

Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Doctorado en Derecho



**ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA
TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL
DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018**

Tesis presentada por el Maestro:

Galdos Villena, Emilio Eduardo

Para optar el Grado Académico de

Doctor en Derecho.

Asesor:

Dr. Vargas Fernandez, Luis

Guillermo

Arequipa-Perú

2020

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 26 de Agosto del 2020

Dictamen: 000368-C-EPG-2020

Visto el borrador de tesis del expediente 000368, presentado por:

2015000641 - GALDOS VILLENA EMILIO EDUARDO

Titulado:

**ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO
ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR
REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**0384 - VARGAS FERNANDEZ LUIS GUILLERMO
DICTAMINADOR**



**1072 - BERNABE ORTIZ JULIO CESAR
DICTAMINADOR**



**1234 - CACERES ARCE JORGE LUIS
DICTAMINADOR**



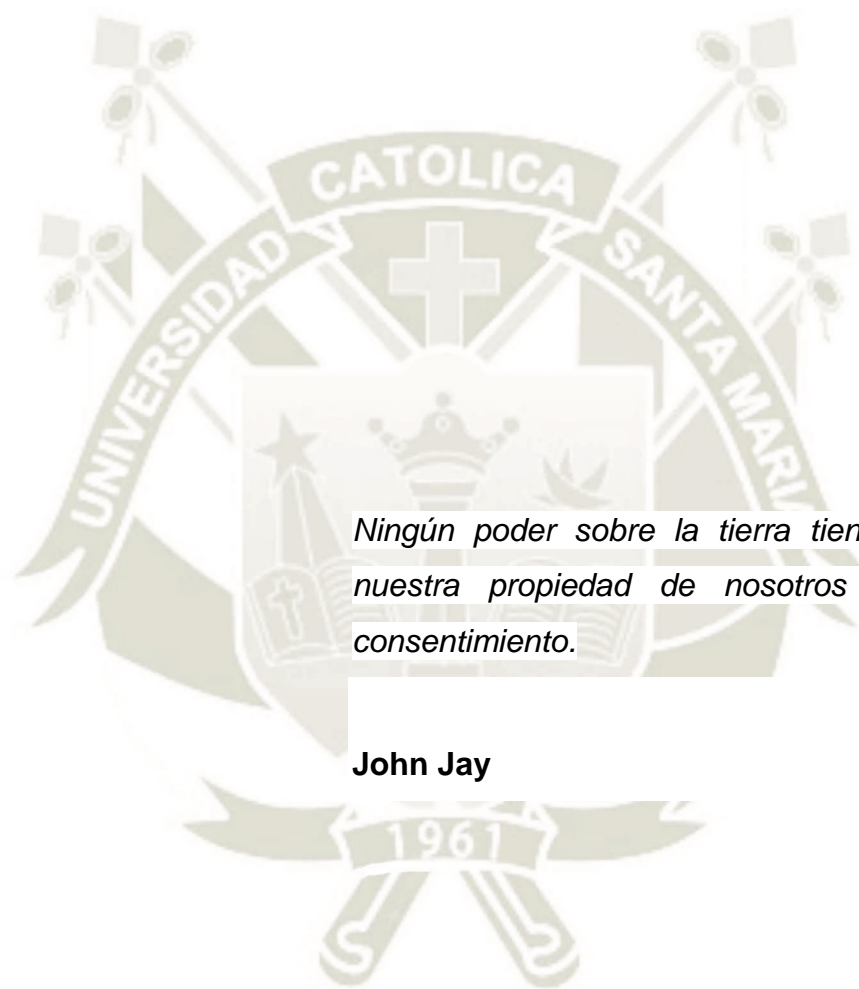
**2035 - AMADO MENDOZA ANA MARIA
DICTAMINADOR**



**6391 - TERAN BEJAR CARLOS AUGUSTO
DICTAMINADOR**



A mi abuela María Q.D.D.G, quien fue la mujer más importante en mi vida, apoyándome en cada momento a ser un profesional responsable y una persona con principios éticos y morales sólidos. A mi madre Rosa, quien se preocupa por mi desarrollo profesional, siendo la persona que siempre insistía que termine, tanto mi maestría como doctorado. A mi tío Edgar, quién es la persona que me alienta y nunca deja que baje los brazos. A mi hermana Magnolia, quien es mi cómplice y consejera de vida. A mi sobrino Ricardito, quien es el consentido del hogar. A mi cuñado Ricardo, quien es un ejemplo a seguir y una persona muy servicial. A mi novia Patricia, quien es la persona que me cambió la vida y me hizo tener un norte específico, además me impulsó a crecer profesional y personalmente. Finalmente a la señora Ana María, a quien aprecio mucho, además me abrió las puertas de su hogar como a un hijo.



*Ningún poder sobre la tierra tiene derecho a
nuestra propiedad de nosotros sin nuestro
consentimiento.*

John Jay

RESUMEN

En el presente trabajo investigativo, hemos analizados el objetivo principal establecido dentro de los alcances del proyecto de tesis como es determinar si se produce plena protección jurídica al titular registral, respecto a las transferencias a título oneroso y la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica en el derecho peruano enmarcado dentro de los años 2015 – 2018. Encontrándose la necesidad de modificar ciertos requerimientos respecto a la transferencia de bienes inmuebles a título oneroso. Obteniéndose además algunas sugerencias, que serán detalladas en lo largo trabajo.

Para esta investigación se ha utilizado el método científico, a través del método deductivo, es decir se ha partido desde lo general para así poder llegar a lo específico. Habiéndose empleado tres tipos de técnicas de investigación por un lado la “observación”, con el uso de fichas bibliográficas, hemerográficas, además analizando las diversas resoluciones del máximo intérprete de la Constitución (TC), casaciones de la Corte Suprema de Justicia, desde el 2001 hasta la actualidad, respecto a materia de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble y la protección que respecta al titular registral. Además, resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, de las salas I, II, III, y V. Por otro lado, se realizaron entrevistas a diez registradores públicos de la Oficina Registral de Arequipa y encuesta a tres notarios de la competencia territorial de Arequipa, determinando así que la problemática es vigente y que tiene un alto grado de impacto en la sociedad.

Luego, realizado el desarrollo del trabajo investigativo, revisadas y analizadas las resoluciones mencionadas y las encuestas (tanto a los registradores del Registro de Predios de Arequipa, como a notarios públicos), se determina que la seguridad jurídica es sumamente importante, ya contribuye en el resguardo de la propiedad y el correcto dinamismo económico. Así generando la protección debida, logrando la eficacia al momento de la celebración del negocio jurídico como a nivel *ex – post*, reduciendo la tasa de la concurrencia a instancias judiciales.

Dando como resultado la comprobación de la hipótesis, encontrándose la necesidad de la reformulación de las exigencias registrales, en pro de la protección del derecho del titular registral, mediante la creación de una norma ecléctica, es decir entre la teoría traslativa de posesión *-traditio-* y la consensualista, a través de la debida constatación de la posesión del transferente del dominio. Para su posterior calificación a instancia notarial como registral. Teniéndose en cuenta que el desplazamiento de la posesión no es la solución a un determinado problema, ya que eso aumentaría los costos de transacción, más lo que estaría en un punto medio entre las dos teorías mencionadas, sin cambiar de pensamiento doctrinario, sería la constatación del posesionario de un determinado bien. Comprobándose así la necesidad del cambio normativo, a razón de la afectación y/o desprotección de los titulares registrales.

Palabras clave: Posesión, publicidad registral, titular registral, la buena fe, fraude inmobiliario.

ABSTRACT

In the present investigative work, we have analyzed the main objective established within the scope of the thesis project, such as determining whether there is full legal protection to the registry owner, regarding transfers for consideration and the importance of the Legal Security System in the Peruvian law framed within the years 2015 - 2018. Finding the need to modify certain requirements regarding the transfer of real estate for consideration. Also obtaining some suggestions, which will be detailed in the long work.

For this research, the scientific method has been used, through the deductive method, that is, we have started from the general in order to reach the specific. Having used three types of investigation techniques, on the one hand, "observation", with the use of bibliographic and newspaper files, also analyzing the various resolutions of the highest interpreter of the Constitution (TC), cassations of the Supreme Court of Justice, from the 2001 to the present, regarding matters of legal security in the transfer of real property and the protection of the registry owner. In addition, resolutions issued by the Registry Court, of rooms I, II, III, and V. On the other hand, interviews were conducted with ten public registrars of the Registry Office of Arequipa and a survey of three notaries of the territorial jurisdiction of Arequipa, thus determining that the problem is current and that it has a high degree of impact on society.

Then, after carrying out the research work, reviewing and analyzing the aforementioned resolutions and the surveys (both with the Arequipa Land Registry registrars and with notaries public), it is determined that legal security is extremely important, it already contributes in the protection of property and the correct economic dynamism. Thus generating the due protection, achieving efficiency at the time of the conclusion of the legal business as well as at the ex post level, reducing the rate of attendance at judicial instances.

Resulting in the verification of the hypothesis, finding the need to reformulate the registration requirements, in favor of the protection of the right of the registration holder, through the creation of an eclectic norm, that is, between the translational theory of possession -traditio- and the consensual, through the due verification of the possession of the domain transferor. For subsequent

qualification at the notarial instance as a registry. Taking into account that the displacement of possession is not the solution to a certain problem, since that would increase transaction costs, plus what would be in the middle between the two theories mentioned, without changing doctrinal thinking, would be the verification of the possessor of a certain good. Thus proving the need for regulatory change, due to the affectation and / or lack of protection of the registry holders.

Keywords: Possession, registration advertising, registration holder, good faith, real estate fraud.



INTRODUCCIÓN

Esta investigación nace del gran número de casos donde se han visto afectados derechos de algunos titulares registrales, por los llamados fraudes inmobiliarios, que fueron un boom desde el año 2015 en adelante. No existiendo en la actualidad algún sistema infalible el cual, proteja de manera total estos derechos. Por lo que se pretendió dar una alternativa de solución a fin de reducir dicha tasa de criminalidad.

Este trabajo de investigación titulado, “Análisis del Sistema Garantista de Protección de la Transferencia a Título Oneroso de la Propiedad Inmueble en Función de la Protección del Titular Registral en el Derecho Peruano, Arequipa, 2015-2018”. Pretende otorgar un espacio de reflexión personal, comparado con un análisis estadístico, obtenido resultados producto del trabajo de campo, como bibliográfico, por lo que se ha llevado a cabo la recolección de información de fuentes bibliográficas, de diversos autores nacionales como internacionales, los mismos que enriquecen el contenido filosófico y jurídico.

Siendo el objetivo general “determinar” si se produce protección jurídica al titular registral, respecto a las transferencias a título oneroso tanto como la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica en el derecho peruano.

La Hipótesis planteada, es **Dado que**: existen diversos mecanismos de seguridad jurídica respecto a las transacciones de carácter oneroso, de transferencia de la propiedad inmueble y que los mismos no resultan siendo del todo infalibles. Es necesario contar con un mejor sistema registral para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones civiles. Es **probable**: que, en la actualidad no exista plena protección jurídica al titular registral respecto de las transferencias de propiedad a título oneroso, no siendo del todo eficiente el sistema jurídico registral actual. Se determina la necesaria de reformulación de algunos preceptos jurídicos convencionales, a fin de dinamizar y propiciar el correcto flujo económico, respetando y protegiendo el derecho del titular, como

es el caso de la debida verificación de la posesión de manera previa a la transferencia por “parte del adquirente”.

El pensamiento doctrinario de muchos autores citados no va en una sola línea de pensamiento, existiendo contradicción lo que lleva a concretizar, en síntesis, nuestra propia opinión.

Como se podrá verificar la investigación está dividida en tres capítulos; cuyo primer y segundo capítulo, refiere al marco teórico. Y el tercer capítulo lo compone el resultado de la investigación.

El primer capítulo desarrolla de manera minuciosa el derecho de propiedad, desde una perspectiva histórica, constitucional, civil, registral entre otros. La misma que es la institución jurídica más importante que circunscribe a esta tesis, cuyo fin es la protección que le brinda el Estado, mediante los diferentes mecanismos de seguridad; además hablaremos de la importancia que tiene ésta en la sociedad.

Se desarrolla en el segundo capítulo, en detalle, el sistema garantista de protección de la propiedad con una visión del derecho registral, el mismo que propicia la seguridad jurídica a través de la inscripción y posterior publicidad. Además, hablaremos sobre la importancia de la inscripción registral y el efecto que produce como la inoponibilidad frente a terceros; revisando antecedentes históricos y comparativos.

En el tercer capítulo se analizan cada uno de los objetivos planteados en el proyecto de tesis, que a su vez dan respuesta a las interrogantes principales de la investigación. Prosiguiendo con la comprobación de la hipótesis y finalmente ofrecemos un aporte personal con las alternativas de solución del problema principal.

ÍNDICE GENERAL


Dictamen Aprobatorio
Dedicatoria
Epígrafe
Resumen
Abstract
Introducción

CAPÍTULO I	1
EL DERECHO DE PROPIEDAD	1
1. Evolución histórica del derecho de propiedad	2
1.1 Época prehistórica.....	2
1.2 Edad Antigua.....	3
1.3. Edad Media.....	6
1.4 Época Moderna.....	6
2. La propiedad en el derecho peruano	7
2.1 La propiedad en el Perú.....	7
3. Fundamentos de la Propiedad	9
3.1 Teorías clásicas.....	9
3.2 Teorías modernas.....	10
3.3 Concepto de propiedad.....	11
3.4 La propiedad desde el punto de vista constitucional.....	12
4. La propiedad privada en la formación económica del capitalismo	16
5. Los factores objetivos de la evolución del concepto de propiedad privada	17
6. La propiedad mueble y la propiedad inmueble	17
7. Formas de transmisión de la propiedad	18
7.1 La tradición.....	19
7.2 La importancia de la tradición.....	20
7.3 La transferencia en la propiedad inmueble.....	21
CAPÍTULO II	23
SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL TITULAR REGISTRAL	23
1. El sistema de protección registral en la historia	24
1.1 Censos.....	24
1.2 Referencia de otras formas de registro en la antigüedad.....	25
2. Clasificación de los sistemas registrales	27
3. El sistema registral en el derecho comparado	28

3.1 Sistema registral francés	28
3.2 Sistema registral italiano	28
3.3 Sistema registral español	28
3.4 Sistema registral estadounidense	29
3.5 Sistema registral de Torrens	30
3.6 Sistema registral alemán	31
3.7 Sistema registral peruano	31
4. El derecho registral en la óptica del derecho constitucional	31
5. Seguridad jurídica registral	32
5.1 Noción del sistema garantista de protección peruano	32
5.2 Seguridad jurídica.....	33
6. Nociones preliminares del titular registral	34
7. La protección del titular registral en el derecho peruano	34
7.1 Decreto Supremo nº 006-2013-JUS	34
7.2 Bloqueo por falsificación de documentos (Res. nº 019-2012-SUNARP-SN)	35
7.3 Anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares (Res. nº 257-2012-SUNARP-SN).....	35
7.4 Inmovilización de partida (Res. Nº 314-2013-SUNARP-SN)	36
7.5 Ley nº 30313	36
7.6 Decreto Legislativo nº1232	37
7.7 Alerta Registral (Res. nº 27-2018-SUNARP-SN): este sistema nos brinda:	37
8. La publicidad posesoria y la publicidad registral	37
8.1 La posesión	38
8.2 La publicidad registral	42
9. La protección del titular registral y el registro de predios	46
9.1 Fuentes del derecho registral	46
9.2. Nociones del Registro de Predios.....	47
9.3 Fraudes inmobiliarios	50
CAPÍTULO III	53
ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO	53
1. Protección jurídica del titular registral, respecto a las transferencias a título oneroso y la importancia del sistema de seguridad jurídica registral en el derecho peruano.....	56
2. Ventajas y desventajas de la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales	71
3. Elementos fundantes para la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales	78
4. La necesidad de una reformulación de las exigencias existentes para las inscripciones registrales de las transferencias de la propiedad inmueble.....	84
5. Comprobación de la hipótesis.....	90
6. Alternativas de solución	92
CONCLUSIONES	93
SUGERENCIAS	95
PROYECTO DE LEY.....	96
PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL.....	96

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	101
ANEXOS.....	107





**ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA
TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL
DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018**

CAPÍTULO I

EL DERECHO DE PROPIEDAD

En este capítulo se desarrollará el derecho de propiedad, desde el punto de vista histórico, constitucional, civil entre otros. Siendo la institución jurídica más importante de la presente tesis investigativa, cuyo fin es la protección que le brinda el Estado, mediante los diferentes mecanismos de seguridad; además hablaremos de la importancia que tiene ésta en la sociedad.

Por lo que, verificaremos los siguientes temas: evolución histórica del derecho de propiedad, la propiedad en el derecho peruano, fundamentos de la propiedad, la propiedad privada en la formación económico del capitalismo, los

factores objetivos de la evolución del concepto de propiedad privada, la propiedad mueble y la propiedad inmueble y, las formas de transferencia de la propiedad.

1. Evolución histórica del derecho de propiedad

1.1 Época prehistórica

En los comienzos de la histórica del hombre civilizado (arcaico), cuando éste empieza a apropiarse de determinados objetos o bienes, nace la idea del derecho de propiedad. Es menester mencionar que, en esta etapa histórica, esta figura tiene como punto de partida la económica -propia del desarrollo social-.

En este periodo el ser humano se apropia del entorno que lo rodea para poder mantener su existencia, como de herramientas u objetos necesarios, para la caza la pesca, para la elaboración de viviendas rudimentarias y también para poder enfrentarse a las fuerzas naturales que lo rodeaban.

El inicio de la propiedad en este estadio, es de naturaleza mueble (móvil), antes que inmueble. A comienzos de la humanidad la propiedad apenas se puede entender, “pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria” (Puig, 1976, p.52).

Por otro lado, no es hasta la etapa neolítica, que se da inicio al sedentarismo y es ahí cuando nace en sentido estricto el derecho de propiedad, debido a que el hombre fija o delimita una porción de tierra, a fin de desarrollarse la agricultura o el pastoreo de animales. En esta época en Europa surge la agricultura colonizadora “que presenta la forma primigenia de la economía de apropiación” (Guier, 2012, p. 10).

Cabe resaltar que este derecho de propiedad en mención, no es visto como algo individual sino, por el contrario, como menciona el maestro Jorge Enrique

Guier Esquivel, en su libro Historia del Derecho “la Propiedad nace con carácter social” (Guier, 2012, pp. 18).

1.2 Edad Antigua

Posterior a la etapa de la prehistoria pasamos a la edad antigua, cuando surgió la aparición de grandes civilizaciones, como la Mesopotamia, egipcia, helénica-griega, romana y demás.

A cuyo efecto pasaremos a describir a dos grandes referentes culturales que forjaron nuestra cultura occidental, como fue la civilización griega y romana.

1.2.1 Cultura griega

El desarrollo político que se desarrolló en la cultura helénica no fue de manera unitaria, a diferencia del impero romano donde si existía una suerte de unificación y muestra de esto se presenta en la existencia de las llamadas “Ciudades-Estado”.

En dicho escenario -existieron etapas como: la oscura, arcaica y clásica, entre los siglos VII al VI antes de la era cristiana- la propiedad sufre una transformación pasando de algo común o familiar a algo meramente individual.

Vale agregar en esta línea de ideas el pensamiento de Platón, quien dio como aporte filosófico singular: que, la propiedad privada no debería existir. Así esto eliminaría las codicias de los diferentes gobernantes, con la única finalidad de llegar a la “ciudad ideal”.

Luego, Aristóteles, quien fuera discípulo del filósofo antes mencionado, “puntualiza que el problema radica en la cantidad de propietarios, ya que son pocos la que la ostentan” (Margadant, 2002, p.71).

1.2.2 Cultura romana

Esta cultura con gran influencia de la griega, pero que a su vez se vio diferenciada de ésta en los aspectos filosóficos, teológicos y de cierta manera, legales.

Esta civilización es la cuna del derecho propiamente occidental, debido que hasta nuestros días utilizamos sus figuras o instituciones jurídicas, siendo una fuente inagotable el pensamiento. Por ello, se resalta la importancia de un curso introductorio y básico en las carreras profesionales de derecho como es el Derecho Romano en los países con corte romano-germánico (en su mayoría latinoamericano). En adición, la propiedad era:

Generalmente concentrada materialmente en un linderro territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia, esclavos y ganado). El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos. (Puig, 1976, p.54)

Las cosas en la época primitiva romana tenían una división marcada, ya que unas servían para satisfacer los intereses de las divinidades, conocido como los *divini iuris* (bienes que estaban fuera del comercio de las personas). Y otras, que sí pertenecían enteramente a la esfera individual de las personas.

El desarrollo de la agricultura fue un pilar trascendental en la económica de la Roma antigua, por lo que surgieron aquellas personas cuyo oficio serviría para hacer las mediciones de los terrenos, llamados “agrimensores”.

Las propiedades en la época “clásica romana” estaban debidamente delimitadas y su transgresión o usurpación fue castigada. “Allí, en estos límites de las Propiedades, auténticas fronteras entre dos heredades, enterraban en

tiempos de los etruscos los huesos de sus víctimas, convirtiéndose esta tierra en un auténtico relicario” (Lozano, s.f., p. 84).

El derecho de propiedad estaba reconocido para los ciudadanos romanos, cuyo principal y más importante miembro dentro del núcleo familiar fue conocido como el *Pater Familias*. Éste fue el único miembro que tuviera el derecho sobre los bienes, teniendo además derechos como la enajenación y la celebración de diversos contratos.

Por otro lado, a finales del periodo de la república romana, aparecen dos términos importantes en el desarrollo de esta investigación, que fueron *Dominiun* y *Propietas*.

En el Derecho Romano, solo podían poseer los bienes los denominados “ciudadanos” y lo hacían de manera absoluta, con pleno rechazo a cualquier tipo de servidumbre que pudiera ejercerse en contra de ellos. Existiendo claramente la primacía del derecho individual, sobre uno social.

a) La traslación de la propiedad: En las XII Tablas -la primera norma creada en el imperio- se tenía una peculiar forma de adquirir el derecho de propiedad, es decir mediante la *Usucapión*, siendo conocida en la actualidad como la “prescripción adquisitiva de dominio”. Cuyo plazo era de dos años para los bienes de naturaleza inmueble y para el resto era únicamente uno (tal como se observa en la tabla número VI).

- *La mancipatio*: “Es un modo ordinario, previsto por el *Ius Civile*, destinado a transmitir y adquirir la Propiedad de las *res Mancipi*. (...) el propietario de la cosa y que la adquiere por un precio (Real o simbólico)” (Montesinos, 2007, párr. 36).

- *Iure Cessio*: Esta forma de adquirir la propiedad, en la cultura romana, era similar a la anteriormente señalada, con la salvedad que se requería una formalidad adicional, como la presencia de un magistrado.

En la cultura roma se requería dicha formalidad *-Iure Cessio-* cuyo término significa “allanamiento convencional ante el magistrado”. A nuestro punto de vista, es la figura primitiva del notario, haciendo la salvedad que en la actualidad éste no perfecciona el acto de transferencia de la propiedad sea mueble o inmueble.

1.3. Edad Media

Siendo un periodo de aproximadamente mil años, cuyo desarrollo económico fue escaso por ser caracterizado por una economía autosuficiente -es decir cerrada-.

Se desarrolló de manera diversa a la época antigua, ya que existía algunos vestigios de propiedad, respecto a aquellas porciones de tierra que eran dadas por los señores feudales a los siervos.

Aquí, “existe un vínculo que une a las personas y las cosas, siendo la Propiedad, pues el sistema feudal funciona a través de la riqueza de la tierra” (Navas, 1999, p. 23). Cabe agregar que se daba una especie de poder absoluto sobre los bienes, ya que se tenía poderío no solo sobre la tierra, sino también sobre los que la habitaban.

1.4 Época Moderna

Aquí se desarrolla dos episodios importantes en la era del hombre civilizado que fueron: La Independencia de los Estados Unidos de América y La Revolución Francesa.

Estos hechos crearon un gran impacto a nuestra sociedad actual, sobre todo en la forma de organización, cuya vinculación se vio inmersa en el derecho de propiedad. Dándole un significado relevante a ésta como un derecho natural del hombre, debiendo asegurarlo por los mismos hombres, mediante un sistema positivo plasmado en normas materializadas y representados por la figura del Estado.

Una vez ocurrida la Revolución Francesa, se puede encontrar la libertad de la Propiedad, definida como un Derecho sagrado, aboliendo las viejas relaciones feudales. De esta manera se liberan las personas y también las cosas. (...) Adoptando el sistema de Derechos Reales de la época clásica de Roma. (Navas, 1999, p.23)

2. La propiedad en el derecho peruano

Para poder analizar el derecho de propiedad cómo se desarrolló en nuestra realidad nacional es importante verificar la historia, desde el periodo preinca hasta nuestros días.

2.1 La propiedad en el Perú

2.1.1 Época preinca

En este periodo histórico del desarrollo nacional, la propiedad era vista como algo colectivo, por lo que se basó en el establecimiento de *ayllus* o familias. Donde el poder que se ejercía sobre los bienes se basaba en vínculos de consanguinidad, sin encontrarse vestigios de la propiedad privada -es decir como el ejercicio sobre los bienes de manera individual-.

2.1.2 Época inca

Otro estadio de nuestra cultura está situado en el periodo incaico, al igual que la fase anteriormente mencionada, líneas arriba, tenía un sistema colectivista, pero con la salvedad de ser socialista. En esta fase histórica haciendo un paralelo con el derecho moderno, no existió una idea del derecho privado sino que era de derecho público.

Sin embargo, aclaramos que algunos historiadores como Jorge Basadre, admite una suerte de derecho privado, pero precario (empobrecido). Porque si bien no existía la enajenación a título oneroso (llámese compraventa), había una especie de asimilación de las tierras, haciéndose intercambiable algunos bienes y éstos podían ser distribuidos por efecto de la sucesión.

2.1.3 Época de la conquista

Este periodo da un giro de trescientos sesenta grados, ya que trajo la incorporación a la realidad que se vivía en aquel tiempo en América, la cultura europea, que estaba a su vez influenciada por el pensamiento, griego, romano, judío, cristiano y demás. Vale decir que se impuso una forma y pensamiento respecto al derecho de propiedad.

Eliminándose de la idiosincrasia del hombre incaico, el *Ayllu*, como forma de distribución de los bienes, reemplazándose a su vez por un concepto de propiedad privada.

El primer derecho a discutirse estuvo relacionado con la soberanía de la corona española y portuguesa, para poder determinar quién era amo y señor de las tierras descubiertas y, fue hasta la realización del tratado de Tordesillas el siete de junio de 1494, que se hizo una división de los territorios conquistados. Aspecto importante y trascendental en el desarrollo de la propiedad en nuestro continente.

Una vez determinado que el territorio perteneciente a cada reino, se estableció la figura de las *bulas* (que, eran una distribución de las tierras a los propios europeos en territorio americano, como una especie de recompensa por las acciones realizadas en el descubrimiento y la conquista. El efecto que generaba a su vez ésta es que la corona tenía el dominio sobre las tierras. Algunos beneficiados con dicho aporte fueron los descubridores y colonizadores, iglesias, municipios, conventos, etc.) por parte del papado de la época.

2.1.4 Época republicana

Tuvo como hecho significativo, la proclamación de la independencia de nuestro país en 1821. Cabe resaltar, a pesar de este suceso, el campesino indígena era muchas veces relegado de la tierra como soberano absoluto de la misma.

Desde la entrada en vigor de nuestra primera constitución en el año 1823, se garantizó la inviolabilidad del derecho de propiedad. Se consideraba a éste como un derecho absoluto e ilimitado.

3. Fundamentos de la Propiedad

Es importante haber mencionado el desarrollo histórico que ha tenido la figura jurídica denominada como la propiedad y, ello con el fin de verificar la idiosincrasia de cada pueblo o cultura del ser humano desde los inicios de la civilización.

Todo ello trae consigo la relevancia de justificar la razón de ser de la propiedad, ya que ésta “deviene de la necesidad Natural del hombre por hacerse o servirse de cosas que encuentre en la naturaleza” (Velarde y Velarde, 1936, p.38). Todo esto con la finalidad de cumplir las necesidades básicas del hombre.

Algunos autores señalan que su origen es positivo (*ius positivismo*), otros señalan que nace plenamente con el derecho civil. Es por ello que a continuación se desarrollarán las siguientes teorías, para verificar en estricto la naturaleza de esta figura.

3.1 Teorías clásicas

Se procederá a relatar las teorías que ven al derecho de propiedad como una institución de carácter individual y otras como colectiva.

3.1.1 La propiedad como un acto individual.

a) Teoría de la ocupación: nos habla de la forma de adquisición de la propiedad desde los inicios de la humanidad. Que era representada por la “apropiación”, en la cual si bien es cierto la mayoría de bienes fueron adquiridos de manera temporal es que a lo largo del tiempo se convirtieron en definitivos; cabe resaltar, que la figura desarrollada en nuestro Código Civil, solo es permitida en los bienes *res nullus* y que sean de naturaleza mueble.

b) Teoría del trabajo: Esta teoría señala que no bastaba la ocupación del bien para poder exigir la apropiación del mismo, sino que había que trabajarlo. Teoría no del todo aplicable en nuestra realidad nacional, con algunas excepciones producto de la Reforma Agraria que se desarrolló desde el 24 de junio de 1969.

3.2 Teorías modernas

3.2.1 Orden Colectiva

A continuación, se desarrollan las figuras de la teoría de la convención (convenio) y la teoría de la ley.

a) Teoría de la convención: El derecho de propiedad como un acto colectivo: nos habla que el derecho de propiedad no nace de una convención individual, pues existe un acto previo y colectivo, pactado por una colectividad como está establecido en el libro del filósofo Jean-Jacques Rousseau, “El contrato social”.

b) Teoría de la ley: Otra teoría señala, que la propiedad surgió de la voluntad de los legisladores, es decir de la ley.

3.2.2 Orden Sociológico

Nos propone el nacimiento de la propiedad desde un orden racional, donde nace producto de la personalidad humana o la propia libertad individual. Además, con el objetivo de establecer su justificación como utilidad o servicio que presta la sociedad.

3.3 Concepto de propiedad

En primera instancia, nuestra legislación nacional da una definición del derecho de propiedad de la siguiente manera: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Código Civil peruano, 1984, Artículo 923).

Este concepto, menciona de manera amplia las atribuciones de la propiedad, que son:

- Usar: que, permite la conducción del bien, sin hacer ninguna distinción con relación a su naturaleza, pudiendo ser bien mueble o inmueble; por ejemplo, la conducción de un vehículo. Es el ejercicio que otorga esta facultad al propietario. Facultad que no está únicamente vinculada al derecho de propiedad, sino también al poseedor inmediato de un bien.

- Disfrutar: por otro lado, nos señala el disfrute, cuya capacidad nos permite, obtener provechos del mismo bien. Estos pueden ser frutos o productos, dependiendo si son de carácter renovable (fruto) o no renovable (productos). Y se puede dar ejemplos, como el derecho de usufructo, el alquiler de un local comercial, etc. Además, puede verse dicha característica no solo en el derecho de propiedad sino también en el derecho de posesión.

- Disponer: luego, encontramos la facultad de disponer, la misma que se ve relaciona con actos traslativos del bien o también se refiere al gravamen del bien -como es el caso de la hipoteca, anticresis, etc.-.

- Reivindicar: entendida como la restitución de la posesión a favor de propietario no poseedor en contra del poseedor no propietario.

Para poder ampliar el espectro conceptual de esta figura jurídica, veremos lo siguiente:

El término latino *propietas* es donde se encuentra el origen etimológico del concepto propiedad (...) siendo el prefijo pro- que equivale a “movimiento hacia delante”, el adjetivo *privus* que significa “de uno solo” y el sufijo -tas que indica cualidad. (Definicion.de, s.f., párr. 1)

Desde la óptica económica, “es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos” Furoboth y Pejovich (como se citó en Bullard, 1996, p.79).

La propiedad, según Gonzales Linares (2012): “Es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bienes” (p. 14).

3.4 La propiedad desde el punto de vista constitucional

De igual forma es relevante revisar que nos señala la normativa supranacional como es el caso de la Convención Americana sobre Derechos Humanos en su artículo 21, refiere:

Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones

de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (Convención Americana de derechos Humanos, 1969, Artículo 21)

La finalidad de todo esto, es encasillar al goce de una vida digna, en un entorno que pueda satisfacer las necesidades básicas, como la protección y defensa de los derechos: a la salud, derecho a la familia, a la vida cultura, a la vivienda y también a la propiedad.

Nuestra legislación nacional respecto a la Carta Magna (norma de suprema importancia), señala la gran importancia de la propiedad y el rol que cumple en la economía nacional.

Para nadie debe ser novedad, que la propiedad es la piedra angular y eje estratégico de la economía, ya que ésta -economía- gira entorno a aquella -propiedad-, por lo que el legislador, procuró darle la significancia e importancia del caso a fin de poder acceder a la misma y sobre todo contar con la correspondiente seguridad jurídica.

A manera de historia, la Constitución Política de 1979 desarrollaba la propiedad de la siguiente forma:

Artículo 124.- La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social (...).

Artículo 125.- La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social, declarada conforme a ley, y previo el pago en dinero de una indemnización justipreciada (...).

(Constitución Política del Perú, 1979, Artículos 124-125)

Anteriormente a la entrada en vigencia de nuestra Constitución, se desarrolló en el siglo XIX, el derecho de propiedad de algún bien, como requisito fundamental para ejercer los siguientes derechos: sufragio, ser elegido como párroco, ocupar algún cargo de representación, ser prefecto, diputado, entre otros.

Luego, en la actualidad encontramos al derecho de propiedad en la Constitución en los siguientes postulados:

- Inc. 16 art. 2 de la Constitución Política del Perú de 1993: “Toda persona tiene derecho: A la Propiedad y a la herencia” (Constitución Política del Perú, 1993, Artículo 2 inc. 16).

- Art. 70 de la Constitución Política del Perú de 1993:

“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común (...)” (Constitución Política del Perú, 1993, Artículo 70).

La propiedad es entendida como un derecho constitucional no fundamental, que:

Así, el Supremo Intérprete de la Constitución ha explicado que el contenido del derecho a la propiedad pasible de obtener protección en un proceso constitucional de tutela de derechos está constituido, esencialmente, por los elementos de la propiedad como institución que puede ser intervenida por el Estado. (La Ley, 2016, párr. 3)

Algunas atribuciones fijadas por el máximo intérprete de la constitución -el Tribunal Constitucional-

“a) Un derecho pleno, (...); y, b) un derecho irrevocable” (...) (La Ley, 2016, párr. 5).

Algunos ejemplos icónicos, sobre el entender del derecho de propiedad por parte del Tribunal Constitucional, podemos ver en las siguientes resoluciones:

- Sentencia del Tribunal Constitucional N° 0008-2003-AI/TC:

“Reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como una garantía institucional” (Tribunal Constitucional sala plena, 11 de noviembre de 2003, Sentencia n° 0008-2003-AI/TC, Alva Orlandini).

- Sentencia del Tribunal Constitucional n° 0048-2004-AI/TC: Para el desarrollo de la presente tesis, como se podrá verificar no solo es trascendental la verificación del contenido de la propiedad sino también de la posesión.

Cuando nuestra Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señala que debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, no hace más que referirse a la función social que el propio derecho de propiedad contiene en su contenido esencial. (Tribunal Constitucional sala plena, 01 de abril de 2005, Sentencia n° 0048-2004-AI/TC)

Por ello, respecto al contenido esencial del derecho de propiedad, es que el TC, ha dado cierta aproximación del derecho de posesión que forma parte, como atributo de aquella -propiedad- pero no del propio contenido esencial. Como lo señala la Sentencia anteriormente mencionada:

No obstante configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, no pertenece al núcleo duro o contenido esencial de la misma, careciendo por tanto de protección en sede constitucional, limitándose su reconocimiento y eventual tutela a los supuestos y mecanismos que la ley, a través de los procesos ordinarios, establece. (Tribunal Constitucional sala plena, 01 de abril de 2005, Sentencia nº 0048-2004-AI/TC)

La propuesta que se detallará en la hipótesis, en cuanto al traslado de la propiedad inmobiliaria, en función de la protección del titular registral, abarca el tema de la posesión -debidamente verificada de la posesión-, que será debidamente detallado a lo largo de la presente investigación.

4. La propiedad privada en la formación económica del capitalismo

Como ya se ha visto en lo desarrollado en el presente capítulo, el “derecho de propiedad” ha cambiado históricamente, pasando desde una perspectiva colectiva a una de carácter individual. En lo que se puede referir estrictamente al Derecho de propiedad privada.

Este derecho fue desarrollado de manera amplia y concretamente en el Código Napoleónico de 1804, habiendo sufrido hasta nuestros días algunas modificaciones, reflejado esto en las diferentes legislaciones, tanto extranjeras como nacionales.

Y otro elemento evolutivo -no estático- es el carácter económico que se ve inmerso el derecho de la propiedad. Pues estas normas, a excepción de los derechos naturales, son dinámicas sufriendo modificaciones a lo largo del tiempo.

5. Los factores objetivos de la evolución del concepto de propiedad privada

En este punto, veremos los aspectos más resaltantes del proceso evolutivo en la conceptualización de la propiedad privada.

En un primer momento se entendió como aquello materializable -tangible-, es decir que sea percibido por nuestros sentidos; era pasible de ser apropiado, más no aquello producto de la imaginación del hombre -intangible- (V. gr. propiedad industrial, derechos de autor, entre otros). Solo podía entrar en la esfera de la propiedad aquellas cosas corporales.

Un factor trascendental, en materia de propiedad, fue la “revolución de la cosa”. Cuya consecuencia fue la revolución del sujeto. Y es que éste no se desarrolla como un sujeto individual y aislado, sino comienzan a formarse las asociaciones de personas cuya finalidad bien podía ser de carácter lucrativa o no lucrativa.

6. La propiedad mueble y la propiedad inmueble

A nivel histórico, se ha dado siempre la relevancia debida a la propiedad inmueble dejando muchas veces relegada u olvidada la propiedad mueble; y esto pasó sobre todo por la significancia económica que traía consigo.

Los romanos distinguieron entre inmuebles por naturaleza, inmuebles por destinación e inmuebles por accesión. Los inmuebles por naturaleza eran los predios, los bienes raíces, naturalmente inmovilizados. Los inmuebles por destinación eran originalmente cosas muebles, que servían para la explotación de un predio. Jurídicamente quedaban inmovilizadas, por lo que se creó la ficción de considerarlas inmuebles.

(De Belaunde et al, 2004, pp. 693-695)

Y es ahí que no solo los bienes corporales forman parte de la separación clásica de las cosas, como la propiedad mueble e inmueble, sino que entran a tallar los bienes incorporeales y estos se ven vinculados a los de naturaleza mobiliaria, como son los derechos de crédito, las acciones de una sociedad, el propio dinero -que representan un valor económico-, inclusive los derechos de autor.

Es relevante mencionar, cómo hace la distinción nuestra legislación sobre estos tipos de bienes, de acuerdo a lo señalado en el Código Civil -peruano- del año 1984, haciendo un distingio entre bienes muebles e inmuebles de acuerdo a los artículos 885° y 886°.

Los bienes como son clasificados por nuestra legislación, rompen el esquema clásico, que señala desde el tiempo de los romanos, que los bienes de naturaleza móvil solo son aquellos pasibles de desplazamiento, pues como se verifica, por ejemplo, en el inc. 4 del art. 885 del C.C. peruano -las naves y embarcaciones-, pues estos son encajados en los bienes inmuebles, “por su significancia económica”.

Cabe señalar, que ha de tenerse presétese en el desarrollo de esta investigación los bienes de naturaleza “inmueble”, por su implicancia y trascendencia en nuestra realidad nacional, y fue el punto de partida la verificación de los problemas suscitados en el año 2015 con los casos de fraude inmobiliario, con el “Grupo Orellana”.

7. Formas de transmisión de la propiedad

Antes de pasar a ver lo que establece nuestra normativa en el Código Civil -peruano- es menester desarrollar la tradición o *traditio*, como modo de transferir la propiedad, ya que esclarecerá algunos puntos conceptuales-doctrinarios que ayudarán a su vez a desarrollar la presente investigación.

7.1 La tradición

Desde los inicios del periodo clásico del derecho romano se clasificó a los bienes de la siguiente manera: como los *res Mancipi* de *res nec Mancipi*. Aquellos, se podían transferir de dos formas, primero por la *Mancipatio* y por *iure in cesio* (desarrollado líneas arriba).

Por otro lado, se encuentran los bienes *res nec Mancipi*, cuya transmisión o transferencia era realizada por medio de la *tradición*.

Pero, ¿qué es la tradición?, pues no es más que la entrega de la posesión de la cosa con la intención de transmitir y adquirir el derecho sobre ésta.

Y ahora, ¿qué requisitos ésta debe reunir?

- La entrega del bien.
- Que, sea verificada por cualquier persona, quien no necesariamente es el propietario. Por ejemplo: en caso de un subarriendo, si bien es cierto hay una autorización expresa para realizarlo por parte del dueño del dominio de un bien, éste no entrega físicamente el bien a esta tercera persona. Sin embargo, se produce la tradición por parte del arrendatario a favor del subarrendatario - Valga aclarar que este ejemplo no ilustra la transferencia de propiedad, sino la transmisión de una de las facultades del derecho de propiedad, inherente al derecho de posesión-.
- La entrega tiene una finalidad estrictamente traslativa. En la cual participan dos partes una denominada *tradens* y la otra *accipiens*.
- Por último, la entrega de estos bienes, de acuerdo a nuestra legislación es únicamente aplicable para los “bienes muebles”. Siendo un acto *intervivos*.

En conclusión, se colige que es necesaria la existencia de dos elementos, uno objetivo -es decir corpóreo donde se haga la entrega física del bien- y otro

subjetivo -es decir de naturaleza espiritual donde exista constancia de la manifestación de voluntad de las partes para realizar el traspaso o traslado del derecho-.

7.2 La importancia de la tradición

Cabe señalar, que la tradición -*traditio*- en nuestra legislación perfecciona el acto de adquisición de los bienes *muebles*, como se señala de manera expresa en el art. 947 del Código Civil. Ya que no solo se adquiere la mera posesión, sino también la propiedad. En los dos códigos anteriores -1852 y 1936-, no se expresaba dicha formalidad, llenando el actual un vacío existente.

7.2.1 Adquisición de la propiedad por tradición

De acuerdo a nuestro Código Civil en el art. 947, señala que: “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente” (Código Civil peruano, 1984, Artículo 947).

Por lo que, se adquiere aquí la propiedad en razón del verdadero propietario, procurando la posesión inmediata del mismo. Teniendo en cuenta que es entregado de manera directa o indirecta (a través de representación).

En palabras de Wolff, la *traditio* es producto de la propia voluntad del propietario, transmitiendo la posesión y existiendo por la otra parte la voluntad de adquirir el bien.

La tradición no es exigible de acuerdo a nuestra normativa, para la transferencia o transmisión de la propiedad inmueble. Cuyo aspecto es discutido ampliamente en la presente tesis. En la cual se propone un cambio de la normativa existente, cuyo análisis, conclusiones y propuestas, serán vistos en el capítulo de los resultados.

7.2.2 Modalidades de la tradición

De la doctrina encontramos dos tipos de tradición, como son las siguientes:

- Tradición real:
- Tradición ficta: que ésta a su vez se subdivide de la siguiente manera:
 - Tradición simbólica.
 - Tradición instrumental.
 - Tradición longa *manum*.
 - El *constitutum possessorium*

7.2.3 Excepción a la regla

Como toda regla no es absoluta y siempre una excepción, es que el mismo Código deja una carta abierta para la realización de otro tipo de pasos o rituales para el perfeccionamiento de la transferencia de los bienes muebles, señalando en el último considerando del art. 947 del Código Civil lo siguiente: “... *Salvo disposición legal diferente*”.

Esto nos remite a los bienes muebles registrados, como es el caso de los vehículos mayores o menores *-por ejemplo-*. No siendo suficiente la tradición, en estos casos, debiendo quedar inscrita en el registro correspondiente (como es el caso del Registro de la Propiedad Vehicular).

7.3 La transferencia en la propiedad inmueble

De acuerdo al artículo 949 del Código Civil peruano, se señala que el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad inmueble se realiza de siguiente forma: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace

al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (Código Civil peruano, 1984, Artículo 949).

Siendo este el punto neurálgico en nuestra investigación cuyo desarrollo no se agota en este acápite, sino que es desarrollado en el capítulo de resultados con la metodología empleada.





CAPÍTULO II

SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL TITULAR REGISTRAL

En el presente capítulo se desarrollará de manera minuciosa el sistema garantista de la protección de la propiedad, desde la perspectiva registral. El mismo que propicia la seguridad jurídica mediante la inscripción y posterior publicidad. Además, hablaremos de la importancia de la inscripción registral y el efecto que produce como la oponibilidad frente a terceros; desde la perspectiva histórica y comparativa.

Por lo que, verificaremos los siguientes temas: El sistema de protección registral en la historia, clasificación de los sistemas registrales, el sistema registral en el derecho comparado, el derecho registral en la óptica constitucional, la seguridad jurídica registral, el titular registral, la protección del titular registral en el derecho peruano, la publicidad registral y la publicidad posesoria, y finalmente la protección del titular registral y el Registro de Predios.

1. El sistema de protección registral en la historia

La historia del derecho registral engloba una serie de registros que no fueron necesariamente agrupados actualmente en lo que se conoce como SUNARP, ya que esta rama agrupaba también a *registros civiles*, habiendo sido agrupados en otras instituciones como RENIEC, INDECOPI y Registro Civil municipal, entre otros.

Por ello es importante analizar la historia del registro -no necesariamente inmobiliario- en su totalidad. Teniendo como antecedentes más relevantes los siguientes:

1.1 Censos

Como primer antecedente histórico encontramos a los Censos, cuya necesidad surgió para registrar a las personas de una determinada comunidad. El concepto que se tiene de este término de acuerdo al diccionario de la Real Academia Española (s.f.) es un “padrón o lista de una población o de su riqueza de una determinada nación o pueblo” (párr. 1).

El efecto que tuvieron los censos en la antigüedad, eran para obtener datos demográficos; además fue el primer dato histórico que permitió a los reinos o gobiernos saber el número determinado de personas que existían allí y de los bienes que estos tenían.

De acuerdo, a lo que nos señala el economista y humanista Amadeo Rodríguez Castilla respecto a los censos:

“Los censos se miran como aspectos inherentes a las sociedades modernas, pero es una de las manifestaciones sociales y culturales más antiguas de la humanidad” (Amadeo, 2005, párr. 6).

Uno de los censos que cobró mayor trascendencia, en las civilizaciones antiguas, fue el realizado por los romanos -en el antiguo impero romano- cuyos

inicios son desde el siglo VI antes de Cristo. Claro está que al momento de ingresar el impero de romano a territorio israelí, el mismo Jesucristo fue censado.

1.2 Referencia de otras formas de registro en la antigüedad

1.2.1 La escritura en Mesopotamia

Al comienzo, todo tipo de transmisión se realizaba de forma oral; sin embargo, dicha manera no era del todo segura, por la pérdida de la información que era trasladada de mano en mano. Por lo que, se ideó otra forma para poder dejarse constancia de ésta -información- representada por la “escritura cuneiforme” (a nuestro punto de vista este avance en la historia de la humanidad fue un boom en el desarrollo del conocimiento, más importante que la propia Revolución Industrial. Pues la información -que es el paso previo del conocimiento- se pudo mantener intacta de generación en generación, llegando hasta nuestros días).

Esta forma de transmisión era más segura, porque el contenido de ciertas ideas se mantenía intacto.

El origen de la escritura cuneiforme data desde la creación de la primera ciudad conocida en la historia del mundo como Uruk, en la región de Sumeria. (...) Se cree que el desarrollo de esta ciudad se debe al nacimiento de la escritura cuneiforme. (Cajal, 2019, párr. 3)

1.2.2 En la Cultura Egipcia

Se mantuvo la influencia de la escritura, existiendo dos tipos de oficinas de archivamiento documentario, una que servía para resguardar los documentos correspondientes a los negocios y la otra se podía encontrar los archivos de las adquisiciones.

1.2.3 En la Cultura Griega

La “publicidad” para poner en conocimiento a terceros de la existencia de un gravamen, específicamente hipotecario, era mediante la puesta de mojones-de acuerdo la RAE, significa: “Señal permanente que se pone para fijar los linderos de heredades términos y fronteras” (Diccionario de la Real Academia Española, s.f.) - frente a las casas o propiedades de los ciudadanos griegos.

Se aclara que los mojones son “señal permanente que se pone para fijar los linderos de heredades, términos y fronteras” (Diccionario de la Real Academia Española, s.f.).

El filósofo Aristóteles nos da más luces respecto a la utilización de estos mojones frente a las propiedades y es que servían para que los sujetos - propietarios- cumplan con el pago de una determinada obligación.

Ciertos estudios del derecho registral, señalan que éste fue un hito para la publicidad registral en la actualidad, ya que se sentó las bases de la puesta en conocimiento a terceros, de la existencia de una determinada carga o gravamen que afectara a un bien (inmueble). Es conocido como piedras hipotecarias.

1.2.4 En la Cultura romana

En esta época de la historia se puede entender que se realizaban una serie de formalidades o ritos para el perfeccionamiento de los diversos actos jurídicos traslaticios de propiedad. Sin embargo, algunos historiadores señalan que no existió influencia alguna al derecho registral; por el contrario, otros señalan que, en este estadio de la historia, se propició los inicios de la publicidad registral -limitada-, ya que se requería la presencia de una autoridad que certificara el acto.

1.2.5 Derecho germánico

Tuvieron influencia directa por parte de la cultura romana, a causa de las invasiones bárbaras - en el tiempo de la caída del impero romano de occidente-

Una de las copias jurídicas que tuvieron, fue un sistema parecido a la transferencia o traslado de dominio de los bienes. Además, uno de los aportes que se puede apreciar de esta cultura, es el otorgamiento de un mejor sistema de seguridad jurídica, ya que creó algunos registros. Por otro lado, simplificó en algunos actos jurídicos los procedimientos realizados por los romanos.

Finalmente, un aporte a ciertos sistemas jurídicos registrales, es el carácter “constitutivo” del registro. Siendo el primero en su especie, asemejándose al registro de negocios jurídicos actuales, produciendo un efecto de publicidad a terceros.

2. Clasificación de los sistemas registrales

Pasando a ver el derecho registral desde el aspecto histórico, es menester entender, *¿qué es el sistema registral?* Y en palabras propias es un conglomerado de normas de los modos de puesta en conocimiento a terceros - mediante la publicidad- de la existencia de un determinado derecho.

Ahora, este sistema registral tiene varias clasificaciones. Pudiéndose encontrar los siguientes:

- Por los efectos de la inscripción: siendo considerado de dos formas: *declarativos* y *constitutivos*.
- Por el folio producto de la inscripción, subclasificándose en: folio real y folio personal.

- Por su asiento de inscripción: aquí podemos encontrar, tanto la transcripción literal o por hoja resumen. Ya que en el primero, nos encontramos con la copia idéntica del documento público en el registro. Sin embargo, el otro sistema es la extracción de los datos más relevantes de aquel -documento público-, en este tipo de sistema encontramos al peruano.

3. El sistema registral en el derecho comparado

Una vez vista la clasificación existente de los diferentes tipos registrales, es menester señalar los sistemas registrales existentes en la legislación tanto nacional como internacional, que encaja en cada uno de estos -sistemas-.

3.1 Sistema registral francés:

Cuya característica trascendental opera principalmente en la oponibilidad de los títulos que lograran su inscripción. Además, otro factor importante es el rango –prioridad en el tiempo de inscripción- con el que fueron inscritos. Dando origen al concepto pleno de la publicidad del registro, es decir que es de acceso a terceros. Finalmente, encontramos la transcripción de los documentos presentados, sean estos públicos o privados protocolizados.

3.2 Sistema registral italiano

Las acciones adoptadas por este sistema, fueron las de “transcripción”. Un aporte trascendental, es la mejora en la publicidad. El contenido que se inscriben en los asientos registrales es de un numero de terminado, siendo *numerus clausus*.

3.3 Sistema registral español

Un elemento vital que caracteriza a este sistema es la buena fe registral. Además, debe de existir para el perfeccionamiento de los actos inscribibles tanto el justo título como la buena fe (en este sistema no solo protege al

adquiriente a título oneroso, sino también al que le es transferido un determinado derecho a título gratuito).

3.4 Sistema registral estadounidense

Influenciado directamente por el sistema inglés. Pero a medida del paso del tiempo fue dejando de lado el *Common Law* -desde el punto de vista registral-. Y en casi toda la extensión del territorio estadounidense, se han establecido mecanismos de registro, lo llamados *recordings*, con la finalidad de que terceras personas puedan tener conocimiento de la existencia de un gravamen que pese sobre un bien -V.G., la hipoteca-. De acuerdo a la ICLG, respecto a la inscripción (dejando constancia que el siguiente enunciado es traducción propia):

La tierra generalmente es propiedad de quien tenga el título. La notificación de registro del título se establece registrando un instrumento de transmisión en la oficina de registro local. El título puede ser propiedad en su totalidad de un individuo o una entidad. El título puede ser propiedad de individuos como inquilinos en común o inquilinos en su totalidad (conyugal). El título legal puede ser mantenido por fideicomisos en beneficio de los propietarios equitativos. Las partes pueden tener un interés en la tierra por contrato. Un prestamista asegura el reembolso de su préstamo mediante la obtención de una hipoteca (o en algunos estados una escritura de fideicomiso, o en Georgia una escritura para garantizar la deuda) (una "hipoteca") que le otorga al prestamista un interés de seguridad en la propiedad o el arrendamiento de suelo que se financia. Un administrador tiene título para el beneficio de los fideicomisarios de conformidad con un acuerdo de fideicomiso. Un inquilino bajo un contrato de arrendamiento tiene un interés contractual

en los locales desaparecidos, lo que puede o no constituir un interés en bienes inmuebles, dependiendo de la duración del plazo del arrendamiento y la ley estatal aplicable. Las partes también pueden tener el derecho de usar u ocupar propiedades bajo un acuerdo de licencia. Una licencia puede otorgarle a una parte un derecho de acceso sobre la propiedad de otra, pero se puede rescindir fácilmente. La forma más común de otorgar un derecho a un accesorio a través de la propiedad de otro es mediante una servidumbre registrada. Debido a que la mayoría de los estados requieren una notificación registrada para hacer cumplir los derechos de uso contra terceros, incluso los acuerdos que no se ejecutan con la tierra a menudo se registran para notificar a los terceros de los derechos acordados de ese modo. (Braisted, s.f., párr.1- ss)

Sin embargo, algunas veces se ha visto casi nula la necesidad, del desarrollo o desenvolvimiento de la publicidad registral, debido a la existencia de los llamados “seguros”, que garantizan al adquirente, y coberturan ante la falta de propiedad de la persona transferente o de algún vicio oculto (valga decir carga o gravamen, si lo hubieran).

3.5 Sistema registral de Torrens

Llamado así el sistema de inscripción australiano, en honor a Robert Torrens. Pues la característica esencial de este sistema, es el carácter constitutivo. El aporte que tuvo, es la seguridad que otorgaba, debido a que la inscripción era un procedimiento pasible de oposición -en caso que exista alguien que se sienta perjudicado-. Por lo que desincentivó la doble venta o los vicios ocultos.

Al ser un sistema constitutivo, la inscripción otorgaba una especie de certificado, que otorgaba la titularidad -dicho documento daba la seguridad jurídica-.

Finalmente, este sistema no tiene matices similares como el estadounidense de carácter resarcitorio. Ya que no existió propiamente un sistema de seguros, que coberturen, en caso que exista una afectación en los derechos de los titulares.

3.6 Sistema registral alemán

Es un registro conocido como *numerus clausus*, teniendo un conjunto de principios registrales, que son la base más importante de este sistema. El registrador, es una especie de juez de títulos. Tendiendo competencia no solo registral, sino aquello que está afuera del registro -extrarregistral-.

3.7 Sistema registral peruano

Luego de realizar la comparación con cada uno de los sistemas registrales existentes en el mundo, cabe desarrollar el nuestro, cuya estructura se ve influenciada con ciertos matices del método empleado en el francés, siendo en casi todos los actos y derechos inscritos declarativos, más no constitutivo. La única función del registro en nuestra legislación es otorga publicidad registral y oponibilidad frente a terceros.

La inscripción tiene un efecto *erga omnes* -es decir de conocimiento de todos-. Un elemento de nuestro sistema registral, es que no se realiza a instancia administrativa-registral control difuso, primando las normas de rango administrativo -directivas- sobre las normas de rango legal.

4. El derecho registral en la óptica del derecho constitucional

En el Perú las inscripciones registrales, respecto a los diferentes registros jurídicos, están a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros

Públicos. Y dicha institución forma parte de la administración pública y a su vez al servicio de la Nación, en concordancia con el primer párrafo de art. 39 de la Constitución Política del Perú.

De acuerdo al PEI 2019-2022, el Registro tiene como pilar -misión institucional-: “Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible” (Resolución nº326-2018-SN, Plan Estratégico Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 31 de diciembre de 2018,).

Pero ha de precisarse, que si bien es cierto pertenece al sector público administrativo, los procedimientos que tiene, son de carácter administrativo-especial (es decir regulándose, por sus propias normas, mediante las directivas o reglamentos de carácter administrativo).

La actuación del funcionario público debe estar enmarcada de acuerdo a lo establecido en la Constitución Política del Perú, así como la diversidad de normas de alcance nacional.

5. Seguridad jurídica registral

5.1 Noción del sistema garantista de protección peruano

A manera de historia los orígenes de nuestro registro, nacen propiamente en el año de 1888, el mismo que tuvo la denominación de “Registro de la Propiedad Inmueble”, inscribiéndose los distintos actos referentes a la propiedad inmueble y las garantías hipotecarias que pesaban sobre estos.

Posteriormente, de acuerdo al segundo Código Civil peruano (1936), en el libro IV -de Derechos reales- se incluyó un pequeño espacio, al Registro Público. Siendo el primer texto normativo, que hablaba propiamente de esta

rama especializada del derecho, algo que el primer Código Civil peruano (1852), guardaba silencio.

Pasado este tiempo, es que se determinó que pasaban a formar parte los registros -a nivel competencial- a las oficinas de los gobiernos regionales, de acuerdo a la ley n°24650, conocida como La ley de la Regionalización (1980).

Luego, el antecedente más cercado a la institución que conocemos en la actualidad -SUNARP-, es creada la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles.

Por último, mediante Ley n° 26636 (1994), vigente en la actualidad, fue creada la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, teniendo en la actualidad una vigencia de 26 años, al servicio de los ciudadanos.

5.2 Seguridad jurídica

En términos de Emilio Fernández Vásquez, señala que;

La seguridad jurídica comprende todas las condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. (...) A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y deberes de los poderes públicos. (Fernández, 1981, p. 644)

Por lo que, esta rama del derecho, sirve como valor elemental para propiciar la seguridad jurídica. La propia noción de ésta, constituye un principio de carácter constitucional.

Algo que añade el máximo intérprete de la Constitución, respecto a la seguridad jurídica “es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad” (Tribunal Constitucional sala plena, 03 de abril de 2003, Sentencia n° 0048-2004-AI/TC, Alba Orlandini).

Este principio importante de la protección jurídica, está mayormente vinculado al tráfico inmobiliario. Siendo en nuestra legislación, un valor dentro de éste, la protección del llamado tercero de buena fe (a título oneroso).

6. Nociones preliminares del titular registral

De acuerdo a la enciclopedia jurídica, se define al titular registral como:

La persona natural o jurídica que ostenta el derecho real inmobiliario objeto de inscripción en el Registro de la propiedad. Puede ser titular registral una persona futura que, al menos, sea determinable. La designación de dicha persona se hará de forma que no pueda confundirse con ninguna otra. (Enciclopedia Jurídica, s.f., párr. 1)

7. La protección del titular registral en el derecho peruano

El registro frente a los numerosos casos de fraudes inmobiliarios se vio en la necesidad de propiciar tanto en vía administrativa, como impulsor de leyes propuestas al Congreso de la República y al propio Poder Ejecutivo, para combatir contra la criminalidad inmobiliaria, que fue un tema en discusión a partir de año 2014 en adelante, sobre todo por el conocido “Caso Orellana”.

Antes de darse a conocer, tan sonado caso que abrió la puerta al cambio regulatorio para combatir el fraude inmobiliario, el Registro estableció los siguientes parámetros que permitían de manera parcial, luchar contra este mal endémico. Y estos son:

7.1 Decreto Supremo nº 006-2013-JUS

Este Decreto Supremo, regula el uso del sistema de verificación de identidad a través de comparación electrónica, en la transacción -en su mayoría ventas-

ante el notario público. Esta normativa, fue al paso previo a lo actualmente establecido en el art. 55 de la Ley Notariado -actual-.

Pero, ¿cuál es el objeto de esta norma?: siendo “Establecer obligaciones y mecanismos de seguridad a ser implementados en la actuación de los notarios a nivel nacional (...)” (Decreto Supremo nº 006.2013-JUS, 15 de mayo de 2013, Artículo 1). Cuyo efecto principal es la reducción de la criminalidad.

Y los actos que son necesarios para la verificación de identidad son aquellos, de disposición y gravamen de los bienes. O también aquellos que versan sobre otorgamiento de facultades a un tercero -otorgamiento de poder o mandatos- para disposición o gravamen de bienes.

7.2 Bloqueo por falsificación de documentos (Res. nº 019-2012-SUNARP-SN)

Respecto a la presente normativa, otorgada en instancia administrativa, establece que como objeto:

- “Objeto: La presente Directiva tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos” (Resolución nº19-2012-SUNARP/SN, 27 de enero de 2012, Artículo I).

7.3 Anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares (Res. nº 257-2012-SUNARP-SN)

- En este tipo de procedimiento: Se efectuará (...) comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido con un instrumento extraprotocolar en el cual se ha falsificado la firma del notario. (Resolución nº257-2012-SUNARP/SN, 13 de setiembre de 2012, punto 5.3)

7.4 Inmovilización de partida (Res. N° 314-2013-SUNARP-SN)

El 25 de noviembre de 2013, fue otorgada por el Registro esta medida de protección, mediante Res. N° 314-2013-SUNARP/SN, lo siguiente:

- Este mecanismo implica extender un asiento que inmovilizará temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento (...).

(Resolución n°314-2013-SUNARP/SN, 25 de noviembre de 2013)

Por otro lado, pasado el año 2014, en pleno auge del problema del tráfico inmobiliario, el Congreso y el Gobierno -mediante delegación de facultades legislativa, en materia de Seguridad- dictaron las siguientes medidas:

7.5 Ley n° 30313

Denominada como la “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación” (Ley n° 30313, 25 de marzo de 2015).

Los aspectos y alcances que tiene esta norma son los siguientes:

- Oposición al procedimiento registral en trámite.
- Cancelación de inscripción sin proceso judicial.
- Modificación del artículo 2013.
- Modificación del artículo 2014.

7.6 Decreto Legislativo nº1232

La finalidad de esta norma es: Finalidad:

“Prevención de fraudes y afectación de derechos de terceros. (...)” (Decreto Legislativo nº 1232, 25 de setiembre de 2015).

Establece la modificación de diversos artículos de la Ley del Notariado, como es el caso del artículo 55. Que establece como principal componente la verificación de la identidad de los diferentes actores partícipes de un determinado acto jurídico, como pueden ser compras ventas, donaciones, entre otras.

7.7 Alerta Registral (Res. nº 27-2018-SUNARP-SN): este sistema nos brinda:

“**Alerta registral:** El registro de predios, el registro de personas jurídicas, el registro de propiedad vehicular y el registro de mandatos y poderes” (Resolución nº 027-2018-SUNARP/SN, 19 de febrero de 2018, punto 6.1.3).

“**Alerta publicidad:** El servicio versa sobre la comunicación de la expedición de (...) publicidad” (Resolución nº 027-2018-SUNARP/SN, 19 de febrero de 2018, punto 6.2.5).

8. La publicidad posesoria y la publicidad registral

Luego de verificar las medidas de seguridad que ha propiciado o implementado el Registro, es menester desarrollar la importancia de la publicidad posesoria y la publicidad registral, para poder saber cuál es la implicancia de éstas respecto a la protección del titular registral.

8.1 La posesión

8.1.1 Concepto de la posesión

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico -Código Civil- define a la posesión como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (...)” (Código Civil peruano, 1984, Artículo 896).

Yendo más de allá de los enunciados doctrinarios, es importante saber la etimología de la palabra. Y es que la posesión, equivale a tener que ocupar, algún bien, siendo indiferente para poder ejercer dichos poderes, si tiene legitimidad o ilegitimidad para ejercerlo.

Por otro lado, respecto a este derecho real autónomo, no debe confundirse tanto el derecho “de posesión” como el derecho “a la posesión”. Siendo el primero de estos la forma derivativa de una determinada conducta. Y el segundo -a la posesión- como aquel que proviene de un determinado título.

Luego, es resaltante preguntarnos y *¿para qué nos sirva la posesión?*

8.1.2 Características

Las más resaltantes de esta institución jurídica son las siguientes:

- Es un hecho, ya que se ejerce el poder de manera física sobre el bien.
- Los bienes que se pueden poseer tienen que ser corporales y que estén dentro del comercio de los hombres.
- El poseedor ejerce facultades inherentes al derecho de propiedad, como son el uso y disfrute del bien.
- Un valor relevante de la posesión, es que el poseedor actúa como propietario del mismo.

• Por último, la posesión es un valor inherente a la propiedad, pero que puede coexistir de manera separada uno con el otro. En caso de una posesión legítima, el propietario puede ejercer la facultad de reivindicación, que no es más que la restitución de la posesión al propietario no-poseedor, en contra del poseedor no-propietario.

8.1.3 La posesión de buena y de mala fe

Este tipo de clasificación de la posesión está vinculada, a la posesión ilegítima (es decir aquella que se encuentra fuera de toda legalidad).

En el primer escenario, nos encontramos en el supuesto que el poseedor, ejerce ese derecho creyendo en legalidad y la existencia de titularidad del mismo.

Y es que refuerza esta idea, lo siguiente: en el art. 434 del Código Civil español: “La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba” (Código Civil Español, 1889, Artículo 434). La posesión se presume siempre de buena fe.

8.1.4 Los sujetos intervinientes de la posesión

Las personas intervinientes de la posesión pueden estar compuestas por personas naturales o también por las jurídicas, ya que el ordenamiento no pone límite específico. Siendo necesario para ejercitarla a plenitud la existencia de capacidad.

8.1.5 Modalidades de adquisición de la posesión

Dentro de las distintas modalidades que nos presenta la legislación y la doctrina, encontramos a los siguientes:

• **Originaria:** Este modo de adquisición de la posesión, es producto de la manifestación de voluntad unilateral, la cual no requiere la intervención de otro agente para que se origine. Los elementos constitutivos de dicho modo son tanto el “*corpus*” como el “*animus*”. Podemos entender en este caso v.gr. la mera aprehensión de los bienes, o también la posesión ilegítima de mala fe - donde no concurrió la voluntad del titular en transferir-.

• **Derivativa:** Este modo, se ve ampliamente marcado por la existencia de un titular, quien otorga la posesión, y un adquirente. Es decir, existe la entrega de un bien -independientemente si es legítima o ilegítima o si fuera precario.

• **Tradicón:** Relacionado con el modo anterior, ya que es propiamente la entrega de una cosa, con lo que significa el desplazamiento de un determinado dominio hacia otro, V gr. El arrendamiento de un bien, o también el mutuo con una garantía anticrética.

8.1.6 Savigny- Ihering

Es fundamental para contextualizar la presente investigación, enmarcar la relevancia entre los preceptos formulados por Savigny y Ihering.

Para el primer autor, la posesión está compuesta por dos elementos: tanto el *corpus* como el *animus domini*. El primero de éstos nos señala que es la posibilidad física de actuar sobre el bien -cosa-. Lo que incluía tanto una suerte de derecho de disponer y defender.

