscribir el derecho de propiedad adquirido, para poder tener la protección erga omnes (contra terceros), esto es la protección que ofrece los Registros Públicos mediante el principio de la fe pública registral, por lo tanto esta incompatibilidad de las normas sobre la transferencia de la propiedad inmueble, también se ve reflejada en la jurisprudencia, como por ejemplo refiere la Casación 3312-2013, Junín, Mejor Derecho de Propiedad, con respecto al artículo 1135 del Código Civil, los Registros Públicos protegen al derecho real de propiedad, que es un derecho fundamental e inviolable regulado en el artículo 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú y por el principio de la fe pública registral en su artículo 2014 del Código Civil como consecuencia se

protege el derecho de la persona que tuvo la diligencia de inscribir preventivamente su derecho en el registro de la propiedad inmueble; así mismo se refiere en esta casación, que se afectaría la seguridad jurídica de vulnerar la protección que ostenta los Registros Públicos, a la persona que inscribió su derecho.

Consideramos que el trabajo de investigación, es importante porque se demostraría que: debido a la falta de formalidad y a la falta de la obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia del derecho real de propiedad de los inmuebles, existe mayor inseguridad jurídica en nuestro país, en el tráfico inmobiliario, ya que el sistema declarativo (principio consensualista), no otorga una seguridad jurídica efectiva contra terceros, a las personas que no inscribieron su derecho real de propiedad en los Registros Públicos, porque la norma no lo exige; y es importante porque se demostraría la incompatibilidad y el vacío legal de las leyes que rigen la transferencia de la propiedad inmueble, evidenciándose la necesidad de establecer un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral, otorgándose mayor seguridad jurídica y protección contra terceros, a todos los ciudadanos de nuestro país. También disminuirían los procesos en el poder judicial de: Estafas, doble venta, Otorgamiento de Escritura Pública, reivindicación, mejor derecho de propiedad, Nulidad de Acto jurídico, Tercería de Propiedad.

La investigación es práctica porque: al determinarse que un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral, otorgando una oponibilidad efectiva contra terceros y la certeza de lo que está inscrito en los Registros Públicos, otorgándose mayor seguridad jurídica, en el tráfico inmobiliario, a todos los ciudadanos de un país que vive en un estado de derecho democrático, por ser la seguridad jurídica uno de los fines primordiales del estado.

A su vez es metodológica porque: “Es evidente que el Derecho regula solamente relaciones entre personas, pero eso no elimina la categoría de los derechos reales y su diferencia con la de obligaciones. Ambas categorías son instrumentos técnico-jurídicos que permiten comprender y explicar el sistema dentro de sus fines de justicia y seguridad” (Gonzales, 2015), ya que el derecho utiliza el método hermenéutico jurídico, con el estudio de las leyes, normas, doctrina y

jurisprudencia, para de esta forma poder interpretar el derecho en aras de la seguridad jurídica y la justicia.

Se estableció como Problema general: ¿cómo la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos? y como problemas específicos: ¿Por qué la presencia de inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? ¿Por qué la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica?

Siendo Objetivo general: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos: y como objetivos específicos, determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble y determinar que la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, otorga mayor seguridad jurídica.

Se estableció como hipótesis general: Como la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye significativamente en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos y como hipótesis específicas, es probable que en el proceso transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, se determine la inseguridad jurídica y es probable que obligatoriedad de la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos en el Código Civil, otorgue mayor seguridad jurídica.

II. MARCO TEÓRICO

Antecedentes nacionales:

1. Buitrón & Romero (2019), en la Universidad Autónoma del Perú, realizó el trabajo de investigación: “la Relación entre la Naturaleza del Derecho a la Inscripción Registral y la Compraventa de Bienes Inmuebles, en el Distrito de Villa el Salvador, 2017 – 2018”. Se utilizó como metodología de la investigación: la técnica de la encuesta, utilizando como Instrumentos: cuestionario; se estableció como objetivo general: Determinar si existe relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018. Estableciendo las siguientes conclusiones de la investigación:

Principalmente se concluyó, que: el sistema registral constitutivo, es el que se debería establecer en el sistema jurídico peruano, teniendo como fin, conseguir una seguridad jurídica efectiva y que sistema declarativo que rige, en nuestro país tiene falencias, volviéndolo ineficaz, manifestándose en un alto índice de fraudes inmobiliarios por doble venta. A su vez se concluye que existe una falta de impulso por parte del Estado en la obligatoriedad de la inscripción registral.

Como se puede apreciar, que al igual que nuestro trabajo de investigación, se puede determinar: que, es necesario establecer en nuestro ordenamiento jurídico un sistema registral basado en la formalidad y la obligatoriedad de la inscripción registral, para lograr una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, siendo necesario tener un sistema registral, que de la certeza de lo inscrito en los registros públicos, con la necesaria oponibilidad contra terceros, protegida por el principio de la fe pública registral, que otorga el estado, mediante la seguridad jurídica que debe ofrecer, un registro de la propiedad inmueble; de ser así, se reduciría considerablemente los fraudes inmobiliarios por doble venta y también se reduciría la carga procesal, por estos casos en el poder judicial y a la vez se reducirían los procesos penales de estafa por casos de doble venta de inmuebles.

2. Castro, (2018), en la Universidad Cesar Vallejo realizó el trabajo de investigación: “Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de

propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario”. Se utilizó como metodología de la investigación: el Método Inductivo, el Método Analítico – sintético, el Método descriptivo y el Método Sistemático; utilizando como instrumentos: el análisis y observación documental, fichas bibliográficas y las entrevistas; siendo su Población: abogados especialista en derecho civil, registral e inmobiliario, documentación proporcionada por funcionarios de la Sunarp y Doctrina especializada de la materia; se estableció como objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario. Estableciendo las siguientes conclusiones de la investigación:

El sistema declarativo, que se rige por el libre consenso, en la transferencia de la propiedad inmueble, genera clandestinidad, inseguridad jurídica, procesos judiciales largos y engorrosos, sobre: doble venta, tercería, otorgamiento de escritura, etc. También señala que la jurisprudencia y la doctrina sobre este tema, generan sentencias contradictorias, con diferentes posiciones en el juzgador al momento de resolver estos casos, provocando inseguridad jurídica. Que es necesario establecer un sistema registral basado en la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, similar al sistema registral constitutivo de derechos.

Se puede resaltar que, de forma similar a nuestro trabajo de investigación, se puede determinar: que el sistema registral declarativo que rige en nuestro ordenamiento jurídico, genera inseguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble; se estableció también, que existe incompatibilidad entre la jurisprudencia y las normas, sobre la transferencia de la propiedad inmueble, ocasionando que en casos y/o procesos judiciales, donde los hechos son similares, los magistrados fallan distintamente, basando sus sentencias en criterios diferentes, sustentados en lo establecido en las normas, doctrina y la jurisprudencia, todo esto porque, existe un vacío legal e incompatibilidad en las leyes, que norman la transferencia de la propiedad inmueble; estableciéndose como conclusión, del trabajo de investigación, que es necesario que se establezca la obligatoriedad de la inscripción registral del derecho real de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble.

3. Morales (2018), en la Universidad Autónoma del Perú realizó el trabajo de investigación: “La Formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de

Bienes Inmuebles y la Vulneración al Carácter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente”. Se utilizó como metodología de la investigación: el método Deductivo, utilizando como Instrumentos: técnicas de encuesta, cuestionarios y las entrevistas; se estableció como objetivo general: Demostrar que la falta de formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente. Estableciendo las siguientes conclusiones de la investigación:

Que el sistema consensualista, establece la manera más práctica para la circulación de los bienes inmuebles, porque descarta la utilización de instrumentos publicitarios, propicia la inseguridad jurídica para el adquirente, siendo que el sólo acuerdo de voluntades entre las partes no genera la oponibilidad del derecho adquirido ante terceros; concluyendo también que la regulación sobre este tema no es la adecuada, ya que sobrepone el negocio inmobiliario por encima de la seguridad jurídica, para los que intervienen en la transferencia de la propiedad inmueble; así mismo se concluye que, que solo mediante la inscripción registral se concreta, el carácter absoluto y pleno, del derecho real de propiedad, no existiendo un derecho constitucional pleno, mientras que en la transferencia de la propiedad inmueble, no exista la oponibilidad erga omnes; concluyendo finalmente que: solo con la formalización en la transferencia de bienes inmuebles, se garantizaría el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Como se puede apreciar, se concluye que el sistema declarativo (consensualista), que se utiliza en el ordenamiento jurídico de nuestro país, genera inseguridad jurídica al adquirente, ya que el solo el consenso entre las partes contratantes, no otorga protección erga omnes (contra terceros), cuando se transfiere la propiedad inmueble, tomándose el negocio inmobiliario por encima de la seguridad jurídica, siendo contradictorio con lo normado en la constitución política, ya que en nuestra carta magna, uno de sus fines primordiales es otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos, por lo tanto, el sistema registral declarativo, no es el más idóneo para el sistema jurídico del Perú, determinándose que, se debe modificar las normas, que regulan la transferencia de la propiedad inmueble, modificándose, por un sistema registral, en el cual se rijan por la formalización y mediante la obligatoriedad de la

inscripción registral, otorgando mayor seguridad jurídica al adquirente, en el momento que se transfiera la propiedad inmueble, garantizando de esta forma, el carácter absoluto, con el que tiene que contar, el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble.

4. Sacachipana (2017), en la Universidad Nacional del Altiplano, realizó el trabajo de investigación: “Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral”. Se utilizó como metodología de la investigación el método Cualitativo, utilizando como Instrumentos: el análisis y observación de la ley, la doctrina y los expedientes referidos al problema planteado; estableciéndose como objetivo general: Analizar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica Estableciendo las siguientes conclusiones de la investigación:

Que, En nuestro país, se adopta un sistema registral, basado en el solo consenso entre las partes, para la transferencia de la propiedad inmueble, siendo este sistema declarativo, de origen de los sistemas francés e italiano, no siendo este sistema registral, el más adecuado para nuestro sistema jurídico, debido a que no garantiza la seguridad jurídica. De manera que un sistema registral basado en el simple consenso, genera clandestinidad, inseguridad, falta de incentivo para la inversión económica. Por estos motivos, es muy necesario tener un registro de la propiedad inmueble que de confianza y seguridad a toda la ciudadanía.

Que, es totalmente necesario establecer un sistema registral constitutivo de derechos en la transferencia de la propiedad inmueble, el mismo que se basa en la inscripción registral, así la publicidad que este sistema ofrece, otorgara una presunción de certeza del derecho inscrito, evitándose de esta forma problemas tan graves como la doble venta y/o el tráfico inmobiliario.

En este trabajo de investigación, se concluye que: el sistema registral declarativo (consensualista), que adopta el Perú, no es el adecuado, para el sistema jurídico del país, debido a que genera inseguridad jurídica, propiciando la clandestinidad en el tráfico inmobiliario, ya que un sistema basado solo en el libre consenso, para transferir la propiedad inmueble, sin instrumentos publicitarios, sin

formalidad establecida por la ley, ocasiona inseguridad, falta de inversión en este rubro de la economía de nuestro país; todo ocasionado, por la falta de formalidad y por no contar con un sistema registral, en el cual sus registros públicos, den certeza de los contenidos que obran en este, generando inseguridad, falta de certeza y desconfianza de los ciudadanos, en los asientos registrales; también se puede observar, que se determina que, se debe cambiar el sistema registral del Perú, por un sistema basado en la inscripción registral de la propiedad inmueble, estableciendo un sistema registral (específicamente el sistema registral constitutivo), mediante el cual se dé certeza del derecho real de propiedad inscrito en los registros públicos y otorgando mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble; evitando de esta manera casos de tráfico inmobiliario y doble venta.

5. Chanduví (2017), en la Universidad Privada del Norte realizó el trabajo de investigación: “Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs Seguridad Jurídica”. Se utilizó como metodología de la investigación el método Mixto, utilizando como Instrumentos: el análisis y observación documental, y las entrevistas; Estableciendo las siguientes conclusiones de la investigación:

Que, existe una contradicción, entre lo establecido por el sistema registral declarativo, que está basado en el Consensualismo (contenido en el art. 949° del C.C.), sobre los contratos de compraventa de bienes inmuebles y el orden de prelación de los derechos de propiedad en la figura de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, (establecida en el artículo 1135° del C.C.), contradicción normativa que, estaría afectando negativamente la Seguridad Jurídica de los contratantes, en la manera en que respalda una propiedad relativa, no asegurando la exclusión y determinación total del derecho de propiedad y oponibilidad del mismo frente a terceros, caracteres necesarios del derecho de propiedad, para ser considerado un derecho absoluto. El sistema registral acogido por nuestra legislación, es el sistema espiritualista y/o declarativo, desarrollado por el país Francia, en el código napoleónico, sistema registral que, si bien permite una fluidez y bajos costos de transacción de los mismos, no produce los efectos de seguridad jurídica que todo sistema debe proporcionar.

Todas las personas requieren contar con Seguridad Jurídica, a fin de garantizar los derechos adquiridos y los actos jurídicos celebrados, como una perduración en el tiempo de los efectos traslativos que se generen. El derecho de propiedad adquirido producto de un contrato consensual de compraventa de un bien inmueble, no posibilitaría el ejercicio de todos los elementos del contrato de compraventa, ya que el carácter exclusivo de la propiedad se vería mermado; Asimismo en nuestra economía actual los agentes económicos buscan tener seguridad jurídica, seguridad que es brindada por el registro.

Se puede apreciar, en esta tesis, que se concluye: que, existe una incompatibilidad y un vacío legal, en las normas que rigen en nuestro ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a la transferencia de propiedad inmueble; generando esta inconsistencia de nuestras normas, inseguridad jurídica para los ciudadanos en el tráfico inmobiliario; ya que mediante el sistema registral declarativo, que se basa solo en el libre consenso entre las partes, para poder contratar y transferir el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, no se otorga los caracteres necesarios para que el derecho de propiedad tenga un carácter absoluto y totalmente perfeccionado, derecho el cual pueda ser oponible contra terceros y cualquier clase de vulneración; no existiendo en este sistema declarativo, los instrumentos publicitarios y la certeza de contar con un registro, que tenga debidamente determinados y delimitados los derechos, que figuran en sus asientos registrales, como es el actualidad en los Registros Públicos del Perú; Siendo necesario, la modificación de estas normas, estableciéndose la formalización en la transferencia de la propiedad inmueble, basándose en la obligatoriedad de la inscripción registral, constituyéndose esencialmente por la oponibilidad erga omnes (contra terceros), que ofrece la inscripción registral, y la certeza de los actos jurídicos inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de nuestro país, otorgándose de esta manera mayor seguridad jurídica.

En la mayoría de casos, en que se adquiere el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, es con el fin de tener este derecho a perpetuidad o que perdure en el tiempo, de tal manera, que la persona que lo adquiere, necesita que este derecho de propiedad, este totalmente delimitado, determinado, seguro y protegido contra terceros, en pocas palabras, podríamos afirmar que el gobierno de un país, con un

estado de derecho democrático, debe de dotar de una seguridad efectiva a los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, con mucha más razón en el Perú, siendo el derecho de propiedad uno de los derechos fundamentales de nuestra constitución política.

Antecedentes internacionales

1. Blanco (2015), Para optar al grado académico de: Licenciado en Derecho y los Títulos profesionales de Abogado y Notario, en la Universidad del Istmo - Guatemala, realizó el trabajo de investigación: “Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en Relación con el Sistema Guatemalteco”. Se utilizó como metodología de la investigación el método analítico observación documental y se Estableció como conclusiones de la investigación:

El sistema Registral Australiano o Torrens, es el que mejor se aplica a las necesidades de Guatemala, debido a la practicidad que representa y seguridad jurídica que otorga los titulares de la propiedad o derechos reales sobre ésta. La inscripción efectuada en este sistema es de carácter constitutivo, emitiendo un título inatacable que goza de la seguridad jurídica para la propiedad y los derechos inherentes a esta. De implementar este sistema registral, en Guatemala, se resolverían problemas referentes a la inseguridad jurídica que aquejan los negocios jurídicos en los que se transmite la propiedad. Por otra parte, la inscripción de los actos efectuados sobre inmuebles daría validez a estos mismos, dejando de ser la inscripción solo un acto declarativo.

Se puede ver en este trabajo de investigación: que se obtiene como su principal conclusión, que el mejor sistema registral, es el que está basado en la inscripción registral, como es el sistema registral Australiano (sistema registral constitutivo), el cual para la doctrina es el sistema que otorga mayor protección y seguridad, en la transmisión de los bienes inmuebles; ya que otorga a todos los actos jurídicos mediante los cuales se transfiere la propiedad inmueble, sean inatacables por terceros, esto es la oponibilidad erga omnes (contra terceros), otorgando de esta manera la certeza lo inscrito en el registro y una seguridad jurídica eficaz, valga la redundancia, de este registro. Por lo expuesto se puede apreciar, que, en similitud con nuestro trabajo de investigación, se concluye que, un sistema basado en la

formalidad y la obligatoriedad de la inscripción registral otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble. De esta manera, el registro de la propiedad inmueble, dejaría de ser solo una institución del estado, que solo brinda una publicidad relativa y una protección ficticia a los ciudadanos, ya que esta publicidad difiere muchas veces con la realidad, sobre todos los actos jurídicos que transfieran el derecho real de propiedad.

Brevemente explicaremos en que consiste el sistema registral australiano o de Torrens, mediante este sistema, se hace una venta ficta, esto significa que el propietario del bien inmueble hacia una venta ficticia al estado, obligándose a la inscripción en los registros públicos y la publicación por un plazo prudencial, el estado se encarga de sanear cualquier vicio de la propiedad, entregando el derecho de propiedad del inmueble, a su nuevo propietario (adquiriente), libre de cargas y vicios ocultos, otorgando un plazo para la impugnación de la inscripción registral, si en este plazo existía oposición, se detenía el proceso de inscripción, hasta resolver la controversia, si la oposición es después del plazo establecido y se probaba que existía un derecho, el estado queda obligado a indemnizar al perjudicado; quedando el derecho de propiedad totalmente configurado y perfeccionado a través de la inscripción registral, dotando a este derecho total oponibilidad contra terceros y dotando de una total certeza de lo que obra en los asientos registrales del registro de la propiedad inmueble, siendo estos estos derechos inatacables, dotando de esta manera al derecho de propiedad sobre un inmueble, mayor seguridad jurídica. Este sistema registral se basa en los principios: de la inscripción registral, legalidad y la fe pública registral.

2. Sisa (2015), obtuvo el título de Abogado en Derecho, en la Universidad del Nacional de Loja-Ecuador, realizó el trabajo de investigación: “La Promesa de Compra Venta de Bienes Inmuebles en el Marco Normativo Ecuatoriano”. Se utilizó como metodología de la investigación los métodos analítico-sintético, inductivo, deductivo y estadístico; se estableció como objetivo general: Realizar un estudio jurídico, crítico, doctrinario sobre el régimen legal que regula la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el marco normativo ecuatoriano y se Estableció como conclusiones de la investigación:

En la legislación ecuatoriana, no se permite la inscripción registral del contrato de promesa de venta de un bien inmueble, concluyéndose que la falta de normativa en el Código Civil, ocasiona inseguridad jurídica al prominente comprador, ocasionándole en muchos casos perjuicios económicos y teniendo que recurrir a las vías legales para hacer valer sus derechos; como consecuencia es necesario se establezca la inscripción registral del contrato de promesa de venta de un bien inmueble, en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Podemos ver que, en cualquier hecho traslativo de un derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, es totalmente necesaria la formalidad y la inscripción registral, para poder proteger este derecho contra terceros y contra cualquier vulneración del derecho de propiedad adquirido. Como se puede ver, es totalmente necesario contar con un registro de la propiedad inmueble, basado en la obligatoriedad de la inscripción registral, para tener una protección efectiva contra terceros, de los derechos reales de propiedad adquiridos, ya que, por falta de esta normativa, se genera inseguridad jurídica, a los terceros adquirentes de buena fe, y daños y perjuicios económicos, todo esto debido a que tienen que hacer valer sus derechos ante un tribunal de justicia.

3. Diana (2014), para optar el título de Abogado en Derecho, en la Universidad del Central del Ecuador, realizó el trabajo de investigación: “Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana”. Se utilizó como metodología de la investigación los métodos: método analítico, método Histórico, método Exegético Jurídico, método Inductivo-Deductivo y método Comparativo; se estableció como objetivo general: Implementar una comisión que ayude y asista a las personas víctimas de empresas estafadoras en el ámbito inmobiliario, que se encuentre dentro de las instituciones de control y transparencia de gestiones institucionales estatales como el Ministerio de Inclusión Económica y se Estableció como conclusiones de la investigación:

Del análisis, hecho sobre el contrato de compra venta, se concluye: que es uno de los contratos más empleados por los ciudadanos del mundo; como todo contrato tiene elementos y características propias que le dan esa esencia de ser un contrato consensual, por lo tanto debido a ser en su esencia consensual, estos contratos

muchas veces no son cumplidos, a pesar del establecimiento de normas que han tratado de regular este problema; pero en el transcurso del tiempo, no existe garantía en estos contratos de compra venta, ni la protección contra empresas inmobiliarias estafadoras y otros, ocasionando inseguridad jurídica y mucha desconfianza por parte de los ciudadanos.

Como se puede ver en este trabajo de investigación, el contrato de compra venta, es el más usado a nivel mundial, para transferir un derecho de propiedad, pero en el país del Ecuador, que también rige el sistema registral declarativo, se puede concluir, que es insuficiente el solo consenso de las partes contratantes, para realizar el negocio jurídico, ya que este principio consensual no garantiza el cumplimiento de este acto jurídico, ocasionando inseguridad jurídica a los ciudadanos. No existiendo, una seguridad y protección contra terceros, de estos derechos adquiridos, a pesar de las normas que establece el gobierno del Ecuador, para poder menguar este problema ocasionado, por un sistema registral basado en el principio consensulista, que como ya se mencionó anteriormente, en su esencia es: que el libre consenso entre las partes es suficiente para la transferencia de un inmueble, ocasionando al igual que en el Perú mucha desconfianza de lo inscrito en los registros públicos, generando inseguridad en la población.

4. Alvarado (2012), obtuvo el título de Magister en Derecho, en la Universidad del Norte Barranquilla – Atlántico - Colombia, realizó el trabajo de investigación: “Problemas de la Tradición en la Compra Venta de Bienes Inmuebles, Análisis en el Derecho Colombiano”. Se utilizó como metodología de la investigación el método analítico y observación documental y observación documental y se Estableció como conclusiones de la investigación:

Que, La obligatoriedad de la inscripción en el registro, de los actos que implican traslado de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano, tiene como su fundamento en el perfeccionamiento de la figura de la tradición; que no es suficiente la voluntad de las partes, que se plasma en el contrato de compra- venta, para perfeccionar la tradición del inmueble, debido a que en este caso el bien jurídico tutelado es la seguridad jurídica de terceros en contraposición, al Derecho a la propiedad privada; que de acuerdo a los distintos pronunciamientos jurisprudenciales

de las altas cortes, existe una univocidad en el sentido de afirmar que el registro inmobiliario tiene una función de vital importancia en el eficaz proceso de tradición de bienes inmuebles en Colombia.

En este trabajo de investigación, se concluye, que: en el país de Colombia, es necesaria, la inscripción registral para poder perfeccionar, el hecho traslativo de dominio y/o tradición, de un inmueble y que debido, a el sistema registral basado en el libre consenso para contratar entre las partes, para transferir un derecho de propiedad de un inmueble, como lo establece este trabajo de investigación, existe un vacío legal en su sistema jurídico, que se puede verificar en las resoluciones emitidas por las cortes de Colombia, evidenciando en la jurisprudencia de este país, el problema, debido a no tener un sistema registral basado en la inscripción registral, ya que no es suficiente la voluntad de las partes contratantes, para la transferencia de los bienes inmuebles, siendo necesario valga la redundancia, un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral, para otorgar seguridad jurídica a los terceros adquirentes de buena fe, que confían en la certeza de lo inscrito en los Registros Públicos; otorgando una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, que el estado en el ordenamiento jurídico del país, debe proporcionar a todos los ciudadanos.

En todos los trabajos de investigación citados y tomados como antecedentes en nuestra tesis, podemos hacer un análisis general de estos, concluyendo que, el sistema registral declarativo o voluntario, no tiene los instrumentos jurídicos necesarios, para proporcionar protección y seguridad jurídica a los actos jurídicos, mediante los que se transmiten los derechos de propiedad de los bienes inmuebles, En el Perú, como bien se menciona, el sistema registral declarativo, que regula la transferencia de la propiedad inmueble, es importado del código napoleónico francés del año 1804, denominado espiritualista o del simple consenso, este sistema registral es adoptado por el Perú, en el Código Civil de 1852, siguiendo posteriormente con la misma postura doctrinaria en los Códigos Civiles de los años 1936 y 1984, siendo este último el que rige el sistema normativo en la actualidad, teniendo más de 36 años de vigencia; hasta la fecha sigue en discusión, si este sistema registral, que fue importado de Francia hace más de 2 siglos, es el más idóneo para nuestra sociedad, que tiene una realidad tan complicada, donde prolifera la informalidad en el tráfico

inmobiliario, habiéndose hecho muchos trabajos nacionales e internacionales, sobre este tema tan importante, teniendo las diferentes posturas doctrinarias de los autores especialistas en este problema, estando unos a favor y otros en contra del cambio, hacia un sistema basado en: la formalidad, la inscripción registral y la publicidad registral.

También podemos concluir, que, en muchos países de Latinoamérica, al igual que en el Perú, el sistema registral declarativo, fue importado hace mas de dos siglos, para una realidad y problemática diferente, a la que tenemos en nuestra época, siendo nuestra realidades y problemáticas: sociales, económicas, tecnológicas, jurídicas, éticas, poblacionales, urbanísticas, etc. Como ya se dijo, totalmente diferentes, primeramente, el crecimiento demográfico cada vez ha sido mayor, teniendo una alta migración del campo a las ciudades mas importantes, conllevando a un crecimiento urbanístico mayor, generando como consecuencia, una mayor necesidad de viviendas, siendo uno de los principales problemas de los gobiernos, en la actualidad. Por lo que resulta necesario, dotar de mayor seguridad y protección al trafico de bienes inmuebles, no es suficiente la voluntad de las partes y la tradición para transferir un inmueble; hace dos siglos no se tenía los medios publicitarios con los que se cuenta ahora, tampoco se tenía la tecnología actual, los sistemas jurídicos deben evolucionar de acuerdo a las necesidades y avances tecnológicos de los seres humanos, y sus sociedades, no es lógico que en el mundo actual en el que vivimos, no se utilice los medios con los que contamos, para otorgar mayor seguridad jurídica y protección a los derechos fundamentales, como en el presente estudio, es el derecho de propiedad sobre un bien inmueble.

En nuestro país, el Código napoleónico pudo ser muy eficaz en las décadas del siglo XIX, pero a medida que la población creció y la tecnología avanzó, en pleno siglo XXI, en el que se cuenta con tantos avances tecnológicos, como son las computadoras, los sistemas de la red que pueden estar entrelazados y/o unidos, dirigidos por las instituciones públicas y privadas del país, para de esta forma dotar a los registros públicos, RENIEC, municipalidades y notarias, de todo el territorio nacional, de un sistema informático, que otorgue los mecanismos necesarios, para dar a la población, seguridad y protección de todos sus derechos; no se puede continuar con un sistema registral importado desde hace tantos años, es necesario

cambiar este sistema, por un sistema que otorgue una verdadera seguridad jurídica a los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, basado en nuestra realidad y problemática actual, no la de hace tantas décadas atrás. La propiedad es uno de los principales derechos fundamentales a nivel mundial y el gobierno debe darle el tratamiento acorde a su estatus, en el derecho y nuestra actual sociedad.

La propiedad es el derecho a enajenar, disponer, usufructuar y gozar, de un bien sin más limitaciones que las que establece la ley. El termino inmueble, se utiliza para referirse: a un terreno y también a algo que está unido a este terreno de forma casi inseparable, es decir que no se pueden separar o transportar de un lugar a otro sin causar daños, como por ejemplo una casa; existen diversos tipos de bienes inmuebles. Según los sistemas jurídicos de cada país se pueden clasificar en:

- a) Los inmuebles por su naturaleza, en este caso se puede referir a los inherentes al suelo como por ejemplo un terreno,
- b) Los inmuebles por incorporación, siendo en este caso los que se incorporan al suelo u subsuelo, como por ejemplo las construcciones de viviendas y otras edificaciones,
- c) Los inmuebles por destino, aquí se refiere a los bienes muebles, que vendrían junto con los inmuebles, según la el fin y la circunstancia para la cual está destinado el bien inmueble, como, por ejemplo: las maquinarias para la labranza agrícola o los instrumentos utilizados para la minería,
- d) Los inmuebles por analogía, llamándose así a las concesiones hipotecarias otorgadas por el gobierno,
- e) Los inmuebles por accesión, los bienes muebles por su naturaleza, pero que, por formar parte del inmueble, como, por ejemplo: las ventanas, puertas de una vivienda,
- f) Los inmuebles por representación, aquí se refiere a los títulos de propiedad, escritos en su mayoría en un papel, siendo documentos en representación del derecho adquirido, ejemplo: un contrato privado suscrito por las partes, la escritura pública suscrita ante un Notario Público. (BILLIN, s.f.)

En nuestra Constitución Política, el derecho a la propiedad, es uno de los derechos fundamentales y uno de sus fines primordiales del estado, como bien se menciona en su Artículo 2 acápite 16 y en su Artículo 70° de la Constitución Política del Perú: El derecho de propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional...”, como lo establece nuestra constitución de 1993, el estado tiene como uno de sus fines principales, la protección de la propiedad, siendo un derecho constitucional inviolable y que solo puede vulnerarse por parte del estado en casos excepcionales, como es la seguridad nacional y la necesidad pública, procediéndose a una expropiación por parte del estado, con el pago de un justo justiprecio dinerario, por el bien inmueble, garantizando el ejercicio del derecho de propiedad con el respeto a las leyes que norman este mismo, dentro los límites que establece la Constitución Política de nuestro país.

Como se puede ver, en la constitución política del Perú, se protege el derecho de propiedad, siendo este derecho uno de los principales derechos que protege el estado, según lo establecido en nuestra carta magna, pero como se analizara más adelante, esto no es totalmente cierto, porque debido a los vacíos legales que existen en las leyes que norman la transferencia del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles, no se otorga protección y una efectiva seguridad jurídica a todos los ciudadanos, que en muchas ocasiones, tienen que tratar de hacer respetar sus derechos, en los tribunales de justicia del país,

Haciendo estas aclaraciones de lo establecido en la constitución política de nuestro país, sobre el derecho de propiedad sobre un bien inmueble en el Perú, podemos continuar con nuestro análisis en el presente trabajo de investigación; primeramente determinando el significado en el derecho, de la transferencia de la propiedad inmueble, se puede decir que; es el proceso por el cual, una persona transfiere el derecho real de propiedad y las obligaciones que le competen a este mismo, sobre un bien inmueble, a un tercero, mediante un contrato traslativo de derechos.

El sistema registral que impera en nuestro ordenamiento jurídico y que rige la transferencia de la propiedad inmueble, es el sistema registral declarativo, sistema que se basa en el principio consensualista, el cual tiene su origen francés, específicamente importado del Código Napoleónico del año 1804. El principio consensualista básicamente consiste en: que, solo basta para transferir el derecho de propiedad sobre un inmueble, el simple consenso, esto significa que, solo con el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes se transmite la propiedad, sin la necesidad formalidad alguna prescrita por la ley, esto también significa que la inscripción registral en los Registros Públicos, es facultativa y/o voluntaria, la ley no obliga a inscribir en el registro de la propiedad inmueble, el derecho de propiedad adquirido, como bien esta normado en nuestro Código Civil, en el artículo 949: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferentes o pacto en contrario”, así también señala Juan y Francisco Avendaño (2017), “el contrato no transmite la propiedad; sino, la obligación de enajenar es originada a partir del acuerdo consensuado entre las partes, transmitiendo la propiedad. Por lo tanto, el contrato servirá para establecer esta obligación de enajenar, la cual transmite el bien inmueble”; cómo se puede apreciar en nuestra norma, la propiedad inmueble se puede transferir hasta de manera verbal, ya que existe la libertad de forma al momento de la transferencia de la propiedad inmueble, no existiendo la obligación de elevar a Escritura Pública, ni la de inscribir dicha transferencia al Registro de la Propiedad Inmueble en la SUNARP, por lo tanto no existe formalidad alguna establecida por la norma, para la transferencia de la propiedad inmueble según como lo establece el ordenamiento jurídico de nuestro país. Comprendiéndose, como Formalidad: la obligación de elevar a Escritura Pública, el contrato de transferencia de la propiedad inmueble y su inscripción registral en el Registro de la Propiedad Inmueble de los registros Públicos.

Según lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, solo con el acuerdo de voluntades, el derecho real de propiedad, estaría totalmente determinado y perfeccionado, contando de esta manera, según esta norma, oponibilidad contra terceros y según nuestra constitución política, el estado protege el derecho de propiedad, en este caso sobre un bien inmueble, siguiendo estas percepciones, podríamos afirmar que, el derecho de propiedad, goza de una total seguridad

jurídica; pero todo lo citado anteriormente, solo es en la teoría, ya que en la práctica en el Perú, es totalmente diferente, como se analizara en el presente trabajo de investigación.

A su vez, según lo establecido en el artículo 949, al estar el derecho real de propiedad totalmente configurado y perfeccionado, la inscripción en los registros públicos, solo sería una publicación de este derecho de propiedad; por lo tanto, no siendo necesaria la inscripción registral, se estaría quitando la esencia de la existencia de los Registros Públicos en el Perú, porque la razón de su creación, es la de brindar protección y seguridad jurídica, a la población, a través de la certeza de los asientos registrales y de los derechos inscritos en estos mismos.

La Inoponibilidad de lo no inscrito, esto significa que el derecho real de propiedad no inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es oponible frente a terceros; esto quiere decir que, los derechos de propiedad no inscritos en los registros públicos, no tienen protección erga omnes (contra terceros); en el Perú, esta protección solo se obtiene con la inscripción registral, como figura establecido en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, desarrollándose una incongruencia en esta parte, de lo normado sobre la transferencia de la propiedad inmueble, que como se explicó en párrafos precedentes, en el ordenamiento jurídico del Perú, en el artículo 949 del Código Civil: solo con el consenso entre las partes, se transfiere la propiedad inmueble, no existiendo formalidad alguna que exija la ley, por ejemplo: si A compra una propiedad inmueble a B, mediante un contrato por Escritura Pública, pero no lo inscribe en el Registro de la Propiedad inmueble en la SUNARP y en el mismo momento B vende a C la misma propiedad inmueble, también mediante Escritura Pública, pero C si inscribe su contrato en el registro de la Propiedad Inmueble; A podría perder su derecho de propiedad porque no inscribió, ya que solo el derecho inscrito, tiene la protección contra terceros por parte de la ley, a través del principio de la Fe Publica Registral, es Así que A tendría que hacer valer su derecho propiedad ante un tribunal judicial y denunciar en el Ministerio Publico, la doble venta (estafa), ocasionándose procesos judiciales largos y costosos para A; Aquí haremos dos interrogantes ¿Por qué A, tiene que hacer valer su derecho de propiedad en un tribunal de justicia, si según lo establecido en el artículo 949 del Código Civil, existe libertad de forma para

transferir la propiedad inmueble y la ley no obliga a la inscripción en los registros públicos? y ¿según lo normado en el artículo 949, con el solo consenso entre las partes contratantes, se obtiene protección erga omnes (contra terceros)?

En el Perú, al existir, la inoponibilidad del derecho real de propiedad de un bien inmueble, se corre el peligro de perder este derecho, frente a terceros, por diversas circunstancias, propiciadas por el vacío legal que se puede ver en esta norma que rige la transferencia de la propiedad inmueble (artículo 949), dejándose desprotegido el derecho de propiedad.

Esta protección y la necesaria oponibilidad de los derechos de propiedad contra terceros, solo se obtiene en el Perú, con la formalización e inscripción en los registros público; estando en total contradicción, con lo establecido en el artículo 949 y el sistema registral declarativo, que acoge nuestro sistema jurídico, contradicción que veremos reflejada en las normas y jurisprudencia sobre este tema.

La incompatibilidad de las normas establecidas, sobre la transferencia de la propiedad inmueble, esencialmente en lo normado en los artículos 949 y 1135 del Código Civil; como se establece en el artículo 949 del Código Civil, solo con la voluntad de las partes contratantes se transfiere la propiedad inmueble, con esta concepción se entiende que el derecho real de propiedad, ya estaría perfeccionado, sin tener la necesidad de la inscripción registral; valga la redundancia, siendo la inscripción registral en los Registros Públicos, solo una publicación de este derecho real de propiedad. De qué derecho perfeccionado podríamos hablar, si este derecho de propiedad sobre un inmueble, no puede estar totalmente determinado, si no se puede determinar el titular del derecho, ni se puede determinar sus medidas perimétricas, límites o linderos y si este derecho no tiene oponibilidad contra terceros.

Como ya se citó precedentemente, existe un vacío legal en las leyes que norman la transferencia de la propiedad inmueble, que veremos a continuación: de manera incongruente e incompatible en el artículo 1135 establece que: "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 inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior"; de lo interpretado en esta norma, se puede apreciar que: el estado protege a el derecho de propiedad sobre un inmueble, mediante los registros públicos, otorgando un derecho preferente al derecho inscrito en el registro de la propiedad inmueble, sobre el derecho no inscrito, a su vez en esta norma, se da un derecho preferente, a quien realiza la transferencia de la propiedad por escritura pública; ¿según el orden de prelación, como esta norma sobre la transferencia de propiedad inmueble, puede dar preferencia a quien elevo su contrato a Escritura Pública o a quien inscribió primero en los Registros Públicos?; si según lo establecido en el artículo 949, la ley no exige formalidad alguna en el momento que se transfiere el derecho real de propiedad, solo exige el libre consenso entre las partes contratantes; cómo se puede verificar que, existe entre estos dos artículos del código civil, una total contradicción y un vacío legal, el cual ocasiona inseguridad jurídica para los adquirientes de buena fe, que desconocen lo establecido en nuestras normas, en el momento que se transfiere la propiedad inmueble.

A continuación, haremos una aclaración de los conceptos sobre derecho real de propiedad y derecho registral, para continuar con nuestro análisis; siendo el derecho real de propiedad, el derecho que se adquiere sobre un bien inmueble, por ejemplo, por medio de una compra venta, donación, etc. y el derecho registral, es el derecho, que se adquiere en el momento que se inscribe un derecho en los registros públicos. Haciendo esta aclaración, podemos hacernos algunas interrogantes, para un mejor entendimiento del problema en estudio y análisis efectuado, ¿según las normas (artículos 949 y 1135 del Código Civil), que rigen la transferencia de la propiedad inmueble, en qué momento queda perfeccionado y configurado el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble?, ¿cuándo se transfiere el derecho propiedad sobre un bien inmueble?, ¿por un contrato privado entre las partes contratantes? o ¿cuándo se eleva a escritura pública y se inscribe este derecho en los registros públicos?, si el estado protege al ciudadano, que tuvo la diligencia de inscribir su derecho en los registros públicos, ya que otorga oponibilidad de lo inscrito en los registros públicos, analizando estas normas, nos hacemos otra pregunta; ¿qué protección brinda el estado, al derecho que no fue

elevado a escritura pública y que no se inscribió en los registros públicos?, si según la constitución política, el derecho de propiedad, es uno de los derechos fundamentales de un ciudadano. Siguiendo, todos estos preceptos, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble en el Perú, no estaría claro, al no contar con una total protección y seguridad jurídica, que debe brindar el estado, mediante leyes claras y compatibles, en el momento de su aplicación.

También se puede evidenciar, de todo lo descrito precedentemente: que, existe un conflicto entre el derecho real de propiedad y el derecho registral, según lo establecido en el artículo 949, el derecho real de propiedad, ya estaría configurado y perfeccionado, sin la necesidad de elevar a escritura pública y/o inscribir este derecho en los Registros Públicos, pero de manera incongruente en el artículo 1135 (orden de prelación, que es al protección contra terceros, al adquirente que inscribe en los registros públicos o cuenta con un documento de fecha cierta que acredite su propiedad), este derecho real de propiedad adquirido puede perderse, por ejemplo: si el adquirente de buena fe, no escribió su derecho, puede perderlo, si tuvo la mala suerte de cruzarse con estafador que vendió el mismo inmueble a otra persona que tuvo el conocimiento y los recursos para poder inscribir su derecho, ocasionándole al primer adquirente problemas judiciales, ya que el primer comprador tendrá que reclamar por la vía legal, su derecho a mejor derecho de propiedad y hacer la denuncia de estafa correspondiente a este vendedor (estafador), por lo tanto le ocasionara también pérdidas económicas y el peligro de perder su derecho real de propiedad, porque no inscribió en los Registros Públicos, ya que los magistrados fallan de manera diferente sobre estos casos, como podremos ver en la jurisprudencia analizada para el presente trabajo de investigación; ocasionando inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. CAS. N° 1617-99-Lima: “El Art. 949° del Código Civil recoge la Teoría Francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o “solo consensus”, perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo a la inscripción de un inmueble en el Registro Público”. Como se puede ver en esta sentencia, solo con el libre consenso entre las partes

contratantes se transfiere la propiedad y por lo tanto el derecho real de propiedad ya estaría totalmente perfeccionado, sin la necesidad de elevarlo a escritura pública y/o la inscripción registral, porque en el Perú el sistema registral vigente es el declarativo y/o facultativo y no impera el sistema registral constitutivo de derechos. Sin embargo, en el mismo Código Civil, incompatiblemente e incongruentemente con el Art. 949, el Art. 1135 norma, el tema de la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble y que se puede ver claramente de la lectura e interpretación de esta norma del Código Civil, que la inscripción ante el registro respectivo, va a tener un derecho preferente frente al derecho real no inscrito o el contrato elevado a escritura pública, va tener un derecho preferente frente a un contrato que no cuenta con fecha cierta (se entiende en el derecho como fecha cierta, la que se obtiene en el momento que un documento es certificado y/o elevado a escritura pública, por un Notario Público). CAS. N° 1565-2010-Lima-Tercera de Propiedad: “Código Civil el cual establece que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en los registros, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; asimismo, agrega que es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil cuando señala que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito”. Se puede ver en el análisis de estas casaciones, que existe un vacío legal, debido a la incompatibilidad e incongruencia que se da entre las leyes que norman la transferencia de los bienes inmuebles, la cual extiende sus consecuencias a los fallos de los magistrados, dado que según su posición a la que se adhieran, fallan de forma disímiles en casos similares y como consecuencia los conflictos que se generan en la transferencia de la propiedad inmueble, son tratados con diferentes puntos de vista por los abogados litigantes, generando diversos procesos judiciales, sobre una misma materia o hechos. Ocasionando Inseguridad Jurídica en el tráfico de bienes inmuebles.

Después de lo analizado en los dos párrafos precedentes, nos hacemos otra interrogante, según lo establecido en la constitución política del Perú, ¿Qué derecho tiene, un derecho preferencial en la constitución, el derecho de propiedad y/o el derecho registral?, creo que esta parte de nuestra ley, tampoco está muy clara, por lo que, especialmente el poder legislativo en el país, quien está obligado a otorgar y

promulgar las leyes, en el estado de derecho que vivimos, tiene la obligación de promulgar leyes, acordes a lo establecido en la constitución política, que otorguen protección y seguridad jurídica a la población, sobre sus derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles.

La Inseguridad Jurídica, se puede definir como: la falta de certeza y claridad en las leyes y las normas, que establece el estado, en el ordenamiento jurídico de un país, para la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos; esta falta de certeza y claridad en las leyes, generan: desconfianza, falta de protección y inseguridad en la población de un país, ocasionando conflictos sociales y económicos, perjudicando en la mayoría de situaciones, a los que menos tienen.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil, mediante el Principio de Fe Pública, en nuestro ordenamiento jurídico, se protege al tercero que de buena fe adquiere la propiedad y tuvo la diligencia de inscribir su derecho real de propiedad en el registro respectivo, otorgándole oponibilidad de su derecho erga omnes (contra terceros), esto significa que su derecho real es oponible frente a todos. De esta forma el estado peruano otorga protección, al derecho real de propiedad sobre un inmueble, que está inscrito en los registros públicos, a su vez según la ley N° 26366, ley de creación de sistema nacional de los registros públicos y la súper intendencia de los registros públicos, establece en su artículo 3°, acápite c, que: la seguridad jurídica, es una garantía del sistema nacional de los registros públicos, de los derechos de quienes se amparan en la fe pública registral, esto quiere decir que los registros públicos garantizan la protección de los derechos inscritos, otorgándoles seguridad jurídica, en nuestro caso de estudio, protegen el derecho real de propiedad inscrito; siguiendo esta determinación de los derechos reales de propiedad sobre bienes inmuebles, solo con la formalización y la inscripción en el registro, el derecho real de propiedad quedaría totalmente perfeccionado y configurado. Estableciéndose esta premisa, que protección el estado otorga al derecho de propiedad no inscrito, si en el sistema registral peruano existe la libertad de forma para la transferencia de la propiedad inmueble y la inscripción registral es facultativa y no constitutiva de derechos, contradiciendo lo establecido en la norma prescrita para la transferencia de la propiedad inmueble, que recae en el artículo 949 del Código Civil.

Así también en la Casación N° 3975, Lima Norte, Nulidad de Acto Jurídico se afirma que: este principio de fe pública registral, radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial inmobiliario, cuyo objeto es proteger las adquisiciones de derechos de los terceros adquirentes, que confían en la exactitud y certeza de lo que está inscrito en el registro, también se menciona en esta casación que la ley reputa exacto y completo, el contenido de los asientos registrales que se encuentran en el registro. Siendo de esta forma la principal finalidad de la inscripción registral, la protección a los terceros que adquieren su derecho de propiedad de buena fe y a título oneroso, sobre la base de lo que existe en el registro de la propiedad inmueble. Siendo todo lo afirmado relativo o en algunos casos falso, porque la realidad de los predios que existen extra registralmente es grande, quedando todos los derechos sobre estos predios, desprotegidos, al no tener una seguridad jurídica efectiva, sobre estos derechos, por no estar determinados e inscritos en los registros públicos; según esta casación, por asegurar el tráfico inmobiliario, se protege los derechos inscritos, en ese sentido, ¿qué pasa con los derechos que no están inscritos?, por lo citado quedarían desprotegidos contra terceros, si no se amparan en la inscripción registral; ¿Cómo se puede confiar en los derechos inscritos en los registros públicos? Si la realidad es diferente, porque existen muchos predios, que no están inscritos; durante mucho años, el estado peruano trata de cubrir estos vacíos legales, con leyes que atenúan el problema de una seguridad jurídica efectiva, por ejemplo: hasta el 27 de marzo del año 2015, por la ley de competencia territorial de los notarios, los derechos reales de propiedad sobre bienes inmuebles, podían ser transferidos en cualquier lugar del territorio del Perú, para entender mejor, un bien inmueble que estaba en Arequipa, podía venderse en Lambayeque, por escritura pública e inscribirse en los registros públicos de Lambayeque; pero al ver todos los casos de: doble venta, suplantaciones, falsificación de firmas, tráfico de terrenos, estafas, etc. El estado peruano, modifica la ley de la competencia territorial de los notarios, como ya se mencionó, en el año 2015, cambiándose esta ley a: que, para poder transferir el derecho de propiedad sobre un inmueble, se tenía que realizar la transferencia, ante el notario de la provincia, donde queda situado el bien inmueble.

De todo lo descrito precedentemente, se puede evidenciar: un vacío legal y un problema objetivo en las normas de nuestro ordenamiento jurídico, sobre la

transferencia de la propiedad inmueble, siendo un problema sustancial en nuestro país, ya que no se estaría protegiendo al tercero que de buena fe adquiere la propiedad inmueble, mas no inscribe su derecho en los Registros Públicos, todo esto porque la ley no exige formalidad alguna, ni la inscripción registral es obligatoria, evidenciándose la falta de una seguridad jurídica efectiva; por lo tanto, por la falta de la inscripción registral, quedaría desprotegido el derecho real de propiedad del tercer adquirente, ocasionando inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, por un conflicto entre las normas que regulan la transferencia del derecho real de propiedad de los bienes inmuebles; porque según lo establecido en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil, se le estaría otorgando un derecho preferente, al derecho inscrito sobre el derecho no inscrito, vulnerando el derecho de propiedad adquirido por este tercer adquirente que no inscribió, y como consecuencia se estaría infringiendo el derecho fundamental de propiedad que está protegido por la Constitución Política de nuestro país. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda el estado a los ciudadanos, con la incongruencia de sus leyes, sobre la transferencia del derecho real de propiedad de un bien inmueble? resultando, que se prefiere al primer inscribiente frente al primer contratante, por lo que se trataría de una clara contradicción del artículo 949° del Código Civil (principio consensualista), donde triunfa el principio de la inscripción y el principio de la fe pública registral (artículos 1135 y 2014), que excepcionalmente tiene carácter constitutivo.

En el presente análisis llegamos a la conclusión: que, en el ordenamiento jurídico del Perú, hablaríamos de una seguridad jurídica relativa, en la transmisión del derecho real de propiedad de un inmueble, provocando inseguridad al ciudadano común y en muchos casos perjuicios económicos, porque este ciudadano tendrá que tratar de hacer valer su derecho en un tribunal judicial, siendo ambigua su situación, todo por el vacío legal que se evidencia en las normas analizadas anteriormente.

Los principales sistemas registrales que se estudian en la doctrina y el derecho comparado son: Sistema Declarativo, Sistema Obligatorio y Sistema Constitutivo. Por lo que pasaremos a explicar brevemente, por ser necesario para una mejor

comprensión del tema de investigación: las diferencias entre estos mismos y sus efectos jurídicos.

El sistema declarativo, que se rige por principio consensualista (acuerdo de voluntades), que, como ya se sabe, tiene sus orígenes en el Código Napoleónico francés del año 1804, mediante el cual el acto jurídico o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción solo otorga publicidad registral. Se perfecciona entre las partes desde el momento mismo de la celebración del contrato, esto es con el acuerdo de voluntades de las partes contratantes. Sin embargo, la enajenación no produce efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de la inscripción del título y/o derecho en el Registro, en este sistema registral carece de instrumentos publicitarios y no se presume la exactitud de lo inscrito en el registro.

El sistema constitutivo, que tiene sus orígenes en Australia y los países germánicos, en este sistema, el derecho real de propiedad se constituye y se perfecciona solo con la inscripción registral, garantiza la existencia del derecho inscrito, estableciendo una presunción de dominio iuris et de jure a favor del titular inscrito, esto significa que, por mandato imperante de la ley, el registro da la certeza total de todo lo que obra en sus asientos registrales, como consecuencia el derecho de propiedad es oponible frente a terceros, siendo que el derecho real inscrito en el registro es inatacable, otorgando mayor seguridad jurídica al nuevo adquirente.

El sistema registral obligatorio, es el sistema mediante el cual, el acto jurídico puede realizarse fuera del registro, pero por mandato de la ley se obliga: a la protocolización ante notario público y a la inscripción en los Registros Públicos, se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos jurídicos y/o derechos correspondientes, como por ejemplo con el castigo jurídico: bajo sanción de nulidad del derecho no inscrito.

La inscripción obligatoria, La Cruz (1984), Al respecto afirma que: "Este sistema consiste en la obligación de inscribir en el Registro correspondiente (Registro de la Propiedad Inmueble) todos los actos o derechos reales que puedan tener influencia sobre la situación jurídica del inmueble: Registro inmobiliario que va a contener la historia del inmueble y por medio de él, se va poder conocer la

situación actual del mismo”. Mediante este sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral, se obliga a tener una formalidad en el momento que se transfiere el derecho real de propiedad de un bien inmueble, teniendo que obligatoriamente elevar a escritura pública el contrato donde se transfiere la propiedad inmueble y seguidamente se obliga a la inscripción de este contrato en los Registros Públicos, mediante este sistema basado en el principio de inscripción registral y el principio de fe pública registral, se otorga una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, otorgando la protección erga omnes (contra terceros), esto es la oponibilidad del derecho inscrito y la seguridad jurídica que brinda el registro, teniendo la certeza de lo inscrito en el registro de la propiedad inmueble.

En el ordenamiento jurídico del Perú, se puede ver, como un ejemplo de la obligatoriedad de una norma, en la figura normativa de la constitución del derecho de garantía real del Anticresis, en el cual, la ley obliga que la constitución del Anticresis, sea por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad, lo cual se interpreta en el derecho, que si la constitución del anticresis no se hizo, por escritura pública, no vale como tal, solo pasa a ser una obligación de dar suma de dinero, por parte del acreedor. También la constitución de la hipoteca en el Perú es otro ejemplo, mediante el cual la ley, obliga la inscripción de la hipoteca en los registros públicos, para que tenga los efectos legales de una garantía real. Aquí podemos resaltar, que para que se pueda inscribir la hipoteca en el registro de predios, antes tiene que estar inscrito el bien inmueble, que será objeto de la constitución de la garantía real de hipoteca, de no ser así, no se podrá constituir la hipoteca; en estos dos ejemplos, el ordenamiento jurídico peruano, establece y castiga, la falta de formalidad y la no inscripción registral, de dos garantías reales, que se constituyen sobre los bienes inmuebles, una vez más, nos hacemos otras interrogantes, ¿Por qué la ley obliga a la formalidad, en la constitución del Anticresis?, ¿Por qué la ley obliga la inscripción registral, para la constitución de la hipoteca?, si en el Perú, la ley no prescribe formalidad alguna, para la transferencia del derecho real de propiedad de los inmuebles, aquí se puede observar otro vacío legal en las normas y la contradicción que existe entre estas, perjudicando a la población, como por ejemplo: al ciudadano que quiere acceder a un crédito hipotecario, pero su predio no está formalizado y por ende no está inscrito en el registro de la propiedad inmueble, esta persona, no podrá obtener su crédito requerido a una institución financiera formal, por lo que en muchas situaciones,

recurre a personas naturales, que con malas prácticas y engaños, despojan de su propiedad a estas personas, todo esto debido a los vacíos legales, en la transferencia de la propiedad inmueble y los derechos inherentes a esta.

Para que el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, este debidamente configurado y perfeccionado, como lo establece y protege nuestra Constitución Política, y que a su vez tenga seguridad jurídica, con una efectiva protección contra terceros, oponibilidad contra terceros, que otorga los Registros Públicos; es totalmente necesario tener un sistema registral basado en la inscripción registral, demostrándose que este sistema registral, es el más idóneo para el Perú, constituyéndose la publicidad registral, como el instrumento para otorgar: protección y seguridad jurídica a la población.

El estado tiene la obligación de crear las leyes que vayan acorde con el derecho de propiedad, como derecho fundamental reconocido por la constitución política, implementando en el ordenamiento jurídico, un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral del derecho real de propiedad, generando de esta manera seguridad jurídica en las normas y leyes, sobre la transferencia de la propiedad inmueble. Otorgando a la población los beneficios, que se obtienen al contar con unos registros, que brinden, la seguridad y la certeza de la información de lo que figura en los asientos registrales, que en el Perú sería a través de lo que obra en la SUNARP, fomentando la inversión mediante la propiedad formal (inscrita), ya que al tener la seguridad jurídica que ofrece el registro, se elevarían los valores económicos de los inmuebles, beneficiando de crecimiento económico a los titulares de los predios, acceso a créditos bancarios, mayor acceso a los servicios básicos como es el agua potable y la electricidad, etc.

La palabra “seguridad jurídica” en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica. (MINCETUR, s.f.)

De esta manera el estado otorga seguridad jurídica a los ciudadanos, mediante leyes y normas que protejan y limiten sus derechos, esto es que todos los

ciudadanos sepamos hasta donde se extiende un derecho y un deber; por lo tanto, en nuestro país, estos derechos deben ser bien determinados por la constitución y las leyes. Teniendo claro este contexto, podemos afirmar que uno de los fines primordiales del estado es otorgar seguridad jurídica a toda la población de un país.

Dentro de la seguridad jurídica, la doctrina divide esta misma en dos: la seguridad jurídica estática u objetiva, es la que se refiere a la protección a los derechos o a los titulares de los derechos, frente a turbaciones o ataques de terceros, que traten de vulnerar y desconocer el derecho y/o su titularidad. La seguridad dinámica u subjetiva, es la que procura brindar protección a los terceros en el tráfico inmobiliario y/o circulación de la riqueza.

La formalización y la inscripción registral del derecho de propiedad en un registro público, es el medio mediante el cual este derecho real de propiedad queda totalmente perfeccionado, gozando de la protección registral erga omnes (contra terceros), como se ha podido demostrar anteriormente, este derecho real de propiedad mediante la inscripción registral tiene mayor seguridad jurídica (seguridad estática y dinámica), a través del principio de fe registral, que otorgan los registros públicos.

A lo largo de muchos años, los gobiernos en el Perú, han tratado de solucionar esta falta de formalización de los predios rurales y urbanos, mediante políticas legislativas de formalización, como la promulgada mediante Decreto Legislativo N° 803, el 27 de marzo del año 1996, ley con la cual se creó el COFOPRI (El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal), institución del estado que hasta la presente fecha funciona, tratando de formalizar y titular los predios urbanos a nivel nacional, tratando de solucionar la problemática a nivel nacional, de informalidad y falta de titularidad de los bienes inmuebles en el país; como se mencionó anteriormente las realidades de los terrenos y viviendas en el Perú, son muy diferentes de los que figuran en los registros de la SUNARP, no estando registrados muchos de estos predios o los ya registrados, en muchas ocasiones en sus límites y linderos, se superponen, conllevando en muchas situaciones, a problemas legales. También, para tratar de resolver los problemas de informalidad, sobre los predios rurales, se creó el PETT (Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural),

mediante el Decreto Ley N° 25902, el 27 de noviembre de 1992, esta institución creada por el estado peruano, que funciono hasta el año 2009, trato de formalizar e inscribir en los registros públicos, a nivel nacional, todos los predios rurales. Como se puede ver, el problema de la formalización y la inscripción de los predios urbanos y rurales, en el Perú, ha tratado de solucionarse con diversas políticas legislativas, por parte del estado, siendo hasta la presente fecha, un problema endémico en el sistema jurídico del país.

Los programas de formalización implementados por el estado, como son el COFOPRI y el PETT, han demostrado durante todos estos años, que son insuficientes para solucionar esta problemática, El estado del Perú, tiene la obligación de promulgar leyes, que vayan acorde con la problemática nacional de informalidad de predios, que den protección y seguridad a la ciudadanía, leyes que cambien de manera sustancial y objetiva el sistema registral del país; proporcionando a los registros públicos una base de datos, en base a un catastro, base catastral que tiene que estar conectada con los datos que manejan las municipalidades a lo largo de todo el territorio nacional, de esta manera la información que obrara en los asientos registrales seria correcta e igual a la realidad, determinando con exactitud: la cantidad de predios urbanos y rurales que existen en todo el territorio del Perú, los titulares de estos predios, límites y linderos correctamente establecidos, cargas y gravámenes que afecten a estos predios. En mi opinión personal el sistema registral, no cambia por intereses políticos y económicos, de los gobiernos de turno, intereses subjetivos de las personas que elegimos para que dirijan nuestro país, ya que los derechos de propiedad sobre terrenos rústicos y urbanos, es una de las principales fuentes de la riqueza de la población y de un país.

La inscripción registral, es un medio para dar Mayor Seguridad Jurídica a los Derechos de Propiedad sobre bienes inmuebles, teniendo clara esta concepción, podemos afirmar que uno de los fines primordiales de la Publicidad Registral, es generar una total oponibilidad contra terceros de los derechos inscritos en el registro correspondiente; también podemos afirmar que una de las razones de la existencia de derechos de propiedad sobre un inmueble, es la necesidad de excluir mi patrimonio y el derecho del mismo del resto, debidamente identificado, el titular y el inmueble, debidamente delimitado, con las medidas perimétricas correspondientes, límites y

linderos establecidos, de esta forma se puede tener en claro hasta donde puedo ejercer mi derecho de propiedad, como titular de un predio inscrito en el Registro de la Propiedad inmueble, así de esta manera podemos delimitar nuestros deberes y derechos frente a otros ciudadanos.

La razón de la creación y existencia de los Registros Públicos, es brindar seguridad jurídica a los ciudadanos de un país, mediante la publicidad registral y certeza de los contenidos de lo inscrito en sus registros, por todo lo citado precedentemente podemos concluir que: la inscripción registral es determinante para la protección, identificación y determinación de un derecho patrimonial, otorgando mayor seguridad jurídica a los contratos donde se transfiere un derecho de propiedad sobre un bien inmueble, al tener una oponibilidad contra terceros, mediante el principio de la fe pública registral, la certeza de lo inscrito en el registro y mediante la publicidad pública registral, brindando el conocimiento sobre la titularidad de un predio, las cargas y gravámenes que pueda tener este.

De acuerdo a lo citado precedentemente, pasaremos a enumerar algunos beneficios, de tener nuestro derecho real de propiedad sobre un inmueble, debidamente formalizado e inscrito en los registros públicos, tomando como referencia, los estudios realizados por el Instituto Libertad y Democracia ILD, publicados en el libro “La Guerra de los Notarios” en el año 2007:

- a) Aumenta el crecimiento de la inversión, elevando el valor de los inmuebles, según los estudios realizados mediante encuestas en países europeos, se concluyó que los empresarios invierten y reinvierten, cuando el país en su sistema jurídico, les ofrece la seguridad en sus derechos de propiedad; así mismo en los países tercermundistas, se pudo ver en los estudios hechos, que al tener los derechos de propiedad de inmuebles, debidamente formalizados y seguros, los propietarios de estos bienes, aumentan su inversión en estos mismos, como por ejemplo con mejoras en sus casas y/o mayor inversión en sus terrenos agrícolas, alquilando sus propiedades sin temor de que los arrendatarios se puedan apropiar de estas, por lo tanto crece la producción agrícola, crecen los alquileres, crece la inversión, etc. Creciendo de esta forma la riqueza de los ciudadanos y como consecuencia crece la riqueza de un país.

- b) Con la propiedad debidamente formalizada, existe un incremento mayor de oportunidades laborales y de la educación, ya que al tener la seguridad de la propiedad formal e inscrita en el registro respectivo, otorga seguridad a los ciudadanos, los cuales de utilizar su tiempo en la protección de sus bienes inmuebles, frente a una posible usurpación, dedican este tiempo a trabajar más horas, incrementando sus ingresos, reinvertiendo estos mismos en la educación de sus hijos; a su vez en algunos casos disminuye el trabajo infantil, porque como se mencionó anteriormente, por proteger la propiedad de una posible usurpación, los hijos se quedan junto a sus padres trabajando y protegiendo su propiedad y en muchos casos hasta dejando de estudiar; también disminuiría la natalidad, debido a que en muchas familias se cree que al tener mayor cantidad de hijos se aseguran la vejez, el trabajo y protección de sus propiedades.
- c) Se tiene una mayor posibilidad del acceso a un crédito, ya que, si la propiedad no está debidamente formalizada e inscrita en los registros públicos, es imposible acceder a un crédito hipotecario, estableciéndose como un requisito primordial para poder tener un crédito, contar con patrimonio totalmente formalizado, siendo este patrimonio la garantía para el pago de este préstamo. En el Perú no se puede constituir una hipoteca sobre un bien inmueble no inscrito en los registros públicos, siendo la inscripción del derecho real de hipoteca, obligatoria en nuestro país, como se puede ver en nuestro sistema jurídico, no se puede acceder a un crédito, si nuestra propiedad inmueble no está inscrita en el registro respectivo de los registros públicos. De lo descrito anteriormente se puede evidenciar que existe un vacío legal al respecto de la constitución de la hipoteca en el Perú, ya que el sistema de inscripción registral es declarativo de derechos.
- d) Se mejoraría el funcionamiento del sistema de defensa civil y disminuiría los impactos de los desastres naturales, como ya se mencionó en el punto precedente, con la propiedad debidamente formalizada e inscrita en un registro, se puede acceder a créditos, mediante estos créditos en muchas situaciones se construye y mejora una vivienda, ya que como se mencionó anteriormente al tener seguridad jurídica sobre los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, los propietarios reinvierten su dinero y tratan de mejorar sus propiedades; reduciéndose por ejemplo en un terremoto la

cantidad de viviendas afectadas y destruidas, disminuyendo la cantidad de víctimas por haber construido una vivienda con una mejor estructura y adecuados materiales de construcción; a su vez disminuiría la inversión por parte del gobierno de un país, para la reconstrucción y la activación económica del sector afectado por el desastre natural, ya que al existir viviendas con construcciones precarias, con materiales de baja calidad, malas estructuras, la destrucción después de un terremoto es mayor, con una gran cantidad de viviendas destruidas y mayor la cantidad de pérdidas de vidas humanas; incluso posteriormente a la ocurrencia del desastre, existe problemas de invasiones en los terrenos no registrados, ya que no están en muchas ocasiones bien delimitados, con sus colindancias debidamente establecidas, teniendo todo este problema como consecuencia, los abusos por parte de personas inescrupulosas, que si tienen los recursos económicos para poder privar a otros de sus derechos y propiedades, enriqueciéndose en base del dolor de los damnificados y personas de bajos recursos económicos, hechos en muchas situaciones llevados con violencia y el uso de la fuerza, aumentando de esta manera la pobreza y el impacto económico en la zona donde ocurrió el desastre.

Al no estar los derechos de propiedad totalmente perfeccionados, delimitados, determinados, seguros y protegidos por el gobierno, mediante los registros públicos, se convierte en un escenario propicio para el actuar de estas mafias de traficantes de terrenos, convirtiéndose la zona de desastre en tierra de nadie.

Otro problema es que al no tener la propiedad inmueble debidamente formalizada e inscrita en el registro, valga la redundancia, como ya se mencionó, no se puede acceder a los créditos hipotecarios, siendo esto un problema mayor porque las familias dignificadas, se quedan de manos atadas al no tener los recursos para la reconstrucción de su viviendas, esperando solo la ayuda del gobierno, siendo esta en su mayoría muy escasa e insuficiente, para cubrir la necesidad de la reconstrucción de viviendas de todos los damnificados.

Asu vez teniendo los predios, tanto urbanos, como rurales, debidamente determinados y delimitados, en base a un catastro bien estructurado, se podría

evitar las invasiones en torrenteras y zonas de peligro, evitando de esta forma, las pérdidas de vidas humanas y daños materiales.

- e) Mayor accesibilidad a los seguros de vivienda, como se mencionó anteriormente, los ciudadanos al tener acceso a créditos y al elevar su calidad de vida, pueden acceder a los seguros para viviendas por desastres naturales, en las zonas más riesgosas y propensas por sus ubicaciones geográficas, a los desastres naturales, teniendo de esta manera la posibilidad de una reconstrucción de sus viviendas rápidamente y aminorando de esta forma los gastos por parte de las familias dignificadas, ya que el seguro cubriría los gastos.
- f) Acceso a los servicios básicos, como son el agua y desagüe, y la luz eléctrica, teniendo los predios correctamente saneados, es más fácil que el estado proporcione políticas sociales y económicas, para que los más necesitados y los más pobres de un país puedan tener todos estos servicios, tan necesarios para la vida de la población; en el Perú, en muchos asentamientos y pueblos jóvenes a lo largo de todo territorio nacional, se observa la carencia de estos servicios básicos tan necesarios, ocasionando problemas sociales de salud, educación, como por ejemplo: enfermedades por la falta de agua, propagación de epidemias, etc. Muchas veces teniendo que comprar agua potable de camiones cisternas y de personas que lucran de la necesidad de los más pobres.
- g) Mayor seguridad ciudadana, al tener las propiedades formalizadas e inscritas en el registro correspondiente, se tendría todas las propiedades correctamente ubicadas con sus direcciones respectivas, interconectadas con el sistema informático de los registros públicos, en ese aspecto, pudiendo ubicar rápidamente las viviendas en los casos de hechos delictuosos, mejorando la rapidez del auxilio por parte de las autoridades del orden público, como es la policía.
- h) La posibilidad del acceso a los mercados nacionales e internacionales, ya que, al contar con una propiedad formalizada y segura, se puede conocer el patrimonio y activos de los ciudadanos; pudiendo acceder al comercio en los mercados internacionales, acabando con el comercio extralegal, siendo este perjudicial para la población y el estado.

Los beneficios de tener la propiedad inmueble, debidamente saneada, formalizada e inscrita en los registros públicos, como se puede analizar, son muchos, para la población y para el gobierno de un país; especialmente beneficiaria al nuestro, que tiene una gran riqueza y pluriculturalidad social, y económica. En el Perú, especialmente desde los años 70 del siglo XX, hubo un gran crecimiento de la población en las ciudades más importantes del país, por ende hubo un gran crecimiento de las áreas urbanas, motivado por las migraciones de la población, del campo hacia las urbes en desarrollo, ocasionando una explosión demográfica en las ciudades, conllevando al crecimiento de la necesidad de viviendas, pero debido a una inadecuada política de desarrollo social-económico y urbano, por parte de los gobiernos de turno, se provocó las invasiones de los terrenos públicos y privados, y en muchas ocasiones por compras ilegales a los traficantes de terrenos, teniendo un crecimiento desordenado y carente de un planeamiento demográfico social, que hasta la fecha, es un problema muy importante que afronta el país, por los equivocados tratamientos políticos, macro socio-económicos y legislativos, para la solución de estos problemas de informalidad de la propiedad inmueble. Por lo que es totalmente necesario que, en el Perú se modifique la ley que norma la transferencia de bienes inmuebles, cambiando el sistema registral declarativo o facultativo, a un sistema registral que esté basado en la formalidad y la inscripción registral, sistema en el cual los registros públicos, cumplirían efectivamente su función, pero cabe resaltar que, paralelamente se tiene que crear un catastro correctamente elaborado en base a la realidad territorial del país, catastro que tendrá que estar interconectado con los registros públicos, para una plena identificación de los predios y los titulares de estos.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación:

Nuestra investigación es de tipo cualitativa, porque de acuerdo como señala Hernández, (2006) “El proceso de indagación es flexible y se mueve entre los eventos y su interpretación, entre las respuestas y el desarrollo de la teoría. Su propósito consiste en "reconstruir" la realidad, tal como la observan los actores de un sistema social previamente definido”. En nuestro caso, se analiza las normas, jurisprudencia, doctrina; sobre el tema de investigación, conjuntamente se realiza un estudio analítico de las variables de investigación, sobre la transferencia de la propiedad inmueble Inter-Vivos y la obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, determinando nuestras conclusiones en base a la investigación realizada.

Diseño de investigación:

“La investigación no experimental, es el tipo de investigación que carece de una variable independiente. El investigador observa el contexto en el que se desarrolla el fenómeno y lo analiza para para obtener información”, en la presente investigación se utiliza el Diseño No experimental, porque carece de una variable independiente, no se realizaran experimentos, es decir no se pondrá en práctica las variables de estudio. Asu vez se ha utilizado el método hermenéutico jurídico que realiza la interpretación del derecho y de la norma jurídica; en nuestra investigación se referencia la doctrina sobre el derecho y se interpreta la norma jurídica y la jurisprudencia sobre la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos y su obligatoriedad de la inscripción registral.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1

Matriz de categorización

Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa – 2021

Categorías 1	Sub categorías 1	Definición conceptual
el proceso de la Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos	<ul style="list-style-type: none"> - El derecho de propiedad y la propiedad inmueble. - Sistema declarativo y El principio Consensualista (artículo 949). -La inoponibilidad de lo no inscrito - Incompatibilidad de las normas, Orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble (artículo 1135). - Inseguridad Jurídica. 	La transferencia de la propiedad inmueble, es el proceso en el cual, una persona otorga el derecho de propiedad y obligaciones, de un inmueble a un tercero.
Categoría 2	Sub categoría 2	
Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil.	<ul style="list-style-type: none"> - El principio de La Fe Publica Registral. -La inscripción registral. -La Seguridad Jurídica. 	Es la agrupación normativa que va a regular Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil.

3.3. Escenario de Estudio

El trabajo de investigación ha tenido como escenario de estudio, la regulación en la legislación peruana 2021, sobre el Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, a su vez se ha estudiado y analizado doctrina y jurisprudencia sobre el tema investigado.

3.4. Participantes

Los abogados especialistas en Derechos Reales y Derecho Registral fueron seleccionados por su experiencia profesional y conocimientos respecto a la Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil y su regulación en el Perú, teniendo como entrevistados a 10 abogados, siendo los siguientes profesionales:

Tabla 2
Profesionales entrevistados

Profesionales entrevistados	Lugar de Trabajo	Cargo	Grado Académico
Denisse Quispe Cornejo	Caja Cuzco	Especialista legal	Magister
Ángela Juárez Núñez	Zona Registral N° XII	Abogada Tribunal Registral	Abogada
Yeraldo Campos Cornejo	Corte Superior de Justicia-Arequipa	Especialista	Abogado
Renato Bacigalupo	Contraloría General	Especialista	Abogado
María Cervantes Núñez	Corte Superior de Justicia-Arequipa	Asistente	Abogada
Richard Torres Cruz	Zona Registral N° XII	Auditor	Abogado
Jaime Cuadros Bernal	Independientes	Independiente	Abogada
Noemi Laura Calcina	Independientes	Independiente	Abogado
Jackie Sánchez	Zona Registral N° XII	Asistente	Abogada

Harddy Cáceres Romero	SUNAFIL	Inspector	Magister
--------------------------	---------	-----------	----------

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnica:

De acuerdo a Begoña, (s.f.), “la entrevista cualitativa se refiere a la conversación mantenida entre investigador/investigados para comprender, a través de las propias palabras de los sujetos entrevistados, las perspectivas, situaciones, problemas, soluciones, experiencias que ellos tienen respecto a sus vidas”. En nuestra investigación se ha utilizado la Técnica de Análisis de Documental de: la legislación peruana, doctrina y jurisprudencia sobre La Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil y también se utilizó como técnica de investigación: la entrevista a abogados expertos en nuestro tema de investigación, con el propósito de recabar información sobre el tema investigado, a fin de cumplir con los objetivos planteados y comprobar las hipótesis hechas, en nuestro trabajo de investigación.

Instrumentos:

“El Instrumento, es un conjunto de medios tangibles que permite registrar, conservar y plasmar todo lo investigado a través de las técnicas utilizadas, que permite la recolección de información”. Los instrumentos que se utilizara en la presente investigación son: rubrica de análisis documental y la ficha de entrevista., utilizando específicamente cuadros de análisis documental y una ficha de entrevista consistente en un cuestionario de doce preguntas, en base a los objetivos efectuados, para poder resolver los problemas planteados en el trabajo de investigación.

3.6. Procedimientos

Se realizo de acuerdo al método y técnicas empleados para nuestro trabajo de investigación. Se analizo las normas, doctrina y jurisprudencia, obteniendo la mayoría de la información por el internet y algunos libros propios, debido a que no se puede acceder a las bibliotecas de las universidades locales, avanzando después del trabajo y en los tiempos libres, tratando de estar acorde con el avance de nuestro asesor en el curso de tesis de la Universidad Cesar Vallejo.

3.7. Rigor científico

Nuestra investigación es Cualitativa, ya que nuestra investigación estuvo enfocada en el análisis subjetivo de las normas, doctrina y jurisprudencia, sobre el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos y su obligatoriedad de la inscripción registral, los Datos y resultados son fidedignos, siendo estos datos y resultados difíciles de cuantificar, así mismo los cuestionarios utilizados en las entrevistas, están validados por el juicio de expertos.

3.8. Método de análisis de la investigación

Se utilizó el método hermenéutico jurídico, mediante el cual permite interpretar analizar los resultados de la investigación. Triangulación de datos como se aplica en el tema de investigación; el método hermenéutico jurídico, es utilizado específicamente, para el estudio e investigación de: las ciencias del derecho, doctrina, filosofía del derecho, leyes, normas y jurisprudencia.

3.9. Aspectos éticos

Se realizó el trabajo de investigación respetando los derechos de los autores citados y verificando la confiabilidad del contenido, respetando las normas APA y las normas de la Universidad Cesar Vallejo.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el presente trabajo de investigación se desarrolló este punto, en dos partes, la primera en lo referido a los resultados y la segunda en lo que se refiere a la discusión, en base a los objetivos planteados, para este proceso se utilizó como instrumentos: los cuadros de análisis documental y la ficha de entrevista, los primeros se aplicaron en el análisis documental de: la doctrina, leyes, normas, y jurisprudencia, sobre nuestro tema de investigación; las segundas se obtuvieron de entrevistas formuladas a 14 abogados especialistas en el tema investigado

Resultados de la ficha de entrevista:

El formato que se utilizó para la ficha de entrevista, consistió en: 12 preguntas desarrolladas en base a los objetivos del trabajo de investigación, distribuidas de la siguiente manera: cuatro preguntas (4) para el objetivo general, cuatro preguntas (4) para el primer objetivo específico y cuatro preguntas (4) para el segundo objetivo específico. Las cuales fueron elaboradas con el fin de resolver el planteamiento de nuestra problemática a investigar, llegar a nuestros objetivos planteados y demostrar nuestras hipótesis hechas.

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

1. Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta primera interrogante, los abogados especialistas: Quispe, Cuadros, Campos, Bacigalupo, Laura, Cervantes, Torres, Bejarano, Juárez Angela y Cáceres Hardy; siendo el 100 % de los profesionales especialistas entrevistados, respondieron no a esta interrogante y explicaron el porqué de su respuesta, coincidiendo la mayoría en que: nuestro sistema no tiene, ni exige la publicidad, que no tiene resguardo registral, por lo que es pasible de estafas, porque no es de conocimiento público, debido a que el sistema solo protege, al tercero que formaliza e inscribe, ya que la inscripción registral otorga publicidad y con esta podemos obtener seguridad al momento de comprar una propiedad, saber las características, cargas y gravámenes,

el nombre del propietario, de un bien inmueble; evitando de esta manera la doble venta de la propiedad.

2. Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante 100% de los abogados especialistas, respondieron no y explicaron del porqué de sus respuestas, coincidiendo en lo siguiente: la postura de la corte, pese a que no estar inscrita la transferencia con fecha cierta, prevalece frente al embargo o derecho de crédito, generando más estabilidad, porque no se le da prioridad a la inscripción registral independientemente del instrumento público; porque el principio de la fe pública registral tiene primacía en nuestro sistema, sin importar su titularidad, si otro lo inscribe primero será dueño, dejando desprotegido al que tiene derecho y actúa de buena fe, pero no inscribe su derecho; se prioriza a quien inscribe su título independientemente de la fecha de su escritura.

3. Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante también el 100% de los abogados especialistas, respondieron no y explicaron del porqué de sus respuestas, coincidiendo en lo siguiente: porque puesto que dicho acto no es de conocimiento público (beneficio que otorga la inscripción registral), siendo pasible de posibles estafas; se prioriza a la inscripción registral (al adquirente que realiza la inscripción) frente al instrumento publico

4. ¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe? Responde sí o no ¿Por qué?

Respondiendo sí, el 100 % de los abogados especialistas entrevistados, porque: debido a la falta de la obligatoriedad de la inscripción registral, no se protege al tercer adquirente, puesto que permite que el vendedor actúe de mala fe, realizando más ventas del mismo bien inmueble y porque no tiene preferencia contra terceros, el acreedor que tiene documentos de fecha cierta, pero no inscribe su derecho; además se generan externalidades negativas en el tráfico de propiedades, el sistema brinda mayor protección al que formaliza e inscribe, su transferencia en los Registros Públicos.

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

5. Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante, los abogados especialistas: Quispe, Cuadros, Campos, Laura, Cervantes, Bejarano, Juárez Angela y Cáceres Hardy; siendo el 80 % de los profesionales entrevistados, respondieron sí, porque: genera más gastos de transacción y muchas veces perjudica el derecho de los acreedores, puesto que no existe una obligatoriedad de la inscripción registral, por ende es posible a futuras estafas inmobiliarias, porque falta medio formal que acredite la propiedad, ya que si no se inscribe un acto no puede ser público frente a terceros, se pueden cometer delitos por estos casos, por consiguiente la inscripción registral protege el derecho y otorga seguridad jurídica.

Respondieron no los abogados especialistas, Bacigalupo y torres, siendo el 20 % del total de los entrevistados, porque: es un componente, pero no es determinante para la inseguridad jurídica.

6. Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante 80 % de los abogados especialistas, respondieron si y explicaron del porqué de sus respuestas, coincidiendo en lo siguiente: debido a la falta de la obligatoriedad de inscribir las transferencias de la propiedad, deja abierta la posibilidad de que el vendedor realice más de una transferencia de la misma propiedad, propicia la acción de mala fe de terceros, es un problema latente y actual, debiendo ser un requisito la inscripción para evitar esta serie de actos; el estado debería poner más recursos enfocados a la formalización de los predios.

Respondieron no los abogados especialistas, Bacigalupo y torres, siendo el 20 % del de los entrevistados, porque: el libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, no puede ser determinado como una causa generadora de procesos judiciales, no los responsables siempre serán los contratantes.

7. Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante, los abogados especialistas: Quispe, Cuadros, Campos, Laura, Cervantes, Bejarano, Juárez Angela, Torres y Cáceres Hardy; siendo el 90 % de los profesionales entrevistados, respondieron sí, porque: hay una ambigüedad, dado que al momento de dejar al libre albedrío, la formalización de la transferencia, hace que los terceros de buena fe se vean perjudicados sus derechos con figuras de doble venta y tercerías, porque el sistema protege la formalidad, es decir a las escrituras y/o a la inscripción y a la prioridad que otorga la inscripción registral, si bien el libre consenso pretende facilitar y respetar la voluntad de las partes, sería mejor que el acto que celebren sea de conocimiento público.

Respondieron no, el abogado especialista, Bacigalupo, siendo el 10 % del de los entrevistados, porque: solo menciono que, no existe incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos 949 y 1135 del Código Civil.

8. Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde sí o no ¿Por qué?

Respondiendo si, el 100 % de los abogados especialistas entrevistados, porque: deja abierta la posibilidad que el vendedor realice más de una transferencia de la misma propiedad o de acciones de mala fe terceros, la obligatoriedad de la inscripción registral fortalecería la seguridad jurídica en la transferencia de los inmuebles, en el Perú se ha comprobado que existen muchos predios que no están inscritos en el registro, independientemente de la norma se debe trabajar en la formalización, puesto que es posible las estafas y venta de una misma propiedad a diferentes personas.

Segundo objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

9. Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería? Responde sí o no ¿Por qué?

Respondiendo si, el 100 % de los abogados especialistas entrevistados, porque: además de los procesos que se generan provoca que el aparato judicial, tenga acumulados casos por doquier, la publicidad registral evitaría todo esto, daría mayor seguridad jurídica, al que pretende comprar la propiedad, también daría mayor opción al fisco para detectar enriquecimiento patrimonial no justificado, por lo tanto, se reducirían los procesos judiciales.

10. Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante 100% de los abogados especialistas, respondieron si y explicaron del porqué de sus respuestas, coincidiendo en lo siguiente: habría una

seguridad para los adquirentes (comprador), se otorgaría mayor grado de certeza para el comprador, se protegería la propiedad y al ciudadano.

11. Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante 100% de los abogados especialistas, respondieron si y explicaron del porqué de sus respuestas, coincidiendo en lo siguiente: generaría menos informalidad, menos gastos para el poder judicial, porque disminuirían los litigios por esos temas, también coincidieron en que se daría mayor seguridad al comprador, por estar obligado a inscribir, se debe implementar la obligatoriedad de la inscripción para que exista mayor seguridad jurídica.

12. Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde sí o no ¿Por qué?

En esta interrogante 100% de los abogados especialistas, respondieron no y explicaron del porqué de sus respuestas, coincidiendo en lo siguiente: se otorgaría mayor seguridad jurídica a los ciudadanos en la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, se considera importante que se haga una reforma con la finalidad de evitar procesos judiciales, así el adquirente pueda proteger contra terceros, sus derechos, mediante la formalidad y la inscripción registral.

En esta parte de la investigación, se hizo un análisis de las respuestas de los abogados especialistas, haciendo una recopilación y resumen, de las respuestas obtenidas de los abogados entrevistados, resaltando los puntos y criterios más importantes; estando los resultados, acordes a los objetivos planteados. Cumpliendo de esta manera con los objetivos del trabajo de investigación y así mismo, se pudo comprobar las hipótesis formuladas en la tesis realizada.

Resultados de la ficha de documental:

En nuestro trabajo de investigación, se utilizó el instrumento de rubrica de análisis documental, elaborando y utilizando cuadros de análisis, se recabo: leyes que norman sobre los temas analizados, también se revisó y analizo jurisprudencia y doctrina relacionada al tema investigado, en función a: los problemas planteados y al objetivo general y a los objetivos específicos, formulados en el trabajo de investigación. Producto de este análisis documental, se desarrolló el marco teórico de nuestra tesis, el cual fue el fundamento para el desarrollo de esta misma.

V. CONCLUSIONES

1.- Del análisis hecho en nuestro trabajo de investigación, podemos concluir que la obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, si influye de manera muy importante, debido que a la falta de un sistema registral basado en la formalidad y la inscripción registral, no existe una protección erga omnes (contra terceros) y una seguridad jurídica efectiva, todo esto motivado por el sistema consensualista que opera en el ordenamiento jurídico del Perú, siendo este sistema registral contradictorio con otras leyes que norman sobre los mismos derechos; no habiendo una certeza en la publicidad de los Registros Públicos y la protección que estos mismos ofrecen.

2.- Asu vez se puede determinar la presencia de inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble, por la incompatibilidad, incongruencias y vacío legal que se pueden ver en las leyes que norman la transferencia del derecho real de propiedad de un inmueble, específicamente entre los artículos 949, 1135 y 2014 del Código Civil; ocasionando procesos judiciales como: estafas, trafico inmobiliario, doble venta, otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, reivindicación, nulidad de acto jurídico, tercería de propiedad.

3.- Se pudo comprobar que la obligatoriedad de la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, otorga mayor seguridad jurídica al tercer adquirente de buena fe y en general al tráfico inmobiliario, por la protección que otorga un sistema registral, basado en la formalidad y la inscripción registral, seguridad que se obtiene por el principio de la fe pública registral, y la certeza y protección contra terceros que ofrece el registro.

VI. RECOMENDACIÓN

1. Establecer en nuestro sistema jurídico, un sistema basado en la formalidad y la obligatoriedad de la inscripción registral, en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, por lo tanto, se debe modificar el artículo 949 del Código Civil.

REFERENCIAS

- Alvarado, M. (2012), para optar el título de Magister en Derecho, en la Universidad del Norte Barranquilla – Atlántico - Colombia, realizó el trabajo de investigación: “Problemas de la Tradición en la Compra Venta de Bienes Inmuebles, Análisis en el Derecho Colombiano”. Recuperado de: <https://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1&isAllowed=y> <https://www.billin.net/glosario/definicion-bien-inmueble/>
- Avendaño J. y F. (2017). Derechos Reales. Lima: Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_cij_jurisprudencia_nuevo/as_jurisprudencia_sistematizada/as_resoluciones_relevantes/as_Civil/as_Principio_de_Buena_Fe_Publica_Registral/
- Begoña, M. (s.f.), “Técnicas y métodos en Investigación cualitativa”. Recuperado de: <https://core.ac.uk/download/pdf/61903317.pdf>
- Billin, P.G. (s.f.) <https://www.billin.net/glosario/definicion-bien-inmueble/>
- Blanco, M. (2015) realizó el trabajo de investigación: “Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en Relación con el Sistema Guatemalteco”. Recuperado: <http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>
- Buitron, S. & Cruz, F. (2019), en la Universidad Autónoma del Perú “la Relación entre la Naturaleza del Derecho a la Inscripción Registral y la Compraventa de Bienes Inmuebles, en el Distrito de Villa el Salvador, 2017 – 2018”. Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/680>
- CAS. N° 3312-2013, Junín, Mejor Derecho de Propiedad: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/09/Casacion-3312-2013-Junin-legis.pe_.pdf
- CAS. N° 1617-99-LIMA, (Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01/09/2000; pág.6192.). Recuperado de: <http://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/resultado.xhtml>
- CAS. N° 1565-2010, Lima, Tercería de Propiedad: <http://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/resultado.xhtml>

CAS. N° 3975-2013, Lima Norte, Nulidad de Acto Jurídico:
https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij-juris/s_cij_jurisprudencia_nuevo/as_jurisprudencia_sistematizada/as_resoluciones_relevantes/as_Civil/as_Principio_de_Buena_Fe_Publica_Registral/

Castro, A. (2018), en la Universidad Cesar Vallejo “Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario”. Recuperado de:
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/20074?locale-attribute=es>

Chanduví, D. (2017), en la Universidad Privada del Norte realizó el trabajo de investigación: “Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs Seguridad Jurídica”. Recuperado de:
<https://1library.co/document/zlrm9o2z-consensualismo-contratos-compraventa-bienes-inmuebles-vs-seguridad-juridica.html>

Constitución Política del Perú (1993). Recuperado de:
http://www.mincetur.gob.pe/newweb/portals/0/transparencia/proyectos%20resoluciones/EXPOSICION_DE_MOTIVOS_DSRegistro_deInversiones.pdf

Creación del COFOPRI. Recuperado de:
<https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/176090-cofopri-cumple-23-anos-de-creacion-entregando-titulos-de-propiedad-al-servicio-de-los-peruanos-mas-pobres>

Creación del PETT. Recuperado de:
<https://www.midagri.gob.pe/portal/especial-iv-cenagro/70-marco-legal/titulacion-agraria-en-el-peru/414-el-pett#:~:text=El%20Decreto%20Ley%20N%C2%B0,31%20de%20diciembre%20de%202005>

Diseño de la investigación no experimental, recuperado de:
<https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-no-experimental/>

El Instituto Libertad y Democracia ILD. (2007), publicada en el libro “La guerra de los Notarios” 19-37). Recuperado de: <https://www.ild.org.pe/books/the-war-of-notary-publics/la-guerra-de-los-notarios>

González, G. (2015). La Teoría del Derecho Real construida a partir de los valores de la Constitución¹, Gaceta jurídica, Los Derechos Reales y su Inscripción Registral, segunda edición Julio.

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2006), “Metodología de la Investigación” Cuarta Edición. Recuperado de:
<http://sistemas.unicesar.edu.co/documentossistemas/sampieri.pdf>

Instrumentos, recuperado de:

https://files.cercomp.ufg.br/weby/up/97/o/T%C3%A9cnicas_para_IAP.pdf

La Cruz, J. Op. Cit., p. 258. Página 15. Recuperado de: [IUS Doctrina ISSN2222-9655 Número 09](https://www.iusdoctrina.com/ISSN2222-9655/Número09)

LA CRUZ, J. y SANCHO, F. Elementos de Derecho Civil III. Segunda edición, reimpresión, Editor Bosch. Pág. 135.

Ley 26366, ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Lucero, D. (2014), para optar el título de Abogado en Derecho, en la Universidad del Central del Ecuador, realizó el trabajo de investigación: “Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana”. Recuperado de:
<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/3970/1/T-UCE-0013-Ab-241.pdf>

Morales, A. (2018), en la Universidad Autónoma del Perú real “La Formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y la Vulneración al Carácter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente”. Recuperado de:
<http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/614>

Sacachipana, E. (2017), en la Universidad Nacional del Altiplano, realizó el trabajo de investigación: “Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral”. Recuperado de:

http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apa_za_Edgar.pdf?sequence=1

“Seguridad jurídica”, recuperado de:

([página:http://www.mincetur.gob.pe/newweb/portals/0/transparencia/proyectos%20resoluciones/EXPOSICION_DE_MOTIVOS_DSRegistro_deInversiones.pdf](http://www.mincetur.gob.pe/newweb/portals/0/transparencia/proyectos%20resoluciones/EXPOSICION_DE_MOTIVOS_DSRegistro_deInversiones.pdf)).

Sisa, J., en la Universidad del Nacional de Loja-Ecuador, realizó el trabajo de investigación: “La Promesa de Compra Venta de Bienes Inmuebles en el Marco Normativo Ecuatoriano”. Recuperado de: <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8428/1/Jorge%20Amable%20Sisa%20Pacari.pdf>

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE

N°	VARIABLES7DIMENSIONE7INDICADORES	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
	VARIABLE INDEPENDIENTE:	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
	DIMENSIÓN 1	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
1								
2								
	DIMENSIÓN 2.	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
3								
4								
	VARIABLE DEPENDIENTE;	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
	DIMENSIÓN 1:	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
5								
6								

Observaciones (precisar si hay suficiencia): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: Paulo César Cornejo Salas DNI: 85385039

Especialidad del validador: Derecho Penal y Procesal Penal.

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

25 de 07 del 2021



Paulo U. Cornejo Salas
ABOGADO
C.A.A. 7986

Firma del Experto Informante.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE

N°	VARIABLES7DIMENSIONE7INDICADORES	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	VARIABLE INDEPENDIENTE:	Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1	Si	No	Si	No	Si	No	
1								
2								
	DIMENSIÓN 2.	Si	No	Si	No	Si	No	
3								
4								
	VARIABLE DEPENDIENTE;	Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1:	Si	No	Si	No	Si	No	
5								
6								
	DIMENSIÓN 2	Si	No	Si	No	Si	No	
7								
8								
	DIMENSIÓN 3	Si	No	Si	No	Si	No	
9								

Observaciones (precisar si hay suficiencia): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: Mg. Anasi Cornejo Lizardo Christian DNI: 40067952
Especialidad del validador: Derecho Procesal - Derecho Penal
¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

27 de Julio del 2021


Lizardo Christian Anasi Cornejo
Firma del Experto Informante.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE

N°	VARIABLES7DIMENSIONE7INDICADORES	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	VARIABLE INDEPENDIENTE:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	DIMENSIÓN 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1								
2								
	DIMENSIÓN 2.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3								
4								
	VARIABLE DEPENDIENTE;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	DIMENSIÓN 1:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5								
6								

Observaciones (precisar si hay suficiencia): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [] No aplicable []

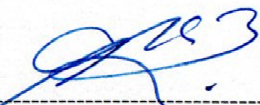
Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg: García Bustamante Gilmar Alberto DNI: 43461087

Especialidad del validador: Derecho Laboral e Inmobiliaria

26 de Julio del 2021

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



 Gilmar Alberto García Bustamante
 Firma del Equipo Informante.
 C.A.A. 8189

ANEXOS

Anexo N° 1

PROYECTO DE LEY: LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL.

FÓRMULA LEGAL

Objeto de la ley:

La presente Ley tiene por objeto reformar el artículo 949 del Código Civil de 1984, Estableciendo en nuestro sistema jurídico, un sistema registral basado en la formalidad y la obligatoriedad de la inscripción registral, en el proceso de transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos, con la finalidad de otorgar mayor seguridad jurídica, al tercer adquirente de buena fe y en general al tráfico inmobiliario, por la protección que otorga un sistema registral, basado en la formalidad y la inscripción registral, seguridad que se obtiene por el principio de la fe pública registral, y la certeza y protección contra terceros que ofrece el registro.

DICE	MODIFICATORIA
Artículo 949 del Código Civil peruano de 1984: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferentes o pacto en contrario”.	Artículo 949 del Código Civil peruano, año 2021:” El derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, se transfiere mediante contrato elevado a Escritura Pública y su inscripción en los Registros Públicos, bajo sanción de nulidad”.

Arequipa, agosto del 2021.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El proyecto de Ley tiene por objetivo modificar el artículo 949 del Código Civil de 1984, con lo que busca: disminuir los procesos judiciales como: estafas, tráfico inmobiliario, doble venta, otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de

propiedad, reivindicación, nulidad de acto jurídico, tercería de propiedad; disminuyendo de esta manera la carga procesal sobre estos casos, teniendo como consecuencia la disminución del gasto público del poder judicial; el mejoramiento del sistema de defensa civil, entre otros beneficios que se detallan ampliamente en nuestro trabajo de investigación.

Anexo N° 2

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa- 2021”

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	TIPO Y DISEÑO	INSTRUMENTOS	MUESTRA
<p>Principal:</p> <p>¿Cómo la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos?</p>	<p>General:</p> <p>Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos</p>	<p>General:</p> <p>Como la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye significativamente en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.</p>	<p>Nuestra investigación es de tipo explicativo, debido a: que se analiza las normas, jurisprudencia, doctrina; sobre el tema de investigación, conjuntamente se realiza un estudio analítico de las variables de investigación, sobre la transferencia de la propiedad inmueble Inter-Vivos y la obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil. A su vez la presente investigación se utiliza el Diseño No experimental, es decir no</p>	<p>Rúbrica de análisis documental y la ficha de entrevista.</p>	<p>Cuadros de Análisis documental</p> <p>Entrevistas a 10 abogados especialistas en el tema.</p>
<p>Secundarios</p> <p>¿Por qué la presencia de inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de la</p>	<p>Específicos:</p> <p>Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso</p>	<p>Específicas:</p> <p>H.1.- Es probable que en el proceso transferencia de la propiedad inmueble</p>			

<p>propiedad inmueble inter vivos?</p> <p>¿Por qué la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica?</p>	<p>de transferencia de propiedad inmueble.</p> <p>Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.</p>	<p>inter-vivos, se determine la inseguridad jurídica.</p> <p>H.2.- como la obligatoriedad de la inscripción registral influye en otorgar mayor seguridad jurídica.</p>	<p>se pondrá en práctica las variables de estudio.</p>		
---	--	---	--	--	--

Anexo N° 3

Normas y leyes a analizar	Transferencia de la propiedad inmueble		Efectos jurídicos
<p>“Artículo 949 del Código Civil de 1984” La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”</p>	<p>Principio Consensualistico</p> <p>Este principio tiene su origen en el Código Civil Napoleónico francés de 1804.</p>	<p>Ventajas del principio consensualistico</p> <p>Desventajas del principio consensualistico</p>	<p>a) Se protege fundamentalmente al propietario, pues éste no pierde el derecho sobre la cosa hasta el momento ulterior en que se produce la tradición.</p> <p>b) la tutela del tercero de buena fe, el solo consenso entre las partes contratantes transfiere el derecho real de propiedad de un bien inmueble.</p> <p>a) Descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias y para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles</p> <p>b) No se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan.</p> <p>c) Se presenta el grave problema de la doble venta y otros.</p> <p>d) Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la</p>

			<p>cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.</p> <p>e) Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor la usucapión y/o haber inscrito primero su derecho real de propiedad.</p>
--	--	--	---

Anexo N° 4

Normas y leyes a analizar	Transferencia de la propiedad inmueble		Efectos jurídicos
<p>“Artículo 1135 del Código Civil de 1984” “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...”</p>	<p>Orden de Prelación ¿Qué clase de buena fe es la que se requiere? ¿Es una buena fe registral o es una buena fe civil?; concurrencia de acreedores: problema de la Doble Venta</p>	<p>A.- Acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito B.- Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha cierta más antigua. C.- Derecho preferencial para el acreedor que inscribe su derecho en el registro.</p>	<p>A.- La inscripción registral, si bien no es obligatoria, sino facultativa, nos brinda una mayor seguridad jurídica que se traduce, en el derecho preferente; en este caso, el título inscrito es privilegiado frente a los documentos de fecha cierta y los documentos privados que carecen de ella; aun cuando el título inscrito sea de fecha posterior. B.- En el artículo 1135 se hace referencia al título que conste de documento de fecha cierta más antigua, en caso de inmuebles no inscritos por alguno de los acreedores, existiendo diversos títulos para la transferencia del bien. C.- Cuando no exista acreedor de buena fe que haya inscrito primeramente el título o que tenga documento de fecha cierta más antigua; recién se procederá a considerar al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior o más antigua.</p>

Anexo N° 5

Normas y leyes a analizar	Incongruencia e incompatibilidad		Efectos jurídicos
<p data-bbox="203 485 394 517">"Artículo 949 y</p> <p data-bbox="203 799 456 927">Artículo 1135 del Código Civil de 1984"</p> <p data-bbox="203 1129 456 1257">Artículo 2014 del Código Civil de 1984.</p>	<p data-bbox="483 411 857 643">El solo intercambio de voluntades, o "solo consensus" perfecciona la transferencia del derecho de propiedad inmobiliaria</p> <p data-bbox="483 767 857 1106">El derecho inscrito va a tener prioridad y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito (a pesar de que este derecho real sea de fecha anterior a la inscripción).</p> <p data-bbox="483 1150 857 1233">Principio de fe pública registral.</p>	<p data-bbox="884 411 1308 1002">Sin embargo, resulta Que, se prefiere al primer inscribiente, este tiene derecho preferente, basado en el principio de la inscripción registral, que excepcionalmente tiene carácter constitutivo, frente al primer contratante; se trata de una clara contradicción del artículo 949 del Código Civil, en donde el principio consensualista es de carácter facultativo.</p> <p data-bbox="884 1046 1308 1278">La certeza de lo que figura en los asientos registrales y la protección que brindan los Registros Públicos a los derechos inscritos</p>	<p data-bbox="1335 564 1991 647">a) Inseguridad jurídica en la transmisión del Derecho de Propiedad de Inmuebles.</p> <p data-bbox="1335 772 1991 855">b) Van a competir dos derechos: el derecho real y el derecho registral.</p> <p data-bbox="1335 979 1991 1212">c) Aumento de la carga procesal, produciéndose casos de: Mejor Derecho de Propiedad, Estafas, Doble venta, tercería de la Propiedad, Tráfico de terrenos, nulidad de acto jurídico, otorgamiento de escritura pública.</p>

Anexo N° 6

Sistema registral	Transferencia de la propiedad inmueble		Beneficios del acceso y mantenimiento de la propiedad inscrita
Inscripción Obligatoria	Se establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes	La protección contra terceros que otorga el registro, por el principio de la fe pública registral y por la certeza de lo que figura en sus asientos registrales, es decir proteger los derechos de propiedad, protección a quienes son los titulares de cada derecho y en general, dotando de una seguridad jurídica efectiva al derecho de propiedad y al tráfico inmobiliario.	<ul style="list-style-type: none"> a) La propiedad formal (inscrita) fomenta la inversión y eleva el valor de los inmuebles. b) La propiedad formal genera más educación, menos trabajo infantil, más oportunidades laborales para las mujeres y mejor control de la natalidad. c) Mayor acceso al Crédito. d) Mayor Acceso a la electricidad y agua potable. e) Mejor funcionamiento del sistema de Defensa Civil y Menor impacto de desastres naturales. f) Mayor acceso a seguros. g) Mayor Seguridad Ciudadana. h) Incremento de ingresos Familiares. i) Información y seguridad que permiten acceder a mercados nacionales e internacionales.

Anexo N° 7

CASACIÓN 3312-2013- JUNÍN

Corte Suprema de Justicia de la República	Sala Civil Transitoria
Nombre de los Jueces Supremos	Valcárcel Saldaña Cabello Matamala Miranda Molina Cunya Celi Calderón Puertas
Demandante	Miryan Luz Chipana Soto
Demandado	Daniel Marcelo Orellana Rosas
Materia	Mejor Derecho de Propiedad
Fecha de Publicación en el Diario el Peruano	06 de Octubre del año 2014
Análisis	<p>CONSIDERANDO QUINTO-VII: "La declaración de "mejor derecho de propiedad" desarrollada por la jurisprudencia nacional y concebida como acción real e imprescriptible a pesar de no estar prevista como tal en nuestro ordenamiento jurídico no da lugar a la cancelación del asiento registral de quien aparece como propietario del bien siendo no obstante frecuentemente opuesta al propietario registral no poseedor por el poseedor no propietario cuando el primero con derecho inscrito demanda la reivindicación del bien de su propiedad o, incoada como pretensión principal cuando un mismo bien ha sido transferido a dos o más personas a fin de que se determine cuál de los títulos prevalece sustentada en la supuesta existencia de dos propietarios sobre un mismo bien lo cual como anteriormente se ha expuesto transgrede los alcances que nuestro ordenamiento legal regula"</p> <p>CONSIDERANDO SEXTO: "el presente caso que se ha determinado bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el emplazado ostenta un "mejor derecho de propiedad... la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del Código Civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú por tratarse de un derecho fundamental e inviolable el cual tiene el carácter de exclusivo y excluyente afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los Registros Públicos otorga pues el acto jurídico que ostenta la recurrente fue anotado preventivamente".</p>
Conclusión	La resolución basa su decisión en la protección que otorga el registro, ya que de lo contrario se afectaría la seguridad jurídica que el registro ostenta, amparándose en las normas que protegen a quien inscribe su derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, en los Registros Públicos,

Anexo N° 8

CASACIÓN 3975-2013- LIMA NORTE

Corte Suprema de Justicia de la República	Sala Civil Transitoria
Nombre de los Jueces Supremos	Valcárcel Saldaña Cabello Matamala Miranda Molina Cunya Celi Calderón Puertas
Demandante	
Demandado	Asociación de Comerciantes del Mercado Tupac Amaru y Wendy Elizabeth Palacios Cueva
Materia	Nulidad de Acto Jurídico
Fecha de Publicación en el Diario el Peruano	15 de Mayo del año 2014
Análisis	CONSIDERANDO QUINTO-5: "al principio de la fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil, que radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirentes bajo la fe del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo, el contenido de los asientos registrales. Siendo así, la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el registro...".
Conclusión	La resolución se basa en el principio de buena fe registral y la protección al tercer adquirente que inscribe su derecho bajo la fe del registro

Anexo N° 9

CASACIÓN 1565-2010- LIMA

Corte Suprema de Justicia de la República	Sala Civil Permanente
Nombre de los Jueces Supremos	León Ramírez Vinatea Medina Álvarez López Valcárcel Saldaña Aranda Rodríguez
Demandante	Florencia Milagros Rondón Castro
Demandado	María Eugenia Guerra Nue y Servicios, Cobranzas e Inversiones S.A.C.
Materia	Tercería de Propiedad
Fecha de Publicación en el Diario el Peruano	Lima, 07 de Setiembre del año 2010
Análisis	<p>CONSIDERANDO QUINTO: “Código Civil el cual establece que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en los registros, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; asimismo, agrega que es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil cuando señala que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente”.</p> <p>CONSIDERANDO SEXTO.- “Que, examinada la denuncia contenida en el acápite a), se advierte que la recurrente no demuestra la incidencia directa de la infracción alegada sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, por lo que este extremo del recurso deviene improcedente, pues la sentencia de vista determina que la legislación nacional “no exige la forma ad solemnitatem para dotar de eficacia constitutiva a la compraventa, la que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes -tal como se desprende de la norma contenida en el artículo 949 del Código Civil concordante con el artículo 1352- no siendo la inscripción en los registros públicos constitutivo de derechos, siendo ello así y aun cuando la inscripción registral del derecho de propiedad de la demandante es posterior al registro del embargo en forma de inscripción, para determinar la prevalencia de derechos debe tenerse en cuenta que el derecho de propiedad de la apelante (tercerista) es un derecho real sustentado en documento de fecha cierta...”.</p>
Conclusión	La resolución basa su decisión, principalmente en que la ley no exige la forma ad solemnitatem para dotar de eficacia constitutiva a la compraventa, la que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes -tal como se desprende de la norma contenida en el artículo 949.

Anexo N° 10

Ficha de Entrevista

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2021”

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Especialidad:

Fecha:

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

1. Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde sí o no ¿Por qué?
2. Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde sí o no ¿Por qué?
3. Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde sí o no ¿Por qué?
4. ¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble

inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe? Responde sí o no ¿Por qué?

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

5. Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario? Responde sí o no ¿Por qué?

6. Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería? Responde sí o no ¿Por qué?

7. Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario? Responde sí o no ¿Por qué?

8. Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde sí o no ¿Por qué?

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

9. Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería? Responde sí o no ¿Por qué?

10. Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde sí o no ¿Por qué?

11. Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde sí o no ¿Por qué?

12. Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde sí o no ¿Por qué?

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

Jackie Sánchez

Cargo/Profesión *

Abogado

Especialidad *

Penal

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porqué?

No le protege por que no está publichada en Registros Públicos; sin embargo, en los Sistemas Registrales Declarativos la transferencia de propiedad inmueble se perfecciona antes de la inscripción, es decir, que la inscripción no es un requisito para la traslación de dominio entre las partes. En consecuencia no es requisito la inscripción pero lo deja desprotegida ante actos de mala fe.

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde sí o no ¿porque?

No lo protege, ya que tal como dice la norma se prefiere al acreedor cuyo título ha sido primeramente inscrito

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde sí o no ¿porque?

No, si no se inscribe en el registro.

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad Inmueble Inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde sí o no ¿porque?

Si, esa falta de obligatoriedad no protege al adquirente porque no se ha publicitado en el registro es decir no es público frente a terceros.

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿que el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde sí o no ¿porque?

Si, ya que si no se inscribe un acto no puede ser público frente a terceros, por consiguiente haciendo eso se protege el derecho y le otorga seguridad jurídica. Además está visto que se comenten delitos por estos casos.

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Den los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?

Sí, creo que el sistema consensual podría resultar en países más desarrollados, en Perú hay mucha falta de valores, de lo contrario no tendrías que recurrir a algún medio para acreditar nuestro derecho

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde sí o no ¿porque?

Sí, por un lado basta el consenso para perfeccionar una transferencia y por otro, el sistema te obliga indirectamente al registro para dar protección a tu derecho

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica?. Responde Sí o No ¿porque?

Sí

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?

Sí, porque como indique el problema radica en la falta de valores y educación

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, se protegería la propiedad y el propietario viviría más tranquilo y seguro que su propiedad está inscrita.

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, por supuesto, tal como se mencionó se debe implementar obligatoriedad para que exista mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, considero que es importante que se haga una reforma con la finalidad de evitar procesos judiciales a mi parecer innecesarios, para que el adquirente se sienta seguro, para que se publicite frente a terceros y para proteger nuestros bienes frente a terceros de mala fe.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google

Google Formularios

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

Harddy Cáceres Gamero

Cargo/Profesión *

Abogado

Especialidad *

Laboral

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porque?

No, ya que si bien es cierto no resulta necesaria la elevación a Escritura Pública, sería complicado acreditar la buena fe frente a otro acreedor con un documento de fecha cierta.

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, ya que el mismo artículo da preferencia a un documento previo y de fecha cierta.

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

Se repite.

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde si o no ¿porque?

No, ya que tiene preferencia el acreedor con documentos de fecha cierta y mucho más aún con la inscripción, incluso esta última genera publicidad.

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde si o no ¿porque?

Si, porque no hay obligatoriedad de publicar e inscribir las transferencias.

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?

Si, ya que al no existir obligatoriedad en la inscripción se deja a libre voluntad de los operadores para generar duplicidad en las transferencias.

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Si, ya que por un lado se otorga libertad y por otro otorga prelación.

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Si o No ¿porque?

Si, debería ser obligatorio para evidenciar buena fe y prelación.

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?

Si, ya que tendremos un orden y publicidad respecto estas transferencias.

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde Si o No ¿porque?.

Si, por publicidad.

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde Si o No ¿porque?.

Se repite.

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos? Responde Si o No ¿porque?.

Si, para obtener mayor seguridad jurídica.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google

"Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020"

ENTREVISTADO: *

Ángela Elizabeth Juárez ☺

Cargo/Profesión *

Abogada

Especialidad *

Registral

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿que el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, porque el sistema jurídico brinda protección al que formaliza su transferencia y la inscribe

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No porque se prioriza la protección al que inscriba su título, independientemente de la fecha de la escritura

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, porque se otorga protección en primer orden al que inscriba su título

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde si o no ¿porque?

Si, porque el sistema brinda mayor protección al que formaliza la transferencia mediante escritura e inscribe el acto

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde si o no ¿porque?

Si, porque la falta medio formal que acredite la propiedad

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?

Si, efectivamente, es un problema latente y actual, debiendo de ser un requisito la inscripción para evitar esta serie de actos.

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Si, ya que por un lado nos indica que basta con la sola enajenación hace acreedor a una persona; sin embargo, esto no se da en la realidad, se necesita inscribir el acto porque tal como ya se dijo puede generar una inseguridad jurídica innecesaria.

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Si o No ¿porque?

Si, efectivamente genera inseguridad jurídica porque la ley no te obliga a la inscripción siendo en estos tiempos necesaria, para proteger un bien inmueble.

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?

Si, de acuerdo. Con ello se reducirían porque ya no habría opción de poder delinquir o sacar la vuelta a la norma si se formaliza y se pone como requisito fundamental la inscripción en el registro.

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google

Google Formularios

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

Richard Rene Torres Cruz

Cargo/Profesión *

Abogado

Especialidad *

Gestión Pública

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porque?

No, debido a que el sistema registral protege solo al que inscribe.

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde sí o no ¿porque?

No, debido a que hay preferencia por el comprador que registra su transferencia en registros públicos

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde sí o no ¿porque?

No, debido a que hay preferencia por el comprador que registra su transferencia en registros públicos

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble Inter vivos, no se protegé contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde sí o no ¿porque?

Si, hay una desprotección del que no inscribe frente al que inscribe su transferencia en registros públicos

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde sí o no ¿porque?

No, es un componente pero no es determinante para la inseguridad jurídica

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?

No, los responsables siempre serán los contratantes

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Sí, debido a la prioridad que se le otorga a la inscripción registral

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica?. Responde Sí o No ¿porque?

Sí, se fortalecería la seguridad jurídica la obligatoriedad de las transferencias de bienes inmuebles

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?

Sí, otorgaría un mayor grado de certeza del titular del predio

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Responde Si o No ¿porque?.

Si, otorgaría un mayor grado de certeza al comprador

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría la mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Responde Si o No ¿porque?.

Si, otorgaría un mayor grado de certeza al comprador

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Responde Si o No ¿porque?.

Si, brindaría mayor seguridad jurídica a los ciudadanos en la transferencia de sus bienes inmuebles.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

María del Rosario Elsa Cervantes Nuñez

Cargo/Profesión *

Abogada

Especialidad *

Laboral/ tributario

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde si o no ¿porque?

No, porque es posible de estafa por parte del vendedor, al no ser de conocimiento público el nuevo propietario

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde sí o no ¿porque?

No, porque si bien no es obligatorio la inscripción en RRPP, da seguridad hacerlo, y deja desprotegido al que apesar de tener derecho y actuar de buena fe, no solicito la inscripción

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, porque si bien no es obligatorio la inscripción en RRPP, da seguridad hacerlo, y deja desprotegido al que apesar de tener derecho y actuar de buena fe, no solicito la inscripción,

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde sí o no ¿porque?

No se protege, puesto que permite que el vendedor actue de mala fe, realizando más ventas del mismo inmueble.

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde sí o no ¿porque?

Si, porque no limita o previene el posible mal actuar del vendedor al transferir la misma propiedad a otras personas.

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, porque deja abierta la posibilidad que el vendedor realice más de una transferencia de la misma propiedad o de acciones de mala fe de terceros.

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Si bien pretende facilitar y respetar la voluntad de las partes, sería mejor que el acto jurídico que celebren sea de conocimiento público.

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Si o No ¿porque?.

Si, porque deja abierta la posibilidad que el vendedor realice más de una transferencia de la misma propiedad o de acciones de mala fe de terceros.

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, daría mayor seguridad al que pretende comprar la propiedad, al estar obligado a inscribir la compra venta, y además daría mayor opción al fisco para detectar enriquecimiento patrimonial no justificado.

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, daría mayor seguridad al comprador, al estar obligado a inscribir la compra venta, y ser de conocimiento público.

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, daría mayor seguridad al comprador, al estar obligado a inscribir la compra venta, y ser de conocimiento público. Y a su vez permite al estado verificar las rentas de las personas.

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, para tener mayor seguridad jurídica al adquirir un inmueble, y evitar estafas o fraudes por parte del vendedor o terceros.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google

Google Formulario

"Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020"

ENTREVISTADO: *

Noemi Griselda Laura Calcina

Cargo/Profesión *

Abogada

Especialidad *

Civil

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquiriente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral? Responde si o no ¿porque?

No, porque no tiene publicidad ni resguardo registral

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, porque sin importar su titularidad si otro lo inscribe primero será dueño

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde si o no ¿porque?

Si, la inscripción da publicidad a tu propiedad y derecho

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la Inseguridad Jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde si o no ¿porque?

Si

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Si

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Si

,Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Si o No ¿porque?.

Si

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Si

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Respondo Si o No ¿porque?.

Si

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Respondo Si o No ¿porque?.

Si

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Respondo Si o No ¿porque?.

Si

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formulario

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligación de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

Renato Bacigalupo

Cargo/Profesión *

Abogado

Especialidad *

Penal Gubernamental

Objetivo General: Analizar la obligación de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porque?

NO, porque en nuestro sistema la protección se obtiene mediante la inscripción registral.

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

NO, porque el principio de buena fe pública registral tiene primacía en nuestro sistema.

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

NO, los principios del sistema registral nacional privilegia la diligencia del adquirente que realiza la inscripción registral.

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde si o no ¿porque?

Si, los principios del sistema registral nacional privilegia la diligencia del adquirente que realiza la inscripción registral.

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de Inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde si o no ¿porque?

NO

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?.Responde Si o No ¿porque?.

NO, el libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble no puede ser determinado como una causa generadora de procesos judiciales

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde si o no ¿porque?

NO, en mi opinión no existe incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 y 1135 del Código Civil.

.Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica?Responde Si o No ¿porque?.

Si

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?.Responde Si o No ¿porque?.

Si

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Responde Si o No ¿porque?

Si

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Responde Si o No ¿porque?

Si

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?.Responde Si o No ¿porque?

Si otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

Yeraldo Campos Cornejo

Cargo/Profesión *

abogado independiente

Especialidad *

civil

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porque?

No, porque no es público

<https://docs.google.com/forms/d/1tspqP05U75Q11DQ61PKYUJTF7qsbYrcJ7mVTLrLhG5/edib/responses/ACYDBNLF9-dYFI2NkXULY5iFAYR...> 13/52

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porque?

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?.

Sí, el estado debería poner más recursos enfocados a la formalización de los predios de las invasiones

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Claro que sí hay una ambigüedad dado que al momento de dejar al libre albedrío la formalización de la transferencia hace que los terceros de buena fe se vean perjudicando sus derechos con figuras de doble venta o tercerías

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Sí o No ¿porque?.

Sí en el Perú se ha comprobado ello sin embargo existen muchos predios sin inscripción independientemente de la norma se debe trabajar en la formalización

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?.

Si además de los procesos que los genera provoca que el aparato judicial tenga acumulado casos a por doquier

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si así Si habría una seguridad en los adquirentes

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si porque generaría menos informalidad menos gastos y que los organismos del estado tengan menos litigios por esos temas

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si porque generaría menos informalidad menos gastos y que los organismos del estado tengan menos litigios por esos temas

Este contenido no ha sido verificado ni aprobado por Google

Google Formularios

“Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligación de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020”

ENTREVISTADO: *

Jaime Cuadros Bernal

Cargo/Profesión *

Abogado

Especialidad *

Derecho Registral

Objetivo General: Analizar la obligación de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porqué?

No, puesto que la inscripción registral otorga publicidad y con la publicidad podemos obtener mayor seguridad al momento de comprar una propiedad, verificando los datos del propietario, características del inmueble y cargas, evitando así la doble transferencia de una misma propiedad.

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, puesto que el orden de prelación se refiere a los antecedentes de adquisición del inmueble, mientras que una transferencia que no se inscribe solo es conocimiento de las partes que lo firman, mas no del público en general, por ende el orden de prelación no continuaría en caso no se inscriba el acto.

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No, puesto que dicho acto no es de conocimiento al público en general (beneficio que otorga la inscripción), siendo posible de futuras estafas.

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde si o no ¿porque?

Si, efectivamente el hecho de no inscribir el acto, no lo protege contra terceros, puesto que al no ser publico (publicidad registral), dicha propiedad puede volver a venderse a diferentes adquirentes.

Primer objetivo específico: Determinar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde si o no ¿porque?

Si, puesto que no existe una obligatoriedad de inscribir las transferencias, por ende es posible de futuras estafas inmobiliarias.

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, debido a la falta de obligatoriedad de inscribir las transferencias de propiedad.

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Si, puesto que ambos deberían estar ligados por una obligatoriedad o condicionante.

.Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Si o No ¿porque?.

Si, puesto que es posible de estafas y ventas de una misma propiedad a distintas personas

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, puesto que la publicidad registral evita sacar provecho indebidamente de las transferencias.

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, puesto que se evitarían futuras nulidades.

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, puesto que se evitarían las estafas, doble ventas, etc.

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si, a fin de otorgar seguridad jurídica a los adquirentes y dar publicidad registral a los propietarios, consiguiendo así la prelación de propiedad.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formulario

"Análisis del Proceso de Transferencia de la Propiedad Inmueble Inter-vivos y su Obligatoriedad de la Inscripción Registral en el Código Civil, Arequipa - 2020"

ENTREVISTADO: *

Denisse Quispe Carnejo

Cargo/Profesión *

Abogada

Especialidad *

Civil

Objetivo General: Analizar la obligatoriedad de la inscripción registral en el código civil, si influye en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter-vivos.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?. Responde si o no ¿porque?

No

Considera Usted, ¿qué normado en el artículo 1135 del Código Civil (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), protege contra terceros, al adquirente de buena fe que no realiza su contrato por Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde sí o no ¿porque?

No. Sin embargo hoy en día la postura de la corte es que pese a no estar inscrito la transferencia con fecha cierta prevalece frente un embargo o derecho de crédito. Lo que considero genera más inestabilidad

Considera Usted, ¿qué lo normado en el 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble) del Código Civil, otorga seguridad jurídica, al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no realiza la inscripción registral?.Responde si o no ¿porque?

No. Sin embargo hoy en día la postura de la corte es que pese a no estar inscrito la transferencia con fecha cierta prevalece frente un embargo o derecho de crédito. Lo que considero genera más inestabilidad

¿Considera Usted, que debido a la falta de obligatoriedad en la inscripción registral del derecho de propiedad en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, no se protege contra terceros al adquirente que no eleva su contrato a Escritura Pública y no inscribe?.Responde sí o no ¿porque?

Sí además de generar inestabilidad generar externalidades negativas en el tráfico de propiedades

Primer objetivo específico: Detorminar la presencia de la inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble.

Considera Usted, ¿qué el sistema declarativo (principio consensualista) en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?.Responde sí o no ¿porque?

Sí porque genera más costos de transacción y muchas veces perjudica derecho de los acreedores

Considera usted, ¿que, debido al libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble, se Dan los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Sí o No ¿porque?.

Sí, el estado debería poner más recursos enfocados a la formalización de los predios de las invasiones

Considera Usted, ¿qué la incompatibilidad jurídica entre los contenidos de los artículos: 949 (libre consenso en la transferencia de la propiedad inmueble) y 1135 (orden de prelación en la inscripción registral de la propiedad inmueble), del Código Civil, genera inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario?. Responde si o no ¿porque?

Claro que sí hay una ambigüedad dado que al momento de dejar al libre albedrío la formalización de la transferencia hace que los terceros de buena fe se vean perjudicando sus derechos con figuras de doble venta o tercerías

Considera Usted, ¿qué la falta de formalidad y obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos, determina la presencia de inseguridad jurídica? Responde Si o No ¿porque?.

Sí en el Perú se ha comprobado ello sin embargo existen muchos predios sin inscripción independientemente de la norma se debe trabajar en la formalización

Segundo Objetivo específico: Determinar como la obligatoriedad de la inscripción registral, otorgaría mayor seguridad jurídica.

Considera usted, ¿que, de establecerse un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en la transferencia de la propiedad inmueble, reducirían los procesos judiciales de: doble venta, estafas, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de Escritura Pública, prescripción adquisitiva de dominio, reivindicación, ¿tercería?. Responde Si o No ¿porque?.

Sí además de los procesos que los genera provoca que el aparato judicial tenga acumulado casos a por doquier

Considera usted, ¿que, al establecerse la formalidad en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si así Si habría una seguridad en los adquirentes

Considera usted, ¿que un sistema basado en la obligatoriedad de la inscripción registral de la propiedad inmueble, otorgaría mayor seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si porque generaría menos informalidad menos gastos y que los organismos del estado tengan menos litigios por esos temas

Considera usted, ¿que, en nuestro ordenamiento jurídico, se debe modificar el sistema declarativo (principio consensualista), por un sistema basado en la formalidad y la inscripción registral en el proceso de la transferencia de la propiedad inmueble inter vivos?. Responde Si o No ¿porque?.

Si porque generaría menos informalidad menos gastos y que los organismos del estado tengan menos litigios por esos temas

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google

Google

Formularios