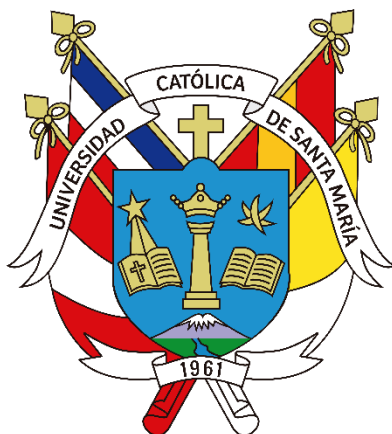


Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho Civil



**Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble y su
implicancia en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad
de Arequipa, 2022 - 2023**

Tesis presentada por el bachiller:

Astorga Collantes, Marco Antonio

ORCID: 0009-0008-3410-172X

Para optar por el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil

Asesor:

Mg. Corrales Otazu, Christian David

ORCID: 0000-0002-8774-4859

Arequipa – Perú

2025

UCSM-ERP

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

Arequipa, 08 de Agosto del 2023

Dictamen: 008392-C-EPG-2023

Visto el borrador del expediente 008392, presentado por:

2016004651 - ASTORGA COLLANTES MARCO ANTONIO

Titulado:

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL EN LA ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE Y SU
IMPLICANCIA EN CASOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD CONSENSUAL NO INSCRITA EN
LA CIUDAD DE AREQUIPA, 2022 - 2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**40191503 - FAJARDO PASSANO PATRICIO MARCELO
DICTAMINADOR**



**29224973 - AYBAR ROLDAN CAROLINA
DICTAMINADOR**



**45132863 - TERAN BEJAR CARLOS AUGUSTO
DICTAMINADOR**



PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE Y SU IMPLICANCIA EN CASOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD CONSENSUAL NO INSCRITA EN LA CIUDAD DE AREQUIPA, 2022 - 2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%

INDICE DE SIMILITUD

14%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net	4%
Fuente de Internet		

2	diarioelpueblo.com.pe	3%
Fuente de Internet		

3	www.usat.edu.pe	2%
Fuente de Internet		

4	repositorio.uss.edu.pe	1%
Fuente de Internet		

5	repositorio.unp.edu.pe	1%
Fuente de Internet		

6	idoc.pub	1%
Fuente de Internet		

7	works.bepress.com	1%
Fuente de Internet		

8	repositorio.upt.edu.pe	1%
Fuente de Internet		

Dedicatoria

La familia representa uno de los bienes más valiosos en la vida de una persona, siendo una fuente indispensable de fortaleza para alcanzar nuestros objetivos. Este trabajo representa un esfuerzo significativo que involucra a numerosas personas que son parte importante de mi vida. Por esta razón, dedico esta tesis a mis padres, hermanos y amigos, y de manera especial a mis hijos, quienes son la razón principal que me impulsa a esforzarme y superarme día a día.

Fabián y Gael, ustedes son el amor de mi vida y mi inspiración en todo lo que emprendo. Quiero que sepan que siempre podrán contar conmigo y que mi amor por ustedes es eterno

Agradecimientos

Antes que nada, quiero manifestar mi profunda gratitud a mis profesores y asesores, cuya entrega y apoyo han sido fundamentales en este proyecto. Su consideración hacia mis propuestas e ideas, su generosidad al dedicarme su tiempo y orientación, y sus valiosas opiniones han sido cruciales. Agradezco la confianza que me han brindado desde mi llegada a esta facultad. Sin embargo, un proyecto de investigación también se nutre del reconocimiento y apoyo vital de aquellos que nos valoran, fuente esencial de nuestra fortaleza y energía para crecer tanto personal como profesionalmente. Mi más sincero agradecimiento a mi madre, María del Pilar, por tu amor incondicional y devoción hacia tus hijos, por tu apoyo inquebrantable, por tu fuerza para superar cualquier obstáculo y por haberme educado para ser un hombre íntegro. Las palabras no bastan para expresar mi gratitud. Gracias a mi padre por siempre buscar lo mejor para mí, por tus consejos y ayuda continua, por enseñarme el valor del esfuerzo y el significado del sudor en la frente. Eres un amigo y un gran ejemplo; ocupas un lugar muy especial en mi corazón. Agradezco a mis hermanos por una infancia feliz y por enseñarme la paciencia y la reflexión. Gracias por compartir tanto las alegrías como los desafíos, por su confianza y por permitirme ser parte de sus vidas; los amo a cada uno de ustedes y siempre los llevo conmigo. A mis amigos, gracias por su apoyo moral y humano, esenciales en los momentos difíciles de este trabajo y mi carrera. Pero, principalmente, gracias a mis hijos por su paciencia, comprensión y solidaridad con este proyecto. Este tiempo que hemos dedicado juntos ha sido vital para nuestra historia familiar. Sin su apoyo, este trabajo no habría sido posible, por lo que también es suyo. Gracias a Fabián por tu ternura y amabilidad, que hacen que cada día sea especial con un gesto o una palabra. Y gracias a Gaelito, por tus ocurrencias, curiosidades, alegrías, travesuras, preguntas, y sobre todo, por tu sonrisa que ilumina el alma. A todos ustedes, mi más sincero agradecimiento.



“El derecho se transforma
constantemente. Si no sigues sus pasos,
serás cada día un poco menos abogado”.

Herbert L. A. Hart.