Esa posibilidad física tiene que ser querida, es decir, debe haber un elemento volitivo para diferenciarla de la mera yuxtaposición local. Así, estoy dormida y me colocan una lapicera en la mano. Tengo contacto físico con ella, podría incluso moverla, tirarla, etc. (Mariani de Vidal, 2004, p. 120)

Por otro lado, el segundo elemento fundante de la posesión, es el *animus domini*, con el que ejerce el posesionario, no era necesariamente propietario, se comportaba como tal y llega hasta excluir al verdadero propietario. Por ello se le reconoce un derecho pleno de posesión tanto al usurpador como al ladrón -debiendo tener en cuenta la defensa posesoria extrajudicial- (Este aspecto, la defensa de la posesión o el reconocimiento de derechos como poseedor, por parte del poseedor ilegítimo, se ha visto relativizada en nuestra legislación nacional, desde la entrada en vigencia la modificación del art. 920 del Código Civil peruano de 1984).

Ahora, Ihering opinó acerca de la conceptualización de la posesión haciendo una crítica al anterior, refiriendo que al *animus* pasaría algo meramente diabólico. Por lo que postula:

El corpus no es, (...) el poder de disponer materialmente de la cosa, sino, con un criterio más bien económico, que se acentuó en su última época, la relación exterior que normalmente vincula al propietario con la cosa, según el destino económico de ésta, incluido un mínimo de voluntad para que esta relación no sea una mera yuxtaposición local. No es necesario el permanente contacto físico con la cosa para que subsista. (Mariani de Vidal, 2004, p. 122)

Y considera al *animus domini* como algo dispensable, ya que puede ser reemplazada, aquella voluntad propia del poseedor, por una de carácter abstracto e inmutable por la legislación.

Por lo que concluye, señalando que la posesión requiere como único elemento el *corpus*, para que ésta esté plenamente perfeccionada.

8.2 La publicidad registral

8.2.1 Noción de publicidad

La idea de la publicidad surge por la necesidad de poner en conocimiento un determinado acto realizado o derecho adquirido. Así con la finalidad que esto tenga un efecto de oponibilidad y protección frente a terceros.

8.2.2 Definición de publicidad

Podemos entender que: “consiste en el conjunto de sistemas a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, permitiendo a la comunidad acceder a la información contenida en los Registros” (Iberley, 2012, párr. 1).

En adición, la publicidad es el uso o empleo de medios que nos sirve para la divulgación o puesta en conocimiento de determinada información la cual contiene determinados acontecimientos, cuyo objetivo es que sea de conocimiento de todos. Teniendo como efecto el otorgamiento de certeza.

Por lo que se nos presenta dos maneras o alternativas de ponerse en conocimiento determinada información:

- En primera instancia, aquella labor que tiene que ser realizada por los particulares -es decir por sus propios costos-, sin ser puesta en conocimiento en una base de datos pública.

- Luego, otra forma de conocimiento es mediante la existencia de un registro administrado por el Estado -otorgando certeza de información-.

8.2.3 Publicidad y publicidad Jurídica

La publicidad desempeña un papel muy importante en el tráfico jurídico, sobre todo en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles (en el

marco del Derecho Civil) y en materia mercantil, en cuanto que todas las operaciones llevadas a cabo por los empresarios han de ser conocidas con facilidad por aquellas personas que con ellos se relacionan, y por los terceros en general. (Iberley, 2012, párr. 7)

Para ampliar algunas ideas respecto a este tema, ha de mencionarse que la publicidad genera un doble aspecto referente a la seguridad jurídica: El primero de ellos es la seguridad estática (referida a la protección del titular de un determinado derecho frente a aquellos que pretenden desconocer el mismo. Por lo que propicia y otorga seguridad a éstos.) Y la otra la dinámica (relacionada a la protección que se brinda al tráfico inmobiliario. Pues el adquirente se ve beneficiado por una determinada información brindada por el Registro al momento de realizar determinado acto jurídico).

8.2.4 Técnicas jurídicas de publicidad

Saliendo del contexto netamente legal, es que importa explicar los métodos que se han empleado para difundir, expandir o propagar una determinada información y es que nos encontramos con determinadas técnicas que son las siguientes:

a) Difusión: Es una técnica de transmisión que era pasada o legada de mano, desde los orígenes de la civilización humana hasta la actualidad. V gr. Pinturas en los murales -pinturas rupestres-, petroglifos.

b) Información: Tiene un sentido de publicidad, como una noticia. Boletines informativos, de puesta en conocimiento a terceros.

c) Publicidad: Esta técnica emplea métodos de publicidad jurídica, en la puesta en conocimiento a terceros sin admitir prueba en contrario de la existencia de un determinado acto o derecho que se encuentre inscrito o registrado. Por ejemplo, la publicidad registral -en sentido estricto-.

d) Comunicación: Aquí podemos encontrar una forma de transmisión de la información de manera directa. Por ejemplo, las notificaciones.

8.2.5 La publicidad en nuestra legislación nacional

En nuestra realidad legislativa podemos encontrar la publicidad registral primero en el Código Civil de 1984, en el art. 2012: que señala de manera textual lo siguiente: “Principio de publicidad: Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” (Código Civil peruano, 1984, Artículo 2012).

De la lectura de este artículo, podemos colegir que la presunción otorgada por el código es “*iure et de iure*”, dando una apariencia de derecho.

Por otro lado, siendo más específicos, este principio mencionado, es desarrollado en el Reglamento General de los Registros Públicos (Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n°126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo de 2012.), de la siguiente manera:

I. Publicidad Material

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. (Resolución n° 126-2012-SUNARP-SN, 18 de mayo de 2012, Artículo I del Título Preliminar)

Este principio es desarrollado de manera más amplia que el mismo Código Civil peruano. Ya que inclusive menciona que ésta otorga conocimiento no solo para los actos de inscripción, sino también para las anotaciones preventivas.

Además, este mismo reglamento general, integra otro aspecto de la publicidad, como es la *publicidad formal*, es decir no solo la puesta en conocimiento a terceros de la existencia de un acto o derecho, sino también el derecho al acceso de ésta. Señalándose lo siguiente:

II. Publicidad Formal

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro. (Resolución n° 126-2012-SUNARP-SN, 18 de mayo de 2012, Artículo II del Título Preliminar)

De fecha 30 de octubre de 2015, se emitió la Res. N°281-2015-SUNARP/SN, se expidió el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral. Dándole el Registro la importancia debida a éste -publicidad- y además señalando el procedimiento adecuado para la emisión de ésta. Esto con lo señalado en el artículo. 3 de este reglamento en mención:

“(…) Tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable”. (Resolución n° 281-2015-SUNARP-SN, 30 de octubre de 2015, Artículo 03)

9. La protección del titular registral y el registro de predios

9.1 Fuentes del derecho registral

Respecto a las fuentes que existen en el Derecho Registral, son aquellas prestadas del derecho común, teniendo gran relevancia, para la correcta calificación de los diversos actos y derechos; como son las leyes registrales, la doctrina registral, la jurisprudencia y resoluciones de instancia administrativa, principios registrales.

9.1.1 Leyes registrales

El Registro si bien es cierto es parte del Estado, siendo a su vez un ente administrativo, pero ha de aclararse que el procedimiento registral realizado es de carácter especial.

La normativa por la cual se rige el Registro está compuesta por las diferentes directivas y reglamentos, como por ejemplo: el Reglamento General de los Registros Públicos, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, entre otros.

También son de aplicación en la calificación el Código Civil peruano, y demás leyes de la materia relevantes para la calificación registral.

9.1.2. Doctrina Registral:

La doctrina es importante en la medida que esclarezca el sentido de una determinada normativa o resolución de carácter vinculante, estando esta fuente conformada por el conglomerado de opiniones de ciertos tratadistas, expertos en materia registral -registraristas-. Encontrándose el contenido de estos en los diferentes libros, revistas, artículos y demás.

9.1.3 La jurisprudencia y las resoluciones administrativas:

Esta fuente muchas veces genera confusión a diversos estudiosos en la materia registral, ya que ha de señalarse que el término jurisprudencia, proveniente del latín “*iuris prudentia*”, es decir la facultad de decir o determinar un derecho, la misma que *per se* es de naturaleza judicial -es decir aquella que es otorgada, de acuerdo a la de separación de poderes del Estado, por el Poder Judicial-. Encontrándose las resoluciones Casatorias Civiles, V gr. Los plenos Casatorios Civiles, entre otras.

Y en el nivel de resoluciones administrativas, encontramos a aquellas que son vinculantes tanto para los registradores como el Tribunal Registral, llamadas *Precedentes de Observancia Obligatoria*; también se encuentran aquellas que no son vinculantes para el Registrador, pero sí para la segunda instancia, denominadas como Acuerdos Plenarios. Y finalmente las diversas Resoluciones emitidas por el la segunda instancia registral, que no llegan a convertirse en Acuerdos ni Precedentes.

9.1.4. Principios de carácter registral

Son aquellos lineamientos rectores, que rigen la actividad registral, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio. Siendo los siguientes de acuerdo al Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos: Principio de publicidad material, publicidad formal, rogación y de titulación autentica, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, legitimación, fe pública registral, prioridad preferente y finalmente, prioridad excluyente.

9.2. Nociones del Registro de Predios

Los registros que compone la SUNARP, de acuerdo al art. 2 de la Ley n° 26366 (1994), son los siguientes: Registro de Personas Naturales, Personas Jurídicas, Propiedad Inmueble y Bienes Muebles (y aquellos que de carácter jurídico que esté por crearse).

Dentro de esta clasificación mencionada líneas arriba. Es menester señalar que el Registro de la Propiedad Inmueble, encontramos principalmente el registro de predios (que será materia de desarrollo líneas abajo).

Siendo el Registro de Predios, el que cobra mayor relevancia en el desarrollo de la presente tesis.

9.2.1 Importancia del Registro de Predios:

Este Registro es elemental para lograr u obtener una mayor fluidez en el tráfico inmobiliarios, cuya finalidad es facilitar la reducción de los altos costos de transacción, es decir tener un resultado eficiente. Cuyo único medio es la presencia de un país que tienda a la modernidad.

Es innegable el rol que cumple en la sociedad el Registro en mención, para la obtención de la inscripción de los títulos que ingresan al sistema, cuyo efecto es la oponibilidad frente a terceros.

En adición, nuestro Código Civil de 1984, en el art. 2019, establece de manera precisa cuales son los actos o derechos susceptibles de inscripción.

De estos actos que se encuentran prescritos el art. 2019 del C.C. aquellos que incluyan traslación de dominio a título oneroso, se ven recubiertos por el principio de la “Fe Pública Registral”, establecido en el art. 2014 del Código Civil.

Y es ahí donde empieza el problema central de esta investigación, ya que como lo señala el art. 947 del C.C. la mera obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de éste. Y una vez inscrito en el Registro de Predios se encuentra recubierto por este manto llamado “Fe Pública Registral”.

9.2.2 Fe Pública Registral desde la perspectiva del Registro de Predios

De acuerdo a nuestra normativa, el principio de “Fe Pública Registral”, ha sufrido una modificación con la vigencia de la Ley n° 30313. Ya que en principio dicho artículo decía:

“Principio de Buena Fe Registral

Artículo 2014.- El tercero que de buena fe 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 por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Código Civil peruano, 1984, Artículo 2014)

Pues ahora con la vigencia de la Ley señalada, dio un cambio sustancial en la lucha contra la criminalidad, que no fue del todo suficiente *como se podrá apreciar en el siguiente capítulo. Y señala lo siguiente:*

“Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

(*) De conformidad con el Artículo 5 de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, se dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación". (Ley nº 30313, 2015, Artículo 2014)

Cabe analizar dicho precepto actual, pues refuerza la idea que de acuerdo a la modificación del principio de legitimación que faculta la cancelación de un asiento registral, que se encuentre inmerso de los supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad, pues no afecta esto al tercero adquirente a título oneroso y de buena fe.

Es decir, por más que se haya realizado un fraude inmobiliario, y el tercero que adquiera el bien con un pago (o sacrificio) correspondiente -principalmente en los contratos sinalagmáticos- seguirá protegido y recubierto con este manto.

Sin embargo, si es que se adquiere un bien inmueble, que sea transferido a título gratuito (V gr. La donación) no será recubierto por esta protección.

Además, hay que tener en cuenta que el adquirente de un determinado derecho -por acto traslativo de propiedad- que en cuya partida registral se encuentre en trámite -con fecha anterior al asiento de presentación- o ya inscrito que tenga una determinada causal de nulidad, anulabilidad, resolución o rescisión, no se vería tampoco protegido por el sistema registral de acuerdo a este principio.

9.3 Fraudes inmobiliarios

En el punto V de la presente investigación, se ha desarrollado las diferentes implementaciones de medidas de seguridad otorgadas por el poder Ejecutivo

(por delegación de función legislativa por parte del Congreso), por el propio Congreso y por la SUNARP, como medio disuasorio para la reducción o en el mejor de los casos eliminación del fraude inmobiliario en el Perú.

Sin embargo, existen métodos fraudulentos que son empleados por medio de los delincuentes inmobiliarios, que pueden vulnerar estas medidas de seguridad existentes.

Cabe señalar que la historia propia de estas medidas desesperadas tomadas por parte del Estado, surgen a partir de los casos mediáticos por el tráfico de inmuebles del “Grupo Orellana”.

Según “el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), uno de los delitos más frecuentes en nuestro país es la estafa inmobiliaria” (Diario La República, 23 de marzo de 2019, párr. 3).

Por lo que, es necesario dar un breve repaso de algunos tipos de fraudes inmobiliarios:

- Dentro de los más emblemáticos encontramos: la “falsificación documentaria y la suplantación de identidad” (Diario Gestión, 2017, párr. 1).

De estas dos mencionadas líneas arriba, podemos desentrañar a su vez diversas formas o modos por los cuales se cometen fraude de naturaleza inmobiliaria -se hace la aclaración que estas formas mencionadas no son el universo, solo son las más prominentes, de un sin número de casos. Es decir, son puestos de manera ejemplificativa-.

- **El falso anuncio o empresa fachada:** Es la petición de dinero por adelantado para la realización de una determinada y futura compra, siendo la plataforma preferida para esta modalidad, la virtual.

• **Títulos inmobiliarios:** En este modelo de estafa se puede congregar ambas figuras comunes como son la suplantación de identidad y a su vez la documentación falsificada.

• **La petición de datos de identificación:** Al igual que la modalidad señalada anteriormente, estos delincuentes recaban toda la información necesaria para llegar a la suplantación de identidad.

• **Doble titulación:** Es importante verificar la correspondiente partida electrónica y constatar si existe algún tipo de anotación preventiva, cargas o gravámenes que afecten el bien. Además, es necesario saber si existen títulos en trámite, a fin de evitar inconvenientes en aplicación del principio de prioridad preferente.

• **Propiedad Futura:** Bienes que aún no existen, más que en planos o proyección. Ofreciendo éstos a un menor.

• **Doble venta de inmuebles:** Cerciorarse de la inscripción de la transferencia es importante, ya que, al encontrarse aún el bien a nombre de un propietario anterior, éste se encuentra en la posibilidad de realizar una nueva transferencia, sin ningún obstáculo notarial o registral.



CAPÍTULO III

ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO

(RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN)

Para la realización de este trabajo de investigación científica, se ha visto conveniente la aplicación de la denominada “investigación cuantitativa”, siendo la comprobación de la hipótesis la finalidad principal, por lo que es probable que en la actualidad no exista plena protección jurídica al titular registral respecto de las transferencias de propiedad a título oneroso, no siendo del todo eficiente el sistema jurídico registral actual. Siendo necesaria la reformulación de algunos preceptos jurídicos convencionales, a fin de dinamizar y propiciar el correcto flujo económico, respetando y protegiendo el derecho del titular, como es el caso de la debida verificación de la posesión de manera previa a la transferencia por parte del adquirente.

Las unidades de estudio utilizadas para el análisis, han servido de base el Decreto Legislativo 1209, el mismo que propone como punto de partida la necesidad de una reformulación las exigencias de la calificación registral, la Ley 30313 y su reglamento, siendo normativa relevante para la comprobación del fin teleológico. Las estadísticas serán obtenidas de las diferentes entrevistas a diez registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa y encuestas a tres notarios públicos de la provincia de Arequipa. Además de las fichas de observación obtenidas de las diferentes resoluciones del Tribunal Constitucional en materia de propiedad, resoluciones casatorias de la Corte Suprema y resoluciones del Tribunal Registral de la I,II,III y V Sala, que son las siguientes:

Origen	Expediente/Res.	Tema
Tribunal Constitucional	EXP. N.º 673-2003-AA/TC	Buena fe registral
Corte Suprema	3986-2010-Piura	Publicidad Material
Corte Suprema	3986-2010-Cuzco	Fe Publica registral
Corte Suprema	1812-2010-Ayacucho	Publicidad registral
Corte Suprema	590-2004-Lima	Publicidad registral
Corte Suprema	590-2004-Lima	Principio de Publicidad
Corte Suprema	3682-2002-Lima	Publicidad Registral
Corte Suprema	2580-2001-Lima	Conocimiento de título archivado
Corte Suprema	1104-2002-Lima	Publicidad jurídica
Tribunal Registral	Res, 1706-2016-SUNARP-TR-L del 25.08.2016	Principio de Legitimación
Tribunal Registral	Res. 344-2016-SUNARP-TR-L del 17.02.2016	Calificación Registral Seguridad Jurídica
Tribunal Registral	Res.2293-2015-SUNARP-TR-L del	Seguridad Jurídica – Acto Jurídico

	17.02.2016	
Tribunal Registral	Res.325-2015-SUNARP-TR-A del 16.06.2015	Principio de Legitimación
Tribunal Registral	Res.026-2011-SUNARP-TR-L del 07.01.2011	Alcances del Principio de Legitimación
Tribunal Registral	Res.807-2009-SUNARP-TR-L del 12.06.2009	Justicia y Seguridad Jurídica
Tribunal Registral	Res.091-2009-SUNARP-TR-L de 23.01.2009	Finalidad del Bloqueo
Tribunal Registral	Res.1180-2008-SUNARP-TR-L del 31.10.2008	Inmatriculación
Tribunal Registral	RES. 013-2005-SUNARP-TR-A de 27.01.2005	Rol del Derecho Registral dentro del Tráfico económico patrimonial

Fuente: elaboración propia, extraído del conjunto de resoluciones encontradas en el Tribunal Registral, Corte Suprema de Justicia y Tribunal Constitucional.

Lo cual nos va a ayudar a esclarecer la necesidad de una reformulación de exigencias registrales, en materia de traslado de la propiedad inmueble celebrada a título oneroso.

Los objetivos establecido en la investigación, se encuentra compuesto por uno general y tres específicos. Como general tenemos:

- Determinar si se produce protección jurídica al titular registral, respecto a las transferencias a título oneroso y la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica, en el derecho peruano.

Este primer objetivo tiene carácter cognoscitivo, ya que nos abre el panorama de la existencia de deficiencias del sistema registral y la importancia que tiene éste en el derecho peruano, respecto a la transferencia de inmuebles.

Por otro lado, respecto a los objetivos específicos planteados, los cuales son:

- Establecer cuáles serían las ventajas y desventajas de la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales.
- Identificar los elementos fundamentales para la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales.
- Determinar por qué se necesitaría de una reformulación de las exigencias existentes para las inscripciones registrales de las transferencias de la propiedad inmueble.

1. Protección jurídica del titular registral, respecto a las transferencias a título oneroso y la importancia del sistema de seguridad jurídica registral en el derecho peruano

Es crucial para el desarrollo de este tema, explicar la configuración del sistema de los registros (registral) y comprender la relevancia de la seguridad jurídica en nuestro país. Un sistema registral sustentado en los principios registrales (mencionados), servirá para que el Estado vele por las diversas relaciones jurídicas de carácter patrimonial y extra-patrimonial que lleven a cabo los integrantes de la nación.

Luego, acotando a esta idea, según Alfredo Bullard (2011):

Tradicionalmente se nos ha dicho que uno de los principios básicos que inspira y organiza un sistema de transferencia de propiedad es el de seguridad jurídica. Según este principio la transmisión de la propiedad debe estar dotada de una serie de garantías que permitan al adquirente sentirse seguro de la operación de compra de un derecho, favoreciendo así el tráfico y la circulación económica de los bienes –y, en el fondo, la reasignación de los recursos a sus usos más valiosos. (p. 118)

Además, se encuentra lo manifestado por la CAS. N° 1322-2001-Lima, que nos señala lo siguiente:

En materia de derechos de propiedad, si bien el registro no cumple una función constitutiva de derechos sino meramente declarativa, la publicidad que brinda permite a terceros ajenos a la celebración del acto estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido. (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°1322-2001-Lima, 2002)

En ese orden de ideas, se recolectó datos tomando como referencia una entrevista realizada a diez registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral N°XII y encuesta a tres notarios públicos de la competencia provincial de Arequipa, realizando la siguiente pregunta:

“1.- ¿Usted considera que existe desprotección jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú?”

Tabla N° 01

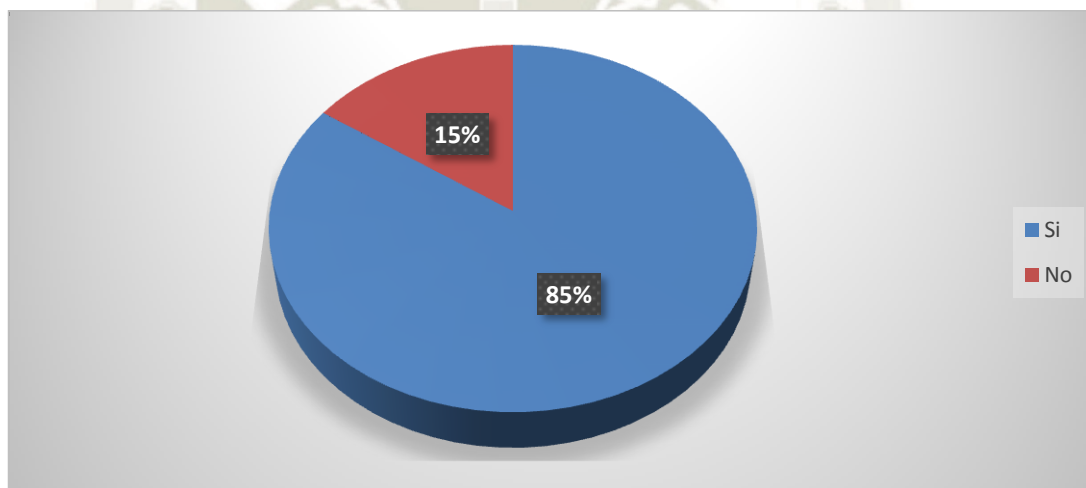
Datos Alternati vas	Registradores y/o Asistentes (Entrevistas)		Notarios (Encuestas)		Porcentaje del total.
	Frecuen cia (f)	Porcent aje (%)	Frecuen cia (f)	Porcent aje (%)	
Si	9	90%	2	66.66%	85%
No	1	10%	1	33.34%	15%

Fuente: elaboración propia, obtenido de las entrevistas y encuestas realizadas.

Interpretación: el 15% de los entrevistados entre registradores y/o asistentes registrales, y notarios, consideran que la inscripción de un bien inmueble si genera seguridad jurídica, y el 85 % no lo considera así.

Como resultado se expresa en el siguiente cuadro:

Gráfico N°1



Fuente: elaboración propia, gráfico producto del resultado total de las entrevistas a diez (10) registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa y encuesta a tres (03) notarios públicos de la provincia de Arequipa.

Por otro lado, respecto a la pregunta formulada en las resoluciones, tanto de la Corte Suprema y Tribunal Registral, siendo la siguiente:

¿Cuál es la apreciación del sistema de protección jurídica actual?

Como resultado se tiene lo siguiente:

•Resoluciones del Tribunal Registral

- Res. 1706-2016-SUNARP-TR-L del 25.08.2016

En virtud del principio de legitimación no corresponde al Registro desvirtuar los efectos de un asiento registral, ya que, en caso contrario, los títulos inscritos estarían en permanente calificación variando la decisión respectiva, lo que atentaría la propia finalidad del Registro, cual es la de brindar seguridad jurídica. (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución nº 1706-2016-SUNARP-TR-L del 25.08.2016, 2016)

- Res. 344-2016-SUNARP-TR-L del 17.02.2016:

“El Registro no debe cuestionar aspectos meramente formales de redacción u ortografía que no pongan en riesgo la seguridad jurídica, teniendo en cuenta además que las instancias registrales deben propiciar la inscripción de los títulos” (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución nº 344-2016-SUNARP-TR-L del 17.02.2016, 2016).

- Res.2293-2015-SUNARP-TR-L del 15.11.2015:

“Acto jurídico sujeto a plazo suspensivo: (...) el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y económica a los contratantes, siendo oponible su

inscripción frente a terceros” (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución n° 2293-2015-SUNARP-TR-L del 15.11.2015, 2015).

- Res.325-2015-SUNARP-TR-A del 17.06.2015:

“Principio de legitimación: (...) la propia finalidad del Registro, cual es la de brindar seguridad jurídica” (Tribunal Registral, V Sala Arequipa, Resolución n° 325-2015-SUNARP-TR-A del 17.06.2015, 2015).

- Res.026-2011-SUNARP-TR-L del 07.01.2011:

“Alcances del principio de legitimación: la finalidad del Registro de brindar seguridad jurídica” (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución n° 026-2011-SUNARP-TR-L del 07.01.2011, 2011).

- Res.807-2009-SUNARP-TR-L del 12.06.2009:

No obstante, las inscripciones no son la verdad absoluta, sino presunciones especialmente calificadas, por lo que resulta admisible que la declaración judicial, en forma justificada y razonada, pueda ordenar que se rompa, recomponga, reanude o supla el tracto sucesivo, siempre de los principios generales de justicia y seguridad jurídica. (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución n° 807-2009-SUNARP-TR-L del 12.06.2009, 2009)

- Res.091-2009-SUNARP-TR-L de 23.01.2009:

“Finalidad del bloqueo: La seguridad del bloqueo consiste en brindar seguridad jurídica” (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución n° 091-2009-SUNARP-TR-L del 23.01.2009, 2009).

- Res.1180-2008-SUNARP-TR-L del 31.10.2008:

“Concordancia entre los documentos presentados para una inmatriculación: (...) para que de esa forma la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido” (Tribunal Registral, Sala Lima, Resolución n° 1180-208-SUNARP-TR-L del 31.10.2008, 2008).

- Res. 013-2005-SUNARP-TR-A de 27.01.2005:

Rol del derecho registral dentro del tráfico económico patrimonial: La finalidad del Derecho Registral es otorgar seguridad jurídica, pero ésta debe ser entendida en un aspecto dinámico, es decir en las relaciones jurídicas entabladas en base al registro, facilitando el tráfico patrimonial y haciendo del mercado uno eficiente, y es en ese sentido que deben interpretarse las normas registrales, es decir aplicando no solamente los métodos de interpretación clásicos, sino también analizando económicamente la norma y sus efectos en las relaciones económicas. (Tribunal Registral, Sala Arequipa, Resolución n° 013-2005-SUNARP-TR-L del 27.01.2005, 2005)

- **Casaciones de la Corte Suprema de Justicia**

- Casación 3986-2010-Piura:

“Por aplicación de lo normado en el artículo 2012 del Código Civil, según el cual toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones sin admitir prueba en contrario” (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°3986-2010-Piura, 2011).

- Casación 1812-2010-Ayacucho:

De acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil, el Principio de Publicidad constituye en todo sistema registral “La médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial”. La doctrina autorizada define al citado principio registral como: “aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a *nom domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (García García). (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°1812-2010-Ayacucho, 2011)

- Casación 590-2004-Lima:

El artículo dos mil doce del Código Civil, recoge el principio de la publicidad registral que dispone que toda persona tiene conocimiento del

contenido de las inscripciones, publicidad que no sólo está referida al contenido de los asientos registrales sino también a los títulos que dieron origen a la inscripción. (Corte Suprema, Sala Constitucional y Social Transitoria, Cas n°590-2004-Lima, 2005)

- Casación 3682-2002-Lima:

“La presunción absoluta (...) depende la obligación que tienen los funcionarios de la entidad registral de dar a conocer los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales” (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°3682-2002-Lima, 2003).

- Casación 2580-2001-Lima:

Los títulos archivados también forman parte de la publicidad de los Registros Públicos(...).El principio de publicidad registral recogido por el artículo 2012 del Código Civil será aplicable también a cualquier título archivado que no haya logrado en su momento calificación positiva por parte del registrador, a cuyo conocimiento no podrá oponerse. (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°2580-2001-Lima, 2002)

- Casación 1104-2002-Lima:

“A fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen” (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°1104-2002-Lima, 2003).

Además, de todo lo dicho líneas arriba se adiciona, que acuerdo a la comisión de plenos jurisdiccionales Materia Civil y Familia. Entró como tema de debate, si la Fe Pública protege en caso de las falsificaciones de títulos.

Teniendo dos posturas que van de la mano con la seguridad jurídica registral:

La fe pública registral no protege a terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70^a de la Constitución del Estado dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014^o del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos. (Comisión de Plenos Jurisdiccionales Materia Civil y Familia, s.f., párr. 12)

La Fe Pública registral protege a los terceros de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, pues el artículo 2014^o, no distingue, en consecuencia, por efecto de la seguridad jurídica del tráfico, no importa la magnitud del vicio que afecta el título pues basta que el tercero cuente con título oneroso, sea de buena fe se inscriba su derecho para gozar de la tutela legal". (Comisión de Plenos Jurisdiccionales Materia Civil y Familia, s.f., párr. 11).

Por su parte de manera individual los magistrados de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, opinan de esta manera:

<p>Magistrado de la Corte Superior de justicia de Arequipa.</p>	<p>Opinión del magistrado</p>
<p>Bustamante Zegarra</p>	<p>“Que hay bandas organizadas que se especializan en la falsificación de la venta de propiedad inmueble”.</p>
<p>Carreón Romero</p>	<p>“Que el notario está obligado a verificar (...) la identidad de los celebrantes de un acto jurídico, no pudiéndose destruir la buena fe, pero que debe de ir acompañada de la responsabilidad civil del notario y los Registros Públicos”.</p>
<p>Cervantes López</p>	<p>“Señala que opta por la primera posición por cuanto indica que, de no hacerlo destruiríamos la buena fe registral”.</p>
<p>Zamalloa Campero</p>	<p>“A quien se debe proteger, al propietario primerio o al tercero adquirente de buena fe”.</p> <p>Además, “El sistema ha fallado y no se puede perjudicar a ambas partes, al propietario primigenio y al tercero adquirente de buena fe. Hay que resolver de acuerdo al caso concreto que se presenta”.</p>
<p>Carpio Barreda y Gonzales Núñez</p>	<p>“Sostienen que no se puede proteger a la delincuencia, agregando que, quienes destruyen la buena fe son los que delinquen y no los magistrados en sus</p>

	<p>decisiones; indica como propuestas, que los notarios al momento de elaborar una escritura pública utilicen toda la tecnología disponible a fin de identificar a los celebrantes de los diferentes actos jurídicos, cotejando los datos y huellas dactilares con bases de datos oficiales; así mismo que Registros Públicos deben validar la información que se le entrega; además, que los notarios efectúen una publicación web, sumillada, de las escritura públicas que se otorgan en sus despachos y que se cree un fondo de indemnización por el sistema registral constitutivo de derechos. Finalmente, no podemos legitimar las actividades ilícitas”.</p>
<p>Valdivia Dueñas</p>	<p>“No se puede hablar de buena fe basado en actos falsos y nulos”.</p>

Fuente: (Comisión de Plenos Jurisdiccionales Materia Civil y Familia Arequipa, s.f., párr. 13-ss)

1.1 Análisis

Vistas las resoluciones expuestas, se entiende que la finalidad del registro se encuentra en la seguridad jurídica. Siento esta máxime en el actuar de cada uno de los actos y derechos que son presentados cada día. A su vez una de las características del Registro Inmobiliario, es garantizar la seguridad jurídica respecto a la titularidad de quienes se publicitan sus derechos. Sin perder de

vista la fluidez en el tráfico inmobiliario a fin que se facilite el desarrollo económico en el país.

En concordancia a esta idea, según José Roberto Dromi (1995):

La seguridad jurídica constituye uno de los principales principios rectores del accionar de los funcionarios del Estado. Por lo dicho anteriormente, resulta evidente que el Derecho Registral como una rama especial del Derecho Administrativo, debe velar por la seguridad jurídica como elemento prevalente en su accionar. (p. 15)

Como se ve a nivel de entrevistas, realizadas a 10 registradores públicos y/o analistas registrales y encuesta a 3 notarios públicos, se señala que el 85% de los encuestados consideran que no se refleja en la realidad la seguridad jurídica al acceder al registro (en este caso al registro de predios), existiendo desprotección frente al titular registral. Por otro lado, considera un 15% lo contrario, que teniendo acceso al registro se genera un estado de protección jurídica, podríamos decir tanto al transferente como adquirente de un determinado derecho.

Además, en complemento con la pregunta anterior, se ha recolectado las opiniones, versadas en las diferentes resoluciones a nivel registral (Administrativo- Tribunal Registral), como judicial (Casaciones), respecto al estado actual de la “seguridad jurídica” en nuestra realidad.

Por lo que, se ha obtenido de manera unánime a nivel registral, la preocupación por la Seguridad como máxima en el actuar de la administración pública. Dejando establecido que la “Seguridad Jurídica” es la finalidad del registro. Siendo de aplicación el principio pro inscripción en el que no debe verse entorpecido un acto de calificación por errores irrelevantes, a fin de acceder al registro.

Brindando el registro ciertos mecanismos de seguridad para la consecuente inscripción como es el caso del bloqueo. Dejando establecido que el medio del otorgamiento de la seguridad jurídica es a través de la publicidad registral.

Formando parte de ésta (publicidad registral) no solamente los asientos que se expresan en las partidas registrales, sino también en los títulos archivados.

Por otro lado, a nivel judicial (casaciones), se señala que la seguridad jurídica va de la mano de todos los principios registrales, como es el caso de la publicidad material, donde toda persona tiene conocimiento de las inscripciones sin admitir prueba que contradiga ello.

Que, en este marco de seguridad jurídica, se protege al tercero adquirente, siempre que haya ignorancia de la existencia de nulidad, anulabilidad, rescisión entre otras, así estas no estén en el registro, de acuerdo a la Cas. 3986-2010 Cuzco.

Finalmente, se pone en discusión la protección, por parte de la Comisión de plenos Jurisdiccionales Civiles y de Familia del tercero adquirente por la fe pública en caso de títulos falsos, donde mayoritariamente optaron por la postura que se protege al tercer adquirente, de acuerdo al art. 2014 del Código Civil; adoptado por mayoría simple. Pretendiendo con ello no desvirtuar la protección que ofrece la fe pública registral.

1.2 Interpretación

De lo expresado, se entiende que el máximo del Estado respecto a las transacciones celebradas ya sea entre particulares, es el otorgamiento de la seguridad. Otorgado mediante un conjunto de mecanismos, de los cuales no son del todo perfectos, ni en nuestra realidad nacional ni a escala internacional. Debido que se genera el llamado Fraude inmobiliario, el que produce la desprotección, principalmente al titular registral, y compromete a otros actores, como el tercer adquirente.

Acompañado de esto está la idea del tercero de buena fe registral, la que protege al adquirente de buena fe (valga la redundancia), cuya característica principal es el desconocimiento de la existencia de la inscripción de alguna causal que desvirtúe dicho *statu quo*, con el presupuesto sine qua non, que la transferencia sea a título oneroso.

Planteándose a instancia judicial (Mediante Acuerdo Plenario de la Corte Superior de Arequipa), la protección o desprotección de éste, si es que, al adquirir un determinado derecho proveniente de un título falsificado, debe ser protegido legalmente. Llegando a la conclusión que, sí debe serlo, siempre y cuando se encuentre en los supuestos previstos en el art. 2014 del Código Civil peruano.

Pero que a su vez es contradicho este acuerdo a la Cas. 3986-2010-Cusco, porque presupone el conocimiento además registral – *que es jure et de jure* otorgado por la publicidad material, un conocimiento extrarregistral de supuestos que conlleven a la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del derecho que esté adquiriendo a título oneroso. Opinión de la cual comparto, porque así se limita el accionar de los agentes intervinientes activos de un determinado fraude inmobiliario.

Siendo la Seguridad Jurídica un pilar importante, en el flujo del dinamismo y crecimiento económico en el país. Siendo esto reforzando por la idea manifestada en la Res. 013-2005- SUNARP-TR-A de 27.01.2005:

Que el rol principal del Derecho Registral, es otorgar seguridad jurídica, facilitando el tráfico inmobiliario, no siendo válida y suficiente la interpretación de las normas, desde un punto de vista clásico sino analizando la normativa desde el ángulo económico que genere eficiencia, y teniendo en cuenta sus efectos. (Tribunal Registral, Sala Arequipa, Resolución nº 013-2005-SUNARP-TR-L del 27.01.2005, 2005)
(Vocal ponente Vocal Raúl Delgado Nieto)

2. Ventajas y desventajas de la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales

La presente pregunta se ha formulado con la finalidad de obtener información necesaria para determinar si es necesaria una reformulación de las exigencias registrales, partiendo desde las ventajas y desventajas de nuestro sistema registral peruano. Tomado como referencia la opinión de diez registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral N°XII y a tres notarios públicos de la competencia provincial de Arequipa, realizando las siguientes preguntas:

“¿Cuáles cree que sean las ventajas de nuestro sistema registral peruano frente a las transferencias de propiedad inmueble a título oneroso?”.

A dicha pregunta se obtuvo el siguiente resultado:

Al ser abierta se obtuvo los siguientes resultados de manera general:

- Se considera que una de las ventajas de nuestro sistema registral es la existencia de la pluralidad de instancias (ámbito registral).
- Es un procedimiento no contencioso, lo que acorta los plazos por la falta de oponibilidad frente a terceros, salvo excepciones (Ley 30313).
- La posibilidad de poder publicitar de manera eficiente la transferencia a título oneroso haciendo ello oponible frente a terceros, garantizando el derecho real de las personas a la protección de los inmuebles.
- Es un filtro efectivo contra el lavado de activos y un mecanismo efectivo para el pago de impuestos.

- Que, la inscripción en el registro otorga publicidad frente a terceros y en gran medida ayuda a salvaguardar los derechos adquiridos de propiedad.

- Nos otorga publicidad registral, que nos brinda de manera más accesible y confiable de tener conocimiento de las transferencias y del derecho de propiedad de las personas.

Luego, dentro del presente acápite, se formuló la siguiente pregunta, a la misma muestra conformada por 10 registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa, y 3 notarios dentro de la jurisdicción de la provincia de Arequipa:



“¿Cree que existen desventajas de nuestro sistema registral peruano frente a las transferencias de la propiedad?”

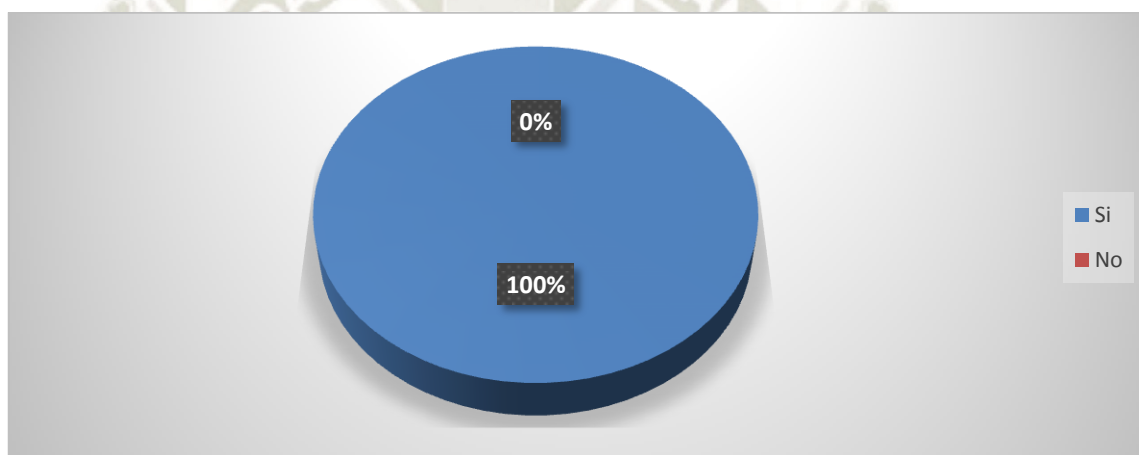
Tabla N° 02

Datos Alternativas	Registradores y/o Asistentes (Entrevistas)		Notarios (Encuestas)		Porcentaje del total
	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	
Sí	10	100%	3	100%	100%
No	0	0%	0	0%	0%

Fuente: elaboración propia, obtenido de las entrevistas y encuestas realizadas.

Interpretación: El 100% de los entrevistados y encuestados (entre registradores y notarios), consideran que existe desventajas de nuestro sistema registral peruano y el 0% considera que si no hay desventajas.

Gráfico N°2



Fuente: elaboración propia, gráfico producto del resultado total de las entrevistas a diez (10) registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa y encuesta a tres (03) notarios públicos de la provincia de Arequipa.

La respuesta fue del todo contundente con el 100% de los encuestados, respondiendo que “Sí” existen desventajas en nuestro sistema registral peruano frente a las transferencias de la propiedad inmueble.

Dentro de la misma pregunta, en caso que haya sido afirmativa, se preguntó:

“¿Cómo cuáles?”

Las mismas que fueron fundamentadas, de manera general, de la siguiente forma:

- Que la inscripción es facultativa más no impositiva, dando la posibilidad de dejar de inscribir determinadas transferencias.
- La falta de interconectividad con las diferentes instituciones, como es el caso de las municipalidades distritales, provinciales o gobiernos regionales.
- Los altos costos de transacción para el acceso al registro.
- El poco conocimiento de la existencia del registro, es decir la falta del incentivo por parte del Estado de la cultura registral.
- Al ser un nuestro sistema registral declarativo genera, gran flexibilidad, en las inscripciones lo que puede originar problemas posteriores, debiendo reforzar el sistema registral, teniendo como máximo apuntar a tener un sistema constitutivo.

A nivel doctrinal existen varias posturas, que señalan tanto ventajas como desventajas que produce la transferencia de propiedad inmueble, de acuerdo a nuestro sistema adoptado en cuanto a la transferencia de propiedad inmueble, no solo a instancia registral, sino en general desde un punto de vista civilista.

Partiendo de la idea que nuestro sistema jurídico hay dos características, respecto a la transferencia de la propiedad inmueble: la primera es que, es un contrato de carácter obligacional, siendo la traslación de dominio un acto consecuente del perfeccionamiento (la mera consensualidad) y una segunda, es consensual. Adoptando del sistema francés -la teoría espiritualista-. No existiendo dos momentos, como se puede apreciar en otras legislaciones (ejemplo la argentina).

Por lo que, ya habiendo generado un determinado derecho con el otorgamiento del título con el consenso, es relevante mencionar que no requiere inscripción, pues solo este genera un acto de publicidad, más no de constitución de derechos.

Este sistema a su vez puede generar cierto tipo de problemas de carácter práctico, al establecer innecesariamente en esencia la exteriorización de la voluntad como la posesión o el registro (registro constitutivo).

2.1 Análisis

Los alcances de los resultados obtenidos de la encuesta están relacionados con las ventajas del propio sistema registral frente a las transferencias de propiedad inmueble a título oneroso, donde la mayoría de ellas inciden en la “*publicidad registral*”, es decir el conocimiento frente a terceros de un determinado acto o derecho que se inscriba (publicidad material), la misma que a su vez con el principio de legitimidad, hacen presumible la validez y certeza del contenido de los asientos registrales.

Cabe mencionar que en los sistemas donde se realiza la transferencia de acuerdo con la teoría de “*título modo*”, está subordinado el perfeccionamiento del acto jurídico con la desposesión o traslación de dominio de un determinado bien inmueble. Lo que, en palabras de los analistas económicos del derecho junto a las teorías liberales económicas, generaría entorpecimiento en la circulación de riquezas. Ya que en un supuesto que la traslación de un

determinado bien, esté supeditada únicamente al consentimiento (conllevando al perfeccionamiento), ello impulsaría la economía, traduciéndose en términos de eficiencia.

Además, con lo que respecta a las ventajas, muchos de los encuestados apelan a la publicidad registral, como beneficio del sistema, ya que pone en conocimiento sin objeción, a las partes de la existencia de éste. Generando con ello la protección al titular registral.

Por otro lado, en las desventajas que se pueden observar son: que el sistema no es constitutivo sino es declarativo. Sin otorgar la titularidad de un determinado bien, sino la puesta en conocimiento a terceros.

Por lo que, se genera abiertamente dos teorías, primero la *consensualista* (o *espiritualista*), que deriva del sistema francés e italiano. Y la de *traslación - traditio-*, sistema venido a nuestros días de origen romano.

2.2 Interpretación

Por otro lado, se entiende que la publicidad registral pone en conocimiento a terceros *erga omnes*, y que por la legitimidad los asientos registrales se suponen válidos y ciertos, es ahí que genera una ventaja. Sin embargo, se produce una desventaja cuando la inscripción de determinado derecho fue fruto de un acto fraudulento. Si bien es cierto los esfuerzos por redoblar las medidas de seguridad por parte de la SUNARP, vienen mejorando, como es el caso de la entrada en vigencia de la Ley 30313 y su reglamento, así como la implementación del sistema de seguridad de control biométrico, cruzando información con la RENIEC. Más aun, a pesar de todo ello es que existen *vacíos legales*, respecto al blindaje registral, como es la presentación de las llamadas "*Escrituras Imperfectas*", o el otorgamiento de poderes del extranjero en los cuales no existe ningún tipo de control en la veracidad de dicho documento, ya sea por la verificación de la correspondiente apostilla de la

“Haya”, por estar exento del requerimiento de verificación de algunos países, “los cuales no cuentan con ingreso de comprobación electrónica”.

Se podría traducir esa desventaja en parte debido al sistema *consensualista*, que no es del todo perfecto, teniendo los siguientes defectos:

- Primero, ya no genera una certeza indubitable, de quien sea el propietario de un determinado derecho.
- Segundo, por más que se demuestren títulos legítimos, puede darse la figura que haya enajenado, con anterioridad.
- Tercero, son la operación de la publicidad registral, puede que exista un propietario con un mejor derecho de propiedad, que requiera judicialmente una reivindicación, a los otros que no ostenten un “mejor derecho”.

3. Elementos fundantes para la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales

Respecto a este punto referido a los elementos importantes respecto a la modificación de las exigencias (o llámese requisitos) registrales, se ha elaborado una entrevista recolectando datos, tomando como referencia la opinión de diez registradores públicos de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral N°XII y encuesta a tres notarios públicos de la competencia provincial de Arequipa, realizando la siguiente pregunta:

¿Considera usted que las exigencias registrales son eficientes?”.

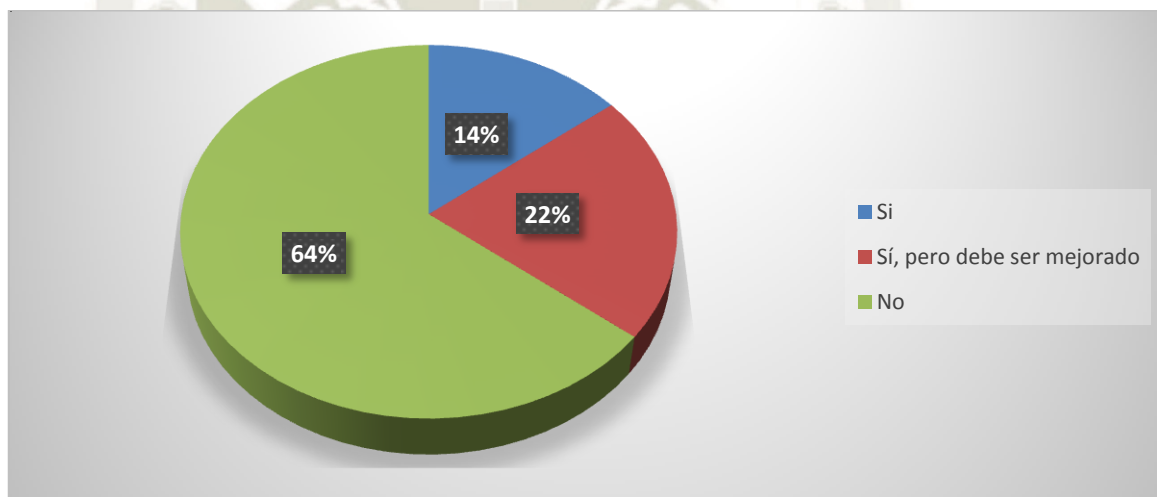
Tabla N° 03

Datos Alternati vas	Registradores y/o Asistentes (Entrevistas)		Notarios (Encuestas)		Porcenta je del total
	Frecuen cia (f)	Porcent aje (%)	Frecuen cia (f)	Porcent aje (%)	
Sí	2	20%	0	0%	14%
No	7	70%	2	66.66%	22%
Sí, pero debe ser mejorado	1	10%	1	33.34%	64%

Fuente: elaboración propia, obtenido de las entrevistas y encuestas realizadas.

Interpretación: el 14% de los entrevistados entre registradores y/o asistentes registrales, y notarios, considera que la inscripción de un bien inmueble si son eficientes, el 22 % considera que si son eficientes pero que debería mejorar y el 64% considera que no son eficientes.

Gráfico N°3



Fuente: elaboración propia, gráfico producto del resultado total de las entrevistas a diez (10) registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa y encuesta a tres (03) notarios públicos de la provincia de Arequipa.

Respecto al 14% de los encuestados que respondieron de forma positiva la pregunta formulada, fundamentando su respuesta de manera general lo siguiente:

- Que, sí son eficientes, ya que no podemos ir más allá, pretendiendo exigir mayores requisitos innecesarios que causen la indebida “burocracia” más de lo que ya existe lo que tendría que tenerse en cuenta son los actuales criterios registrales aplicados por los diversos registradores, y demás por las diferentes salas del Tribunal Registral, que no solo son contradictorias sino además que podrían generar desprotección al transferente y adquirente de una determinada propiedad ya sea inmueble o mueble.

- En esta misma línea de ideas, se expresa lo siguiente: si bien es cierto las exigencias muchas veces son altas, no se debe de reducir las mismas, ya que respaldan de forma efectiva las inscripciones.

Por otro lado, del 22% del total de encuestados, consideran que sí son eficientes, pero deben mejorar, teniendo en cuenta lo siguiente:

- El sistema registral es eficiente, pero burocrático por lo que debe hacerse una reforma total del sistema.

- Además, debe tenerse en consideración que el derecho es dinámico, por lo que las exigencias son cambiantes dependiendo de un determinado momento, para no perjudicar a los ciudadanos.

Finalmente, del 64 % de los encuestados, respondieron de forma negativa a la pregunta, fundamentando su respuesta en lo siguiente:

- Consideran que las exigencias registrales son muy generales, los reglamentos que establecen los criterios para la calificación no son muy claros, llenos de vacíos y que muchas veces no resuelven la variedad de casos

concretos, siendo a su vez necesaria la utilización de criterios jurisprudenciales del Tribunal Registral, donde la mayoría de veces tiene criterio variado y contradictorio.

Aumentando a esta idea existen varios escenarios jurídicos internacionales, que ven de manera distinta el sistema de traslación de dominio los cuales declaran la transferencia de los bienes inmuebles, no con el mero consensualismo, sino además que es menester la tradición, desprendiéndose de la idea del sistema francés -consensual-.

Siendo acogida, la idea del Sistema Real -o de tradición- el sistema español reflejado en el art. 609 y 1095 del Código Civil. El sistema *argentino*, en los art. 577, 2524, 2601 y 2609 del Código Civil Argentino, el sistema cubano, en el art. 178 del Código Civil Cubano.

3.1 Análisis

Del resultado obtenido en la encuesta realizada a los registradores y notarios, dan como resultado que el 14 por ciento considera eficiente el sistema registral actual. A esto se suma un 64 por ciento que piensa lo contrario, y finalmente 22 por ciento piensa lo contrario, pero con la salvedad que debería mejorar.

Por un lado, en el consenso que se tiende como eficiente el sistema actual, considera que las exigencias -o requisitos de calificación- no deberían sufrir modificación alguna, manteniendo un *statu quo*. Ya que éstas cumplirían su función principal que es el otorgamiento de seguridad jurídica, tanto al transferente como al adquirente de un derecho.

Por otro lado, quienes consideran que es “eficiente”, pero que debería de sufrir modificaciones, hablan de la unificación de criterios registrales. En cuanto a la calificación de un determinado acto o derecho, que se pretende acceder al registro, lo que se colige de igual forma una especie de cambio normativo.

Finalmente, la gran mayoría de los encuestados, nos refieren, que debe ser reestructurado el sistema registral, ya que no sienten que las normas sean eficaces, produciendo desprotección en la transferencia de la propiedad inmueble. Lo que conlleva a altos costes económicos de todo nivel.

3.2 Interpretación

A mi punto de vista con lo analizado, siendo la gran mayoría que consideran que las normas son ineficientes, considero que existe vacíos normativos que son discutidos a nivel tanto jurisprudencial como doctrinario.

Como es el caso planteado en el punto “1” respecto a si debe protegerse o no al tercero de buena fe adquirente de un determinado derecho producto de documentos falsificados. Siendo que la norma para lograr su eficacia, debe plantear una solución ecléctica que no requiera la modificación de un sistema doctrinario de transferencia, pero que a su vez se sume un requisito, primario de conocimiento a terceros más allá de la inscripción registral, siendo esta la debida constatación de la posesión de la propiedad.

La eficacia se traduce en la obtención de la maximización de recursos, como es el caso que no se requiera la *traditio*, para que se perfeccione el acto jurídico de venta, lo que generaría altos costos al administrado. Y que también la eficacia sea no solo en este primer acto, sino que sea ex – post, es decir recurrir a procesos judiciales, los que tienen años para lograr la nulidad de un determinado acto, producto del fraude inmobiliario.

4. La necesidad de una reformulación de las exigencias existentes para las inscripciones registrales de las transferencias de la propiedad inmueble

Respecto a este punto referido a la necesidad de la reformulación de las exigencias para las inscripciones registrales de las transferencias de la propiedad inmueble, se ha elaborado una entrevista recolectando datos, tomado como referencia la opinión de diez registradores públicos de la Oficina Registral de Arequipa, de la Zona Registral N°XII y encuesta a tres notarios públicos de la competencia provincial de Arequipa, siendo la siguiente pregunta:



“¿Cree que sea necesaria una reformulación de los requisitos regulados por ley para una mayor protección?”.

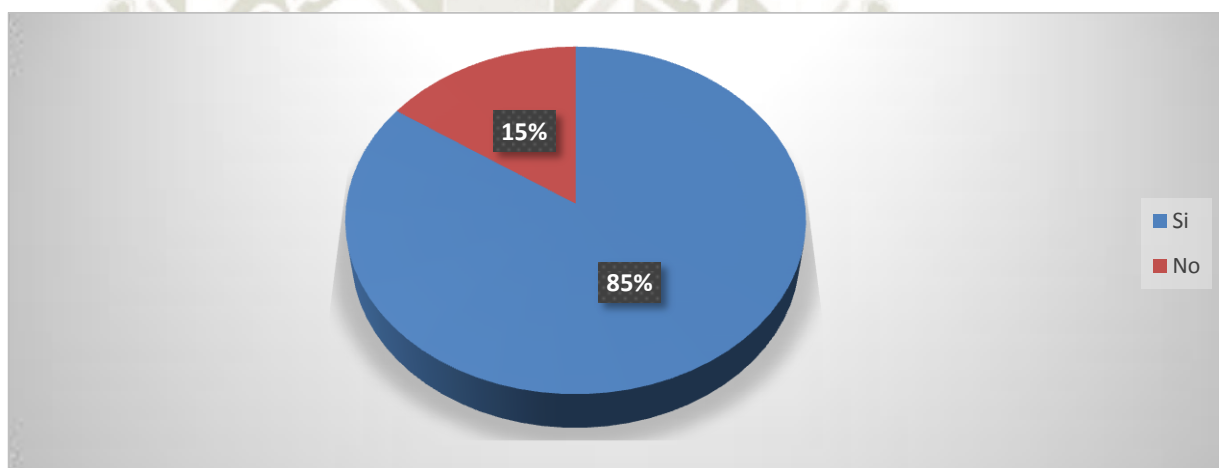
Tabla N° 04

Datos	Registradores y/o Asistentes (Entrevistas)		Notarios (Encuestas)		Porcentaje del total
	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	
Alternativas					
Sí	9	90%	2	66.66%	85%
No	1	10%	1	33.34%	15%

Fuente: elaboración propia, obtenida de las entrevistas y las encuestas realizadas.

Interpretación: el 15% de los entrevistados entre registradores y notarios, considera que la inscripción de un bien inmueble si genera seguridad jurídica, y el 85% no lo considera así.

Gráfico N°4



Fuente: elaboración propia, gráfico producto del resultado total de las entrevistas a diez (10) registradores públicos y/o asistentes registrales de la Oficina Registral de Arequipa y encuesta a tres (03) notarios públicos de la provincia de Arequipa.

Respecto al 15% de los encuestados, respondieron de forma negativa, justificando sus razones de la siguiente manera:

- Que, no es necesaria la reformulación de los requisitos registrales, siendo un tema más social, y ello limita el acceso al registro. Además, la informalidad, contribuye a ello.
- El tema jurídico es secundario, debiendo incidir en temas de ética profesional.

Respecto al 85% de los encuestados, respondieron de forma positiva, justificando sus razones de la siguiente forma:

- Debiendo reformular aquellos, que afectan la seguridad jurídica (al sistema registral).
- En cuanto a los requisitos siempre pueden reformularse conforme a la aparición de nueve formas de seguridad como lo fue en su momento la incorporación del papel notarial que garantiza la autenticidad del documento notarial.
- Se considera que debe tenerse presente la obtención en nuestro sistema jurídico convertir nuestro sistema, que es de carácter declarativo en uno obligatorio para la inscripción de derechos al menos prediales los cuales han ocasionado más de un problema como lo apreciado en el séptimo pleno casatorio civil.
- Se considera que debe de haber algún grado de control extra al momento de la calificación, pero también es cierto que los defectos existentes en su mayoría son originados por la falta de diligencias de los compradores al no inscribir.
- Se considera que debe haber una reforma a nivel institucional para luego reformular las exigencias de los diferentes reglamentos, principalmente el de predios.

- Por último, se debe tener en cuenta la reformulación de los requerimientos, en pro de la seguridad jurídica, dando a ello mayor confiabilidad desde la transferencia, adquisición e inscripción el registro, reduciendo la tasa de los fraudes inmobiliarios en el Perú.

La pregunta desarrollada en el presente ítem, va de la mano con la siguiente:

¿Existe alguna propuesta de reformulación a la normativa vigente, respecto a la protección de la transferencia de la propiedad inmueble?

A nivel legislativo se ha puesto en marcha la aplicación de la ley 30313, llamada popularmente como la Ley de la Oposición Registral y Cancelación de Asiento. Donde ésta desvirtúa la inoponibilidad frente a los procedimientos registrales además estableciendo supuestos de oposición frente a los títulos que aún se encuentran en trámite y cancelación a los asientos registrales de los títulos ya inscritos.

En el primer supuesto -oposición- durante el trámite de la cancelación, si es puesto en conocimiento del titular registral, y éste concurre ante el funcionario que emitió el documento, que es materia de calificación, y se percata que hubo suplantación de la identidad de los titulares o que el documento no pertenece a su legajo, procede con cursar comunicación directa a los Registros Públicos, para que se paralice el proceso de inscripción y sea tachado el título.

O en un segundo supuesto, en el que se tenga conocimiento, de la existencia de un acto o derecho inscrito mediante título falsificado o donde haya habido suplantación de identidad, concurre en el mismo supuesto anterior, es decir la autoridad competente -llámese, cónsul, juez, notario, funcionario administrativo, etc.-.

Dicha ley, además modificó los artículos 2013 y 2014. Este último, señala lo siguiente:

El tercero que de buena fe 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. (Código Civil peruano, 1984, Artículo 2014)

Por otro lado, en setiembre de 2015, fue publicado el Decreto Legislativo 1209, producto del otorgamiento de facultades otorgadas por el Congreso de la República a favor del Poder Ejecutivo, para que éste legisle en materia de Seguridad Ciudadana. Se dio la llamada “Ley de Inmatriculación exprés”, que hasta la fecha no ha entrado en vigencia debido a una falta de reglamentación.

Finalmente es importante agregar algunas resoluciones casatorias, que refuerzan la idea antes mencionada, que a su vez responden a la siguiente pregunta:

¿Existe alguna propuesta de reformulación a la normativa vigente, respecto a la protección de la transferencia de la propiedad inmueble?

- Casación 3187-2013- CAJAMARCA:

La diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario. (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas n°3187-2013-Cajamarca, 2014)

- Casación N° 1589-2016-LIMA NORTE:

La única imputación que me hace el juez y la Sala Superior Civil para cuestionar la buena fe en mi adquisición es haber adquirido un bien que se encontraba ocupado, cuando esto es muy usual en el tráfico comercial, además, para este caso existen medios legales para amparar tu derecho de la propiedad y el ejercicio de la posesión. (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria, Cas. N°1589-2016-Lima Norte, 2017)

5. Comprobación de la hipótesis

La hipótesis planteada en el proyecto de investigación, fue la siguiente:

Dado qué:

- Existen diversos mecanismos de seguridad jurídica respecto a las transacciones de carácter oneroso, de transferencia de la propiedad inmueble, y que los mismos no resultan siendo del todo infalibles.
- Es necesario contar con un mejor sistema registral para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones civiles.

Es probable:

- Que, en la actualidad no exista plena protección jurídica al titular registral respecto de las transferencias de propiedad a título oneroso, no siendo del todo eficiente el sistema jurídico registral actual. Siendo necesaria la reformulación de algunos preceptos jurídicos convencionales, a fin de dinamizar y propiciar el correcto flujo económico, respetando y protegiendo el derecho del titular, como es el caso de la debida verificación de la posesión de manera previa a la por parte del adquirente.

Como se ha visto, a lo largo de la tesis los sistemas clásicos reinantes respecto a la transferencia de la propiedad, son el de *título y modo* como el

“consensualista”. Optando el Perú el segundo únicamente para los bienes inmuebles, perfeccionando el negocio con la mera voluntad de las partes, sin necesidad de desplazamiento de la propiedad, como pasa en los bienes muebles.

Por lo que ello ha generado en muchas ocasiones perjuicios a adquirentes de un derecho, ya que no son los únicos compradores del mismo bien, no requiriendo acceder al registro para su perfeccionamiento ni el desplazamiento de la propiedad, poniendo en el desconocimiento de un determinado derecho éste. Por falta de publicidad (ya sea por la posesión o registral).

Por lo que se han dado diversas medidas de protección de los derechos, sin descuidar el derecho del tercero de buena fe registral, tanto a nivel legislativo (con la entrada en vigor de la Ley nº 30313) como a nivel jurisprudencial (con el acuerdo plenario de la Corte Superior de Arequipa, visto líneas arriba).

Pero que no son del todo infalibles, es decir no siendo eficaces, desde el tiempo de haberse dado hasta la actualidad. Habiendo casos de los cuales aún siguen siendo afectados derechos de titulares registrales.

Siendo necesaria la reformulación de las exigencias como se ha demostrado la ineficacia de los requerimientos en la en cuenta tomada a los registradores públicos y notarios. Como lo visto en el punto 3 y 4 del presente capítulo.

El desplazamiento de la posesión no es la solución a un determinado problema, ya que eso aumentaría los costos de transacción, más lo que estaría en un punto medio entre las dos teorías mencionadas, sin cambiar de pensamiento doctrinario, sería la constatación del posesionario de un determinado bien. Comprobándose así la necesidad del cambio normativo, a causa de la desprotección de los derechos de los titulares registrales.

6. Alternativas de solución

Dentro de las alternativas de solución planteadas, por los registradores públicos, así como por parte de los notarios encuestados en la ciudad de Arequipa, se obtuvo las siguientes:

- La implementación de la contraseña registral, en cada uno de los actos relativos a la propiedad inmueble.
- La verificación de la posesión en la transferencia de la propiedad inmueble, para la inscripción en el Registro de Predios.
- La incorporación de un registro obligatorio y no facultativo, haciendo hincapié en la mejora del catastro a nivel nacional.
- Compilación de normas registrales en un solo cuerpo normativo, ya que la legislación es vasta y dispersa, lo que genera muchas veces confusión al momento de la calificación.

CONCLUSIONES

PRIMERO: Que la seguridad jurídica con relación a la transferencia de la propiedad en el país, es sumamente importante, ya que ésta (la propiedad), es el motor más importante de la economía. Debiendo generarse la protección debida, logrando la eficacia tanto al momento de la celebración de un determinado negocio jurídico como a nivel ex – post, reduciendo la tasa de la concurrencia a instancias judiciales discutiendo un determinado derecho.

SEGUNDO: Que, la ventaja más importante del sistema jurisdiccional actual, es la puesta en conocimiento de un determinado derecho mediante la publicidad registral, no siendo ésta convalidante y a su vez meramente facultativa. Por otro lado, en forma mayoritaria, la desventaja que genera el sistema jurídico registral actual, es que, al no ser constitutivo de derechos, no determina la existencia indubitable de un determinado derecho, concurriendo a su vez, títulos que no estén inscritos y que no protejan su existencia.

TERCERO: Que, al no haber eficacia en el sistema jurídico actual, con relación a los efectos ex – post, es necesario un replanteamiento, de requerimientos -o llámese requisitos- para el acceso al registro, debiendo tener como máximo la reducción del uso de recursos limitados, tanto del propio Estado como de los intervinientes, en el negocio jurídico.

CUARTO: Que, ante los esfuerzos por redoblar la seguridad a nivel notarial y registral, con la dación de Leyes como la Ley 30313 y el Decreto Legislativo 1209, no han sido del todo infalibles, surgiendo la necesidad de una reformulación en el sistema de traslación de dominio principalmente en los bienes inmuebles, y que sean adquiridos a título oneroso.

QUINTO: Que, se ha comprobado la necesidad de la reformulación de las exigencias registrales, mediante la modificación, en pro de la protección del derecho del titular registral, mediante la creación de una norma ecléctica, entre la teoría traslativa de posesión -*traditio*- y la consensualista, mediante la debida

constatación de la posesión del transferente del dominio. Para su posterior calificación a instancia notarial como registral.



SUGERENCIAS

1.- Como primera sugerencia es que, en trabajos posteriores, se pueda investigar acerca de los establecidos en el punto 2.1. del Capítulo II, lo mencionado por los magistrados Carpio Barrera y Gonzales Núñez: *“que los notarios efectúen una publicación web, sumillada, de las escrituras públicas que se otorgan en sus despachos y que se cree un fondo de indemnización”*.

2.- Se ha mencionado la adopción de un sistema registral constitutivo, el cual debe ser profundizado, siendo un tema de suma importancia, debido que ello generaría la obligatoriedad, del acceso al registro de cada una de las transferencias que se realicen, pero debiendo tener en consideración la posible existencia de títulos falsos que accedan al registro.

3.- Además debe de profundizarse en el uso de la contraseña registral como medio de alternativa de solución para la reducción de las tasas de criminalidad de la transferencia de la propiedad registral.

4.- Debe de tenerse en consideración, para futura investigación, el alcance de la protección del tercero de buena fe registral, y además analizar el proyecto de ley formulado por el congresista Héctor Becerril en el año 2014. Mediante número 3848/2014-CR, recibido de fecha 09 de octubre de 2014.

PROYECTO DE LEY

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL.

Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

No es de aplicación el párrafo precedente, en caso de transferencia de un inmueble, cuando sea realizada a título oneroso, debiendo dejarse constancia de manera escrita la verificación de la posesión por parte del adquirente, independientemente si existe posesión legítima o ilegítima, por parte de un tercero.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente modificación del artículo 949, se produce como consecuencia de la gran cantidad de casos en los cuales se han visto desprotegidos el o los titulares registrales de un determinado predio, debido que por desconocimiento del estado en el cual se encuentre la partida registral de su propiedad inmueble, se han visto sorprendidos con una transferencia ficticia.

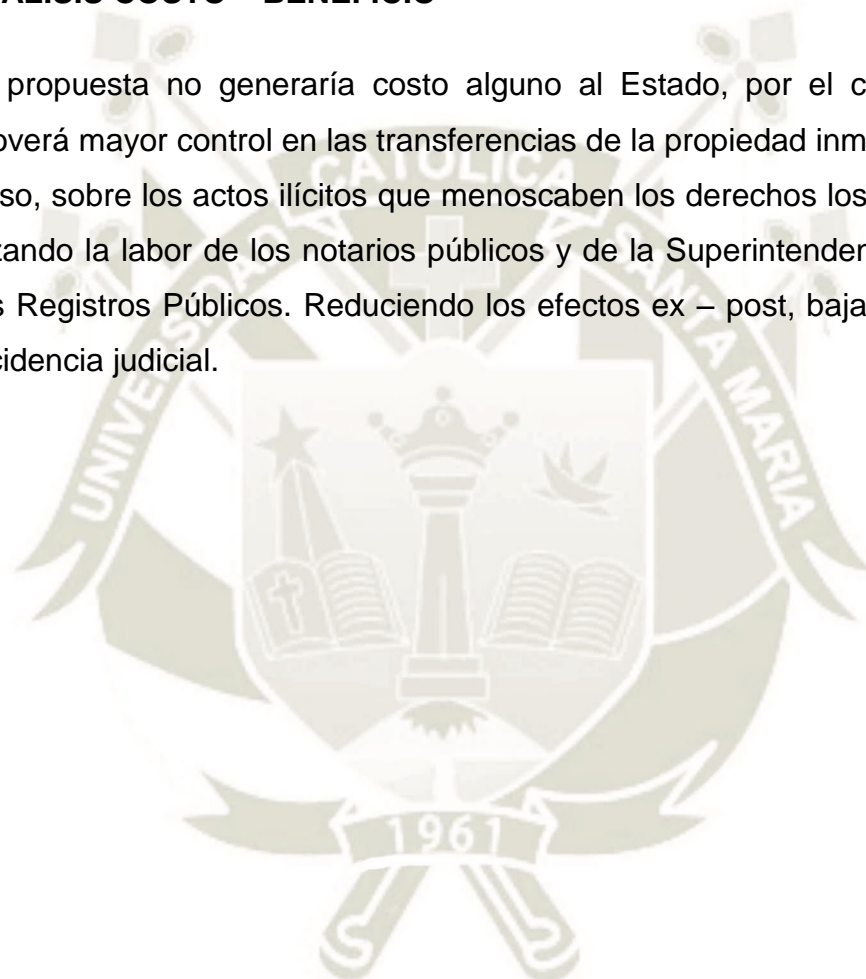
Cometiéndose un acto fraudulento, que a su vez se ve protegido por el propio sistema jurídico como es el caso de la aplicación del principio del Tercero de Buena Fe.

Por lo que, a fin de evitar la generación de más casos como los mencionados, es que se procede a señalar como necesaria, la verificación de la posesión por parte del adquirente, dejando constancia de la situación actual en la que se encuentra el inmueble, es decir si el transferente-propietario se encuentra en posesión mediata o inmediata, independientemente si existiera una posesión ilegítima en caso que existiese un tercero poseedor. Todo en concordancia de los artículos 896 y 912 del Código Civil.

Sin necesidad de cambiar nuestra doctrina existente, del sistema consensualista de origen francés de la transferencia de la propiedad. Es que esta medida refuerza el sistema registral existente, por el efecto que generaría el principio de Buena Fe Registral.

ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La propuesta no generaría costo alguno al Estado, por el contrario, ello promoverá mayor control en las transferencias de la propiedad inmueble a título oneroso, sobre los actos ilícitos que menoscaben los derechos los ciudadanos; afianzando la labor de los notarios públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Reduciendo los efectos ex – post, bajando las tajadas de incidencia judicial.



**AVISO DE PUBLICACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO QUE
INCORPORA EL ARTÍCULO 93-A DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES
DEL REGISTRO DE PREDIOS**

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS N°01-2019-SUNARP/SN**

Lima,

VISTOS, el informe Técnico N°03-2019-SUNARP-SNR/TR del 20 de mayo de 2019, elaborado por la Dirección Técnica Registral (DTR) y el Informe N°234-2019-SUNARP/OGAJ del 30 de julio de 2018, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica de la SUNARP, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, cuyo objetivo es dictar las políticas necesarias para la lucha contra los fraudes inmobiliarios, cuya finalidad es el otorgamiento de seguridad jurídica. Además, que coordina, norma y dirige los actos inscribibles del SINARP.

Que, en la actualidad se ha visto el Estado en la necesidad, de combatir un gran problema que aqueja la seguridad jurídica, pues ello conllevó a que a todo nivel, como es el Poder Ejecutivo habiéndole otorgado facultades legislativas el Congreso de la República, por otro lado, el mismo Congreso de la República y finalmente a nivel administrativo la SUNARP.

Que, se han implementado varios mecanismos de seguridad, por ejemplo, como es la dación de la *Ley 30313*, cuya finalidad es la Oposición de un título en trámite, cuyo contenido exista dos supuestos, siendo la suplantación de identidad y la falsificación documentaria. Y Además la cancelación de asientos registrales que existan los supuestos mencionados. Siendo el único legitimado,

el funcionario público donde supuestamente, se hayan emitido dichos documentos.

Que, habiendo sido modificado el artículo 949 del Código Civil peruano, que señala lo siguiente:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

No es de aplicación el párrafo precedente, en caso de transferencia de un inmueble, cuando sea realizada a título oneroso, debiendo dejarse constancia de manera escrita la verificación de la posesión por parte del adquirente, independientemente si existe posesión legítima o ilegítima, por parte de un tercero.

Que, es menester agregar, lo concerniente a la calificación en lo que respecta a las transferencias a título oneroso.

Estando a lo acordado y, de conformidad con el literal x) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Incorporación del artículo 93-A del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

APROBAR la incorporación del artículo 93-A del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, en el sentido siguiente:

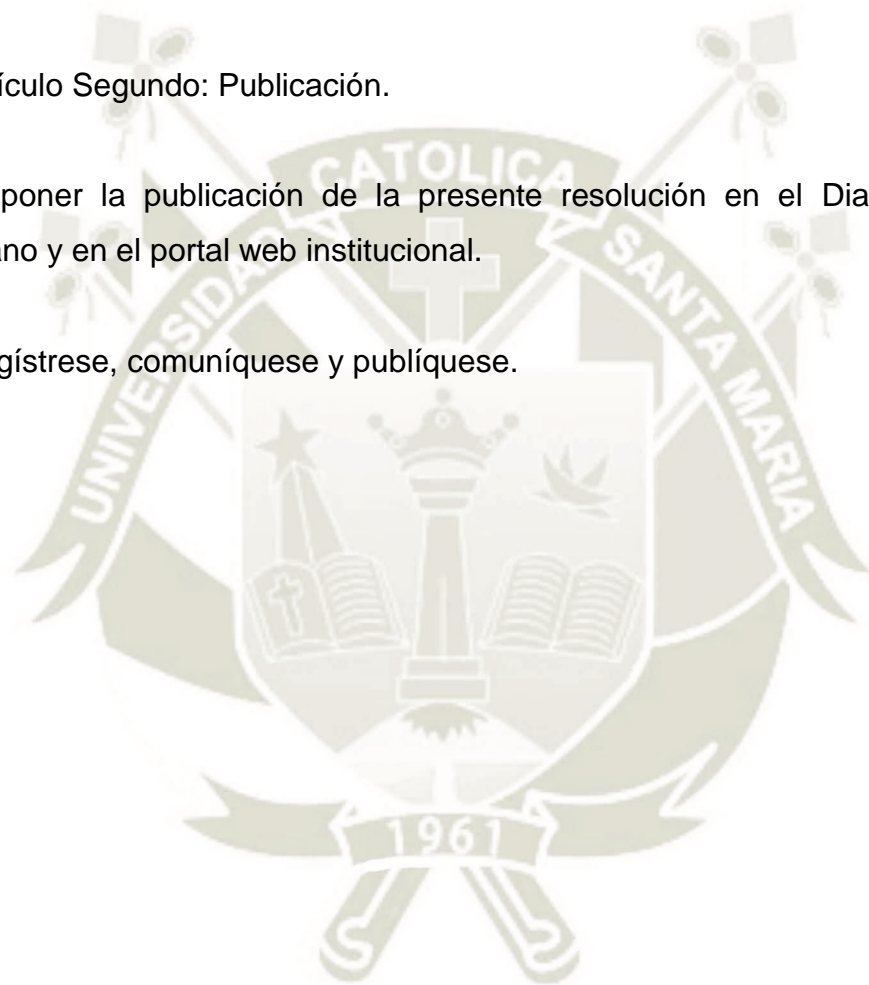
“Artículo 93-A Transferencia a título oneroso

En los casos de transferencia de predios a título oneroso, en la escritura pública debe insertarse la declaración jurada realizada por el adquirente del bien respecto al estado de la posesión. Independientemente si existe posesión legítima o ilegítima, por parte de un tercero, cuya inobservancia será causal de observación”.

Artículo Segundo: Publicación.

Disponer la publicación de la presente resolución en el Diario oficial El Peruano y en el portal web institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amadeo, C. (2005). *Experiencias Importantes de la Historia de los Censos, y el Censo General de 2005 de Colombia*. Revista de Información Básica, Revista Virtual. http://www.dane.gov.co/revista_ib/html_r4/articulo5_r4.htm
- Braisted, C. (s.f.). Green berg traurig, Real estates, usa, 1. <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/usa>
- Bullard, A. (1996) citó Furoboth y Pejovich. *“Un Mundo sin Propiedad”*. Artículo contenido en: *Estudio de Análisis Económico del Derecho*. ARA Editores.
- Bullard, A (2011). Parchando el Código: La Reforma “a media caña” del Libro de Reales. 118. <https://www.dialnet.unirioja.es>
- Cajal, A. (2019) ¿Qué tipo de escritura había en Mesopotamia? Lider.com <https://www.lifeder.com/tipo-escritura-de-mesopotamia/>
- Casación n°1322-2001-Lima. (2002). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.
- Casación n°2580-2001-Lima. (2002). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.
- Casación n°1104-2002-Lima. (2003). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.
- Casación n°3682-2002-Lima. (2003). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.
- Casación n°590-2004-Lima. (2005). Corte Suprema, Sala Constitucional y Social Transitoria.
- Casación n°1812-2011-Ayacucho. (2011). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.
- Casación n° 3986-2010-Piura. (2011). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.
- Casación n° 3187-2013-Cajamarca. (2014). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.

Casación n° 1589-2016-Lima Norte. (2017). Corte Suprema, Sala Civil Transitoria.

Código Civil peruano de 1852 (1851, 29 de diciembre). Comisión Codificadora presidida por Andrés Martínez.

Código Civil peruano de 1936 (1936, 30 de agosto). Congreso de la República.

Comisión de Plenos Jurisdiccionales Materia Civil y Familia. (s.f.) La fe pública registral en los casos de falsificación de títulos <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/aea21a804d452f56b8fabfa5f378198b/DOC.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=aea21a804d452f56b8fabfa5f378198b>

Constitución Política del Perú de 1979. (12 de junio de 1979). Asamblea Constituyente. Firmado por Fernando Belaunde Terry. Diario Oficial el Peruano.

Constitución Política del Perú de 1993. (29 de diciembre de 1993). Congreso Constituyente Democrático. Firmado por Alberto Fujimori Fujimori. Diario Oficial el Peruano.

Convención Americana de Derechos Humanos, 7 de noviembre de 1969. https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm

De Belaunde, J. et al (2004). Homenaje a Jorge Avendaño. Tomo II. Fondo editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

Decreto Legislativo n° 295 de 1984, Código Civil peruano (1984, 24 de julio). Poder Ejecutivo. Diario Oficial el Peruano de fecha 25 de julio 1984.

Decreto Legislativo n°1232 de 2015, Decreto Legislativo que Modifica diversos artículos y disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo n° 1049, decreto legislativo del notariado (2015, 25 de setiembre). Poder Ejecutivo. Diario Oficial el Peruano de fecha 26 de noviembre de 2015.

Decreto Supremo nº 006-2013-JUS de 2013, Decreto Supremo que establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica (2013, 15 de mayo). Poder Ejecutivo. Diario Oficial el Peruano de fecha 26 de mayo de 2013.

Definición.de. (2019). Derecho de propiedad <https://definicion.de/propiedad>

Diario Gestión. (2017, setiembre 05). ¿Cuáles son las modalidades de estafas inmobiliarias más comunes y cómo prevenirlas? Gestión. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/son-modalidades-estafas-inmobiliarias-comunes-prevenirlas-142959-noticia/>

Dromi, J. (1995). *Derecho Administrativo*. (4a ed.). Editorial Buenos Aires.

Enciclopedia Jurídica. (s.f.) Titular Registral, 1. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/titular-registral/titular-registral.htm>

Fernández, E. (1981). *Diccionario de Derecho Público*. Editorial Astrea,

Guier, J. (2012). *Historia del Derecho*, (3ra ed). Editorial Universidad Estatal a Distancia.

González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales*. Editores Jurista.

Iberley. (2012) Concepto de publicidad registral. 1-7. <https://www.iberley.es/temas/concepto-publicidad-registral-44221>

Ley nº26366 de 1994, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Congreso de la República (1994, 14 de octubre). Diario Oficial el Peruano, 15 de octubre de 1994.

Ley nº 30313 de 2015, Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de identidad o falsificación de documentación

y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049. Congreso de la República. Diario Oficial el Peruano, de fecha 26 de marzo de 2015.

La Ley. (2016) *¿Qué ha dicho el TC sobre el derecho a la propiedad?* Gaceta Civil, 3-5. <https://laley.pe/art/3081/-que-ha-dicho-el-tc-sobre-el-derecho-a-la-propiedad->

La República. (2019, marzo 23). Aprende cómo evitar las 5 estafas inmobiliarias más comunes. Economía La República. <https://larepublica.pe/economia/1440049-aprende-evitar-5-estafas-inmobiliarias-comunes/>

Lozano, E. (s.f.). *Origen de la Propiedad Romana y de sus Limitaciones*. Dialnet Uni Rioja, ISSN 1133-3189, 84. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=229689>

Margadant, G. (2002). *Panorama de la Historia Universal del Derecho*, (7ma ed.). Editorial Miguel Ángel Porrúa.

Mariani de Vidal, M. (2004). *Derechos Reales*. Tomo 1. (7ma ed). Editorial Buenos Aires.

Puig, F. (1976). *Compendio de Derecho Civil Español II Derechos Reales*. Ediciones Pirámides.

Montesinos, Á. M. (2017). *Los Sistemas de Transmisión de La Propiedad un Análisis Comparativo*. Selecciones Jurídicas. Voz Jurídica Sampedrana. 36. <http://seleccionesjuridicas.blogspot.com/2007/09/los-sistemas-de-transmision-de-la.html>

Navas, R. (1999). *Derechos reales de propiedad, uso y goce*, Editorial Oxford.

Diccionario de la Real Academia Española. (s.f.). (23ra ed) <https://www.rae.es/>

Real Decreto de 24 de julio 1889, Código Civil español. Ministerio de Gracia y Justicia. Gaceta de Madrid núm.26, del 25 de julio de 1889.

Resolución n° 013-2005-SUNARP-TR-A. (2005, 27 de enero). Tribunal Registral, sala Arequipa (Vocal Raul Delgado Nieto M.P.).

Resolución n° 1180-2008-SUNARP-TR-L. (2008, 31 de octubre). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal Elena Rosa Vásquez Torres M.P.).

Resolución n° 091-2009-SUNARP-TR-L. (2009, 23 de enero). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal Samuel Gálvez Troncos M.P.).

Resolución n°807-2009-SUNARP-TR-L. (2009, 12 de junio). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal Oscar Enrique Escate Cabrel M.P.).

Resolución n°026-2011-SUNARP-TR-L. (2011, 07 de enero). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal Samuel Gálvez Troncos M.P.).

Resolución n° 012-2012-SUNARP/SN de 2012, Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos (2012, 27 de febrero). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Diario Oficial el Peruano 29 de febrero de 2012.

Resolución n° 257-2012-SUNARP/SN de 2012, Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y constancias de acreditación de quórum (2012, 13 de setiembre). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Diario Oficial el Peruano, 14 de setiembre de 2012.

Resolución n°314-2013-SUNARP/SN de 2013. Inmovilización Temporal de Partidas de Predio (2013, 25 de noviembre). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Diario Oficial el Peruano, 26 de setiembre de 2013.

Resolución n° 325-2015-SUNARP-TR-A. (2015,15 de noviembre). Tribunal Registral, sala Arequipa (Vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval M.P.).

Resolución n° 281-2015-SUNARP/SN de 2015. Reglamento de Publicidad (2015, 30 de octubre). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Diario Oficial el Peruano, 03 de noviembre de 2015.

Resolución n° 2293-2015-SUNARP-TR-L. (2015,15 de noviembre). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal Luis Aliaga Huaripata M.P.).

Resolución n° 344-2016-SUNARP-TR-L. (2016,17 de febrero). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes M.P.).

Resolución n° 1706-2016-SUNARP-TR-L. (2016, 25 de agosto). Tribunal Registral, sala Lima (Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes M.P.).

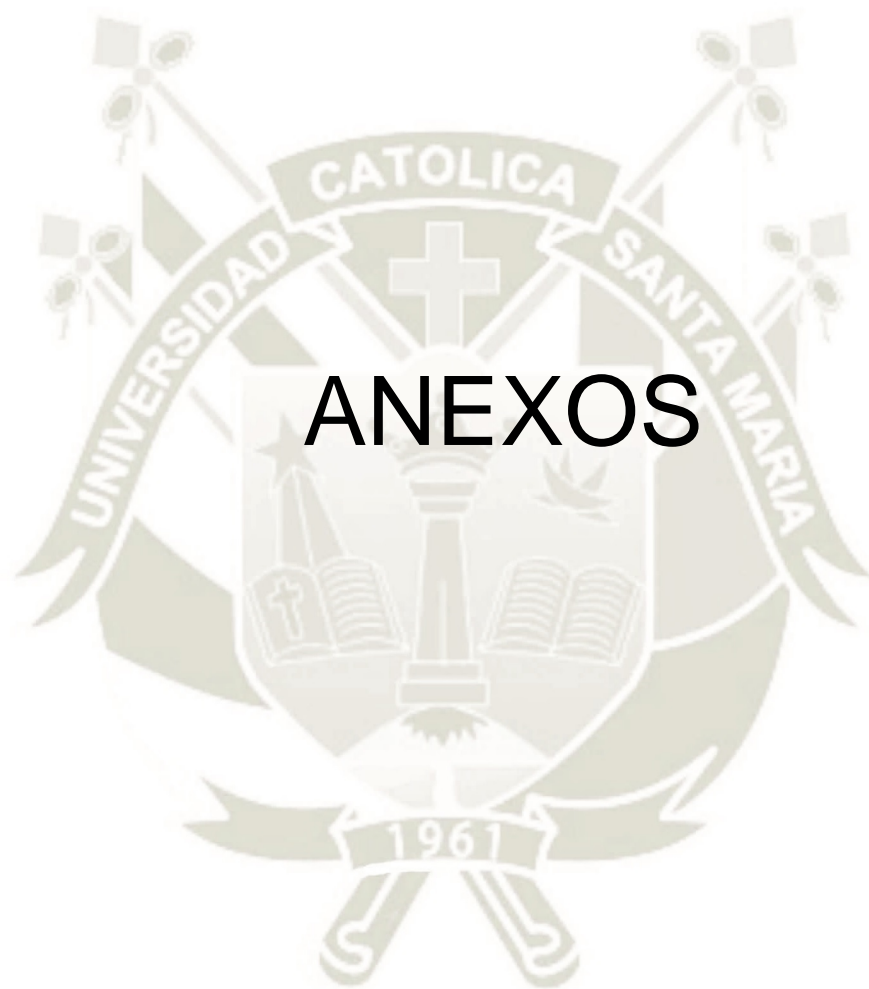
Resolución n° 027-2018-SUNARP/SN de 2018. Alerta Publicidad (2018, 19 de noviembre). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Diario Oficial el Peruano, 21 de febrero de 2018.

Resolución n° 326-2018-SUNARP/SN de 2018, Plan Estratégico Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2018, 31 de diciembre). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Sentencia n° 0008-2003-AI/TC (2003, 11 de noviembre). Tribunal Constitucional sala plena. (Alva Orlandini M.P.)

Sentencia n° 0048-2004-AI/TC (2005, 01 de abril). Tribunal Constitucional sala plena. (Alva Orlandini M.P.)

Valverde y Valverde, C. (1936) *Tratado de Derecho Civil Español*. Tomo II-Parte especial Derechos Reales. Editorial Cuesta.



ANEXOS

Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Doctorado en Derecho



**ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA
TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL
DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018**

Proyecto de Tesis presentado por el
Maestro:

Galdos Villena, Emilio Eduardo

Para optar el Grado Académico de:
Doctor en Derecho

Arequipa – Perú

2019

CONTENIDO

I. PREÁMBULO

II. PLANTEAMIENTO TEÓRICO

1. Problema de Investigación
 - 1.1. Enunciado del Problema
 - 1.2. Descripción del Problema
 - 1.2.1. Área del Conocimiento
 - 1.2.2 Análisis de Variables
 - 1.2.3 Interrogantes Básicas
 - 1.2.4 Tipo de Investigación
 - 1.2.5 Nivel de Investigación
 - 1.3. Justificación
2. Marco Conceptual
 - 2.1. Seguridad Jurídica
 - 2.1.1 Seguridad jurídica registral
 - 2.1.2 Seguridad jurídica extra-registral
 - 2.2. Protección Jurídica
 - 2.2.1 La posesión
 - 2.2.2. La inscripción
 - 2.3 La Transferencia de Propiedad
 - 2.3.1 En propiedad mueble
 - 2.3.2 En propiedad inmueble
3. Antecedentes Investigativos
4. Objetivos
5. Hipótesis

III. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

1. Técnicas e Instrumentos
2. Campo de Verificación
 - 2.1. Ubicación espacial

- 2.2. Ubicación temporal
- 2.3. Unidades de estudio
- 3. Estrategias de recolección de datos
 - 3.1. Organización
 - 3.2. Recursos
 - 3.3 . Validación de instrumentos

IV. CRONOGRAMA DE TRABAJO

V. REFERENCIA BIBLIOGRAFICA



I. PREÁMBULO

Es muy conocido en la actualidad, que existen diversas formas de protección a todo tipo de relaciones jurídicas de distinta naturaleza jurídica. Pero los mismos no resultan siendo del todo infalibles, a los distintos grupos o “mafias organizadas”, los cuales siempre encuentran muchas veces una puerta falsa a la norma para poder burlarse de aquellos.

Por ellos, es que nuestra legislación nacional se ve muchas veces menoscabada, al no brindar un eficiente sistema de seguridad jurídica.

Se entiende que seguridad jurídica es:

“La «certeza del derecho» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados” (Williams & Williams, 2015, párr. 1).

Como es conocida la protección jurídica en específico de los bienes, no es solo dada, por la publicidad registral, sino que va más allá como es el caso de la posesión. Donde ésta entra a tallar y demostrar de manera tácita la existencia de un derecho sobre el mismo.

El tema de posesión es en demasía desarrollado, en mayor parte de nuestra doctrina, como un elemento fundante, en los bienes muebles. Pero a su vez es olvidado o dejado de lado respecto a los bienes inmuebles.

Por lo que, en síntesis, se verá con mayor profundidad dicho tema, en la presente investigación que se efectuará.

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018.

II. PLANTEAMIENTO TEÓRICO

1. Problema de investigación

1.1 Enunciado del problema

ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018.

1.2 Descripción del problema

El problema enunciado, en la presente tesis, describe y analiza el sistema garantista de protección de la transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso y la protección que recibe el titular de derechos ya sea de propiedad inscrito en una determinada partida electrónica, del Registro de la Propiedad Inmueble (Registro de Predios).

A lo largo del tiempo en nuestro país se han visto muchos problemas relacionados con la protección de la propiedad, y en específico la propiedad inmueble, por lo que se han creado a su vez diversos mecanismos de protección que se han convertido, a su vez, en un arma de doble filo. Por lo que no solo tiene el efecto de protección del auténtico propietario, sino que a su vez ha generado una externalidad negativa, muchas veces resguardando los intereses, de bandas organizadas e inescrupulosos en la ficción del “terceros de buena fe registral”.

1.2.1 Área del conocimiento

Se encuentra ubicado en:

- a) Campo : Ciencias Jurídicas
- b) Área : Derecho Civil
- c) Línea : Derecho Registral y Notarial



1.2.2 Análisis de Variables

Cuadro Operacional de variables.

Tipo	Variable	Indicadores	Subindicadores
I N D E P E N D I E N T E	ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	<p>Evolución histórica de los sistemas de protección registral</p>	<p>Evolución del sistema romano-germánico Evolución del sistema anglosajón Evolución propiamente en el Perú</p>
		<p>La propiedad desde un punto de vista constitucional</p>	<p>-La propiedad como derecho constitucional no fundamental.</p>
		<p>Sistema garantista de protección</p>	<p>-Noción del sistema garantista de protección -Características del sistema jurídico de protección -Ley 30313 -Decreto Legislativo 1232 -Decreto Supremo N°006-2013-JUS -Decreto Supremo N°010-2016-JUS -Alerta Registral (Res. N27-2018- SUNARP-SN) -Bloqueo por falsificación de</p>

			<p>documentos (Res. N° 019-2012-SUNARP-SN)</p> <p>-Anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares (Res. N° 257-2012-SUNARP-SN)</p> <p>-Inmovilización de partida (Res. N° 314-2013-SUNARP-SN)</p>
		<p>Relación y diferencias entre la posesión y la publicidad registral (signos de conognocibilidad)</p>	<p>-La posesión</p> <p>-La publicidad registral</p>
<p>D E P E N D I E</p>	<p>LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO</p>	<p>La protección del titular registral</p>	<p>-Concepto de protección registral</p> <p>-La evolución de la protección del titular registral</p> <p>-Fuentes legales de la protección registral</p> <p>-Reglamento de Predios</p>

<p>N T E</p>		<p>Jurisprudencia y Resoluciones de carácter administrativo.</p>	<p>-Resoluciones del TC, Casaciones Civiles y Resoluciones del Tribunal Registral</p>
----------------------	--	--	---

1.2.3 Interrogantes Básicas

1.2.3.1 Interrogante General

a) ¿Por qué se produciría desprotección jurídica al titular registral respecto a las transferencias a título oneroso? ¿Y cuál es la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica, en el derecho peruano?

1.2.3.2 Interrogantes específicas

a) ¿Cuáles serían las ventajas y desventajas de la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales?

b) ¿Cuáles son los elementos fundantes para la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales?

c) ¿Por qué se necesitaría de una reformulación de las exigencias existentes para las inscripciones registrales de las transferencias de la propiedad inmueble?

1.2.4 Tipo de Investigación

Tipo: Descriptiva y Explicativa.

1.2.5 Nivel de Investigación

Nivel: Aplicado.

1.3. Justificación

Es la falta de interés de los legisladores en la reformulación de los sistemas de seguridad jurídica en una mayor protección en las diferentes transacciones de carácter oneroso. Viéndose muchas veces grupos dedicados al crimen organizados, protegidos por los mismos mecanismos de seguridad como es el mismo “*tercero de buena fe registral*”. Viéndonos en la necesidad de realizar un cambio a dicha problemática.

Es cierto que existen diversos mecanismos de defensa que ayudan a contrarrestar los llamados “*fraudes inmobiliarios*”, pero no lo son lo suficiente, como se puede manifestar en nuestra realidad nacional. Siendo noticia del día a día dichos acontecimientos.

Originalidad

El trabajo es *innovativo* debido ofrece una propuesta distinta a las ya agotadas, de los doctrinarios del derecho, que ya se han plasmado en legislación vigente, generando modificaciones a artículos vinculados a la materia de investigación correspondiente del Código Civil.

Aporte académico

El *aporte académico*, que se pretende dar en la presente investigación es legislativo-comparativo, respecto a realidades similares a la nuestra, que han superado el llamado fraude inmobiliario.

Viabilidad

El desarrollo de la presente investigación es *viable* por el abundante material de información, y cumple con las condiciones que se requieren, como por ejemplo la legislación comparada, los diversas resoluciones y jurisprudencia emitida por diversas salas, tanto penales como civiles a nivel nacional, y la doctrina escrita por diversos autores tanto nacionales como internacionales.

Personal

La razón es mi afinidad a la materia registral, ya que me encuentro laborando en la actualidad en la Zona Registral N° XII, Oficina Registral de Arequipa, con el cargo de Registrador Público, además pertenezco a la Red de Capacitadores de la Sede Central de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y también siendo docente universitario; por lo que he podido advertir respecto a la protección de las transferencias inmobiliarias una serie de vacíos y defectos en las normas que serán expresadas a lo largo de la presente tesis.

Especialización

La *especialización* de la materia es Notarial y Registral, por lo que existe un número importante de información que se puede cotejar con la realidad, es decir en la casuística, que es importante para desarrollar el presente tema de investigación.

Jurídico

El resultado que se obtenga producto del análisis investigativo nos propiciará la mejora de las condiciones de seguridad y protección de las transferencias realizadas en nuestro territorio nacional de la propiedad inmueble.

2. Marco conceptual

Los conceptos básicos que se emplearán en la presente investigación van relacionados en las siguientes líneas:

2.1. Seguridad jurídica

Es de verse a un gran número de definiciones como la es del maestro Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, que señala que la seguridad jurídica consiste en:

“La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones” (Díaz, 2013, p.3).

Por su parte, Fernández Vásquez la define como:

“Condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran”. (Ascarza, 2018, p. 18)

2.1.1 Seguridad jurídica registral

Se podría decir que:

“La Publicidad Registral, en su primer momento servía únicamente respecto de los derechos sobre los predios y no sobre todos los derechos” (Pajares, 2017, p.134).

2.1.2 Seguridad jurídica extra registral:

El Colegio de Notarios de Lima considera:

“Que, en nada reemplaza a la función notarial en lo que respecta a la realización de actos jurídicos” (Tribunal Constitucional, sala plena, 04 de julio de 2003, Expediente n° 0001/0003-2003-AI-TC, Alva Orlandini).

2.2. Protección Jurídica

2.2.1 La posesión

Es un hecho jurídico que produce consecuencia jurídica y consiste en que una persona tenga en su poder una cosa corporal como señor y dueño. (Ecured, 2019, párr. 1)

2.2.2 La inscripción

El derecho registral

Es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros (Guevara et al, 2014).

2.3 La Transferencia de Propiedad

2.3.1 En propiedad mueble

“La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente (CAS. N° 3202-98-Ica. 02/06/1999)” (Rioja, 2011, párr. 1).

2.3.2 En propiedad inmueble

Para hablar al respecto hay que referirnos a lo siguiente:

La norma clave en nuestro Código respecto a la transmisión de propiedad de a lo que refiere a los bienes inmuebles se encuentra regulado por el Art. 949° del CC.

3. Antecedentes Investigativos

- Biblioteca de la UCSM, UCSP y UNSA.
- Libros relacionados con Derecho Civil.
- Libros relacionados con Derecho Registral y Notarial.
- Legislación Supranacional – Derecho Comparado.

-Realizada la búsqueda la base del Registro Nacional de Trabajos de Investigación de la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria (RENATI <http://renati.sunedu.gob.pe/>), se encontraron las siguientes tesis, con los siguientes temas relacionados en el tema de investigación son los siguientes:

- *“La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”*. Tesis realizada por Diana Ruth Becerra Díaz, para obtener el grado de Maestro. De fecha 14 de junio de 2018. Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo.

- *“La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en Registros Públicos y la inseguridad jurídica”* Tesis realizada por Yibing Apaza Avilés, para obtener el título de Abogado. De fecha 11 de diciembre de 2018. Repositorio de la Universidad Andina de Cusco.

- *“La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”*. Tesis realizada por Luis José Che Esquerre, para obtener el título de abogado. De fecha 26 de enero de 2017. Repositorio de la Universidad Privada Antenor Orrego.

- *“El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la legislación peruana”*. Tesis realizada por Alcides Clemente Mendoza Mundaca. Para obtener el grado de Doctor en derecho. De fecha 21 de junio de 2017. Repositorio de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

4. Objetivos

4.1 Objetivo General

- Determinar si se produce protección jurídica al titular registral, respecto a las transferencias a título oneroso y la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica, en el derecho peruano

4.2 Objetivos Específicos

- Establecer cuáles serían las ventajas y desventajas de la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales.
- Identificar los elementos fundamentales para la modificación de las exigencias para las inscripciones registrales.
- Determinar por qué se necesitaría de una reformulación de las exigencias existentes para las inscripciones registrales de las transferencias de la propiedad inmueble.

5. Hipótesis

Dado qué:

- Existen diversos mecanismos de seguridad jurídica respecto a las transacciones de carácter oneroso, de transferencia de la propiedad inmueble, y que los mismos no resultan siendo del todo infalibles.
- Es necesario contar con un mejor sistema registral para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones civiles.

Es probable:

- Que, en la actualidad no exista plena protección jurídica al titular registral respecto de las transferencias de propiedad a título oneroso, no siendo del todo eficiente el sistema jurídico registral actual. Siendo necesaria la reformulación

de algunos preceptos jurídicos convencionales, a fin de dinamizar y propiciar el correcto flujo económico, respetando y protegiendo el derecho del titular, como es el caso de la debida verificación de la posesión de manera previa a la transferencia por parte del adquirente



III. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

CUADRO DE DISGREGADO DEL PLAN DE INVESTIGACIÓN

ENUNCIADO	VARIABLES	INDICADORES	TÉCNICAS	INSTRUMENTOS	APLICACIÓN
ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018	INDEPENDIENTE	Evolución histórica de los sistemas de protección registral	Observación	Fichas de observación documental (Bibliográfica, Textual y Resumen)	-Revisión y análisis del material bibliográfico (Extraído de los libros de la UCSM, UCSP y UNSA), e infomatográfico (Revistas y textos electrónicos). -Revisión y análisis de la normativa existente nacional y comparada que trate sobre el sistema garantista de protección registral.
	Análisis del Sistema	La propiedad desde un punto de vista constitucional			
	Garantista de Protección de la Transferencia a Título Oneroso de la Propiedad Inmueble	Sistema garantista de protección			
		Relación y diferencias entre la posesión y la publicidad registral (signos de conognocibilidad).			
	DEPENDIENTE	Jurisprudencia y Resoluciones de carácter administrativo.	Observación	Resoluciones del Tribunal Registral, Resoluciones del Tribunal Constitucional, Casaciones de la Corte Suprema.	-Verificación de resoluciones emitidas, por el Tribunal Constitucional; por la Corte Suprema de Justicia y por el órgano administrativo registral en segunda

					instancia (Tribunal Registral). Extraídas mediante fichas de observación.
		La protección del titular registral	Encuestas	Encuestas a 3 notarios públicos de la provincia de Arequipa. (Cuestionario de Preguntas).	Encuestas tomadas a notarios Públicos de la provincia de Arequipa.
			Entrevista	Entrevistas a 10 registradores públicos y/o asistentes registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N°XII, Oficina Registral de Arequipa. (Cuestionario de Preguntas).	Entrevistas tomadas a registradores y/o analistas registrales, de la Oficina Registral de Arequipa.

1. Técnicas e Instrumentos

a) Para la variable independiente: “Análisis del sistema garantista de protección de la transferencia a título oneroso de la propiedad inmueble”; se emplearán los siguientes instrumentos y técnicas.

Indicadores	Técnicas	Instrumentos
Evolución histórica de los sistemas de protección registral	Observación	Fichas de observación documental (Bibliográfica, Textual y Resumen)
La propiedad desde un punto de vista constitucional	Observación	Fichas de observación documental (Bibliográfica, Textual y Resumen)
Sistemas garantistas de protección	Observación	Fichas de observación documental (Bibliográfica, Textual y Resumen)
Relación y diferencias entre la posesión y la publicidad registral	Observación	Fichas de observación documental (Bibliográfica, Textual y Resumen)

b) Para la variable dependiente: la protección del titular registral en el derecho peruano; se emplearán los siguientes instrumentos y técnicas.

Indicadores	Técnicas	Instrumentos
<p>Jurisprudencia</p> <p>La protección del titular registral</p>	<p>Observación</p>	<p>Resoluciones del Tribunal Registral,</p> <p>Resoluciones del Tribunal Constitucional,</p> <p>Casaciones de la Corte Suprema.</p> <p>Encuestas a 10 registradores del registro de predios de la Zona Registral N° XII y 3 notarios de la provincia de Arequipa.</p>
<p>La protección del titular registral</p>	<p>Encuesta</p>	<p>Encuestas a 3 notarios públicos de la provincia de Arequipa.</p> <p>(Cuestionario de Preguntas).</p>
	<p>Entrevista</p>	<p>Entrevista a 10 registradores y/o asistentes registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, Oficina Registral de Arequipa.</p> <p>(Cuestionario de Preguntas).</p>

FICHA DOCUMENTAL

TIPO DE FICHA 1: BIBLIOGRÁFICA

AUTOR:

TITULO DE LA OBRA:

AÑO Y EDITORIAL:

BIBLIOTECA :

CÓDIGO:

FICHA DOCUMENTAL

TIPO DE FICHA 2: TEXTUAL

TITULO DEL TEMA:

CITA:

AUTOR:

TITULO DE LA OBRA:

AÑO Y EDITORIAL:

P.

FICHA DOCUMENTAL

TIPO DE FICHA 3: RESUMEN

TITULO DEL TEMA:

RESUMEN:

AUTOR:

TITULO DE LA OBRA:

AÑO Y EDITORIAL:

P.



**ENTREVISTA REGISTRADORES Y/O ASISTENTES REGISTRALES DE
LA ZONA REGISTRAL Nº XII, OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA**

TESIS DOCTORAL

Nombre:

TEMA: ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018

1.- ¿Usted considera que existe desprotección jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú? ¿Por qué lo considera así?

2.- ¿Cuál cree que es la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica actual?

3.- ¿Considera usted que las exigencias registrales son eficientes?

4.- ¿Cuáles cree que sean las ventajas de nuestro Sistema Registral peruano frente a las transferencias de propiedad inmueble a título oneroso?

5.- ¿Cree que existen desventajas de nuestro Sistema Registral peruano frente a las transferencias de la propiedad? ¿Cómo cuáles?

6.- Si la pregunta 5 es afirmativa ¿Cree que sea necesaria una reformulación de los requisitos regulados por ley para una mayor protección?

7.- ¿Qué alternativas de solución usted podría señalar?

ENCUESTA A NOTARIOS DE LA PROVINCIA DE AREQUIPA

TESIS DOCTORAL

TEMA: ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA TRANSFERENCIA A TÍTULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018

1.- ¿Usted considera que existe desprotección jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú? ¿Por qué lo considera así?

2.- ¿Cuál cree que es la importancia del Sistema de Seguridad Jurídica actual?

3.- ¿Considera usted que las exigencias registrales son eficientes?

4.- ¿Cuáles cree que sean las ventajas de nuestro Sistema Registral peruano frente a las transferencias de propiedad inmueble a título oneroso?

5.- ¿Cree que existen desventajas de nuestro Sistema Registral peruano frente a las transferencias de la propiedad? ¿Cómo cuáles?

6.- Si la pregunta 5 es afirmativa ¿Cree que sea necesaria una reformulación de los requisitos regulados por ley para una mayor protección?

7.- ¿Qué alternativas de solución usted podría señalar?

**FICHA DE OBSERVACIÓN REALIZADA A RESOLUCIONES DE NIVEL
CONSTITUCIONAL, CIVIL (Judicial), REGISTRAL (Administrativa).**

TESIS DOCTORAL

TEMA: ANÁLISIS DEL SISTEMA GARANTISTA DE PROTECCIÓN DE LA
TRANSFERENCIA A TITULO ONEROSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN
FUNCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL
DERECHO PERUANO, AREQUIPA, 2015-2018

ORIGEN DE LA RESOLUCIÓN: _____

EXPEDIENTE/RES: _____

TEMA DE LA RESOLUCIÓN _____

1.- ¿Cuál es la apreciación del sistema de protección jurídica actual?

2.- ¿Es eficiente el sistema de justicia peruano frente a los casos de fraude
inmobiliario?

3.- ¿Existe alguna propuesta de reformulación a la normativa vigente, respecto a la protección de la transferencia de la propiedad inmueble?



2. Campo de verificación

2.1 Ubicación espacial:

Arequipa

2.2 Ubicación temporal:

Respecto al presente punto la verificación se realizará en desde el año 2015 hasta finales del año 2018.

2.3 Unidades de estudio: estará delimitada en la siguiente forma: Textos especializados en Derecho Civil y Registral-Notarial; Resoluciones (del Tribunal Constitucional, Corte Superior de Justicia y Tribunal Registral).

a) En base a la observación documental: En materia de Derecho Civil, respecto a temas relacionados a la transferencia de la propiedad (Detallados en la bibliografía del presente documento).

b) En base a la observación de las Resoluciones: Se verificará resoluciones en materia de propiedad y protección del titular registral emitidas por el Tribunal Constitucional; Se verificará Resoluciones de la Corte Suprema (Casaciones y plenos casatorios). Y Resoluciones administrativas, emitidas por el Tribunal Registral de las salas (I, II, III, VI y V Sala).

c) En base a cuestionarios de preguntas: Se realizará encuestas a notarios públicos de la provincia de Arequipa. Con una muestra de tres (03) de ellos. Por otro lado, se realizará entrevistas a registradores y/o asistentes registrales de la Zona Registral N° XII, Oficina Registral de Arequipa, con una muestra de diez (10) de ellos.

d) Verificación de legislación nacional e internacional: Entorno a la normativa, constitucional, civil y registral.

3. Estrategia de recolección de datos

3.1 Organización

TIEMPO ACTIVIDADES	2019											
	JULIO			AGOSTO				SETIEMBRE				
	3	4		1	2	3	4	1	2	3	4	
Permiso para acceder a las U.E	o											
Preparación de U.E.				o	o							
Formalización Física de U.E						o	o	o	o	o		
Prueba Piloto											o	

3.2 Recursos

a) Recursos humanos:

Los recursos que se utilizarán serán los alumnos de la Universidad San Martín de Porres, estudiantes de derecho de los años segundo y tercero, a fin de facilitar la toma de las encuestas y entrevistas correspondientes.

b) Recursos físicos:

La recolección y búsqueda de resoluciones será factible por vía electrónica.

c) Recursos económicos:

Con un aproximado de S/.2000.00 (Dos Mil soles y 00/100).

3.2.3 Validación De Instrumentos

Realizando una prueba piloto sobre las encuestas a un número determinado de personas.

IV. CRONOGRAMA DE TRABAJO

Tiempo	2019			
	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre
Actividad				
Presentación del proyecto	o			
Recolección de datos		o		
Sistematización del proyecto			o	

Informe final				0
Sustentación				0



REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Ascarza, L. (2018). La Seguridad Jurídica como derecho fundamental y su consideración en el texto de la Constitución Política del Perú, maestro, Universidad Nacional del Altiplano. Repositorio UNAP. http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/11419/Lucho_Wilmer_Ascarza_Castillo.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Díaz, R. (2013). Seguridad Jurídica y aplicación del Derecho. I Congreso Bienal sobre Seguridad jurídica y Democracia en Iberoamérica. Girona, 3, 4 y 5 de junio de 2013. 3. http://www.publicacionestecnicas.com/cmsbook2//biblioteca/documents//LSUBCAT_1781/1372193331_R-Marina.pdf
- Ecured. (2019). Posesión, 1. <https://www.ecured.cu/Posesi%C3%B3n#:~:text=La%20posesi%C3%B3n%20es%20un%20hecho,Posesi%C3%B3n.&text=As%C3%AD%20se%20distingue%20de%20la,la%20cosa%20en%20su%20poder.>
- Expediente nº 0008/0003/2003-AI-TC (2003, 04 de julio). Tribunal Constitucional Sala Plena. (Alba Orlandini M.P.) <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html>
- Guevara, R. et al. (2014). Trabajo de Investigación: “La presunción de conocimiento de la publicidad registral del Art. 2012 del Código Civil y la Protección del adquirente de buena fe”. Centro de Investigación en Derecho registral y notarial. https://derecho.usmp.edu.pe/instituto/inv_centros/2014/LA_PRESENTACION_DE_CONOCIMIENTO_DE_LA_PUBLICIDAD_REGISTRAL.pdf
- Pajares, M. (2017). ¿Sustento de la Seguridad Jurídica o solo expresión de la existente en el Registro? Una perspectiva inmobiliaria.
- Rioja, A. (2011) Transferencia de Propiedad. Blog Pucp. 1. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/13/transferencia-de-propiedad-preguntas-y-respuestas-jurisprudenciales/>

Williams & Williams (2015). ¿Qué es seguridad jurídica? 1.

<https://williamslex.wordpress.com/2015/08/28/que-es-seguridad-juridica/>