Resumen

Este estudio investiga la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y su impacto en situaciones donde se da una transferencia de propiedad consensual no registrada en Arequipa durante los años 2022 y 2023. El objetivo es ofrecer un análisis explicativo que enriquezca tanto el entendimiento específico como general del tema, examinando normativas vigentes en derecho civil y respuestas de cuestionarios basados en fuentes documentales del derecho registral.

El propósito central de esta investigación es determinar cómo el principio de prioridad registral afecta la adquisición de bienes inmuebles en casos de transferencias de propiedad consensual no inscritas en Arequipa en el período mencionado. Los objetivos específicos incluyen:

Evaluar si la transferencia de propiedad consensual no inscrita debería prevalecer sobre el principio de prioridad registral inscrito en Arequipa entre 2022 y 2023.

- Examinar si el sistema registral peruano, mediante su enfoque declarativo de derechos, salvaguarda los derechos de propiedad en casos de transferencias consensuales no registradas.
- Determinar si el sistema consensual fomenta la formalización de la propiedad en el registro de bienes inmuebles.
- Estudiar si la resolución del VII Pleno Casatorio Civil, como precedente vinculante, favorece la implementación de un sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles.
- Identificar las ventajas de integrar un sistema constitutivo en la normativa peruana para la transferencia de bienes inmuebles.
- Analizar la viabilidad de hacer obligatoria la inscripción de transferencias de propiedad en los registros públicos según la legislación peruana.

La relevancia de esta investigación radica en su análisis jurídico del derecho registral, abordando la problemática del principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y su efecto en transferencias consensuales no registradas. Este estudio sugiere la posibilidad de un cambio en el sistema registral peruano, reemplazando el sistema declarativo

de derechos por uno constitutivo, para garantizar la aplicación efectiva del principio de prioridad registral en casos de transferencias de propiedad consensual no inscritas en Arequipa. Además, se cuestiona la validez del principio de prioridad registral en situaciones de adquisición de bienes inmuebles y transferencias de propiedad consensual no inscritas, considerando que este principio establece la preeminencia del primer título registrado, incluso sobre otros títulos posteriores que podrían haber sido registrables antes.

Palabras clave: Principio de prioridad registral, bienes inmuebles, transferencia de propiedad, propiedad consensual no inscrita, derecho registral.



Abstract

This study investigates the application of the principle of registration priority in the acquisition of real estate and its impact in situations where an unregistered transfer of consensual property occurs in Arequipa during the years 2022 and 2023. The objective is to offer an explanatory analysis that enriches both the specific and general understanding of the topic, examining current regulations in civil law and answers to questionnaires based on documentary sources of registration law.

The central purpose of this investigation is to determine how the principle of registration priority affects the acquisition of real estate in cases of consensual property transfers not registered in Arequipa in the aforementioned period. Specific objectives include:

- Evaluate whether the transfer of unregistered consensual property should prevail over the principle of registration priority registered in Arequipa between 2022 and 2023.
- Examine whether the Peruvian registry system, through its declarative rights approach, safeguards property rights in cases of unregistered consensual transfers.
- Determine if the consensual system encourages the formalization of ownership in the real estate registry.
- Study if the resolution of the VII Civil Casatorio Plenary, as a binding precedent, favors the implementation of a constitutive system in the transfer of real estate.
- Identify the advantages of integrating a constituent system in Peruvian regulations for the transfer of real estate.
- Analyze the feasibility of making the registration of property transfers in public registries mandatory according to Peruvian legislation.

The relevance of this research lies in its legal analysis of registration law, addressing the problem of the principle of registration priority in the acquisition of real estate and its effect on unregistered consensual transfers. This study suggests the possibility of a change in the Peruvian registry system, replacing the declarative system of rights with a constitutive one, to guarantee the effective application of the principle of registry priority in cases of consensual property transfers not registered in Arequipa. Furthermore, the validity of the principle of registration priority is questioned in situations of acquisition of real estate and

transfers of unregistered consensual property, considering that this principle establishes the preeminence of the first registered title, even over other subsequent titles that could have been registrable before.

Keywords: Principle of registration priority, real estate, transfer of property, unregistered consensual property, registration law.



Índice General

Dictamen de aprobación.....	2
Dedicatoria	3
Agradecimientos	4
Epigrafe	5
Resumen	6
Abstract	8
Indice General	14
Indice de tablas.....	13
Indice de figuras.....	14
Introducción	15

CAPITULO I

Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

1. Principio de Prioridad registral	18
1.1. Principio de Prioridad Excluyente.....	23
2. Adquisición de un bien inmueble	26
2.1. Teoría del título y modo	29
2.2. Inscripción registral y transmisión de propiedad.....	30

CAPITULO II

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

1. Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana	39
1.1. Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados.....	39
1.2. Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados.....	42
2. Inscripción de bienes inmuebles	46

2.1.	Procesos de tercería de propiedad	46
2.2.	Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos	49
2.3.	Ventajas de la incorporación de un sistema constitutivo de derechos.....	54
2.4.	Incorporación del sistema constitutivo de derechos en el derecho comparado 57	
2.4.1.	Sistema constitutivo en el derecho alemán	57
2.4.2.	Sistema constitutivo en el derecho australiano	58
2.4.3.	Sistema constitutivo en el derecho español	58
 CAPÍTULO III Metodología de la Investigación 		
1.	Análisis de variables	65
2.	Objetivos	62
3.	Hipótesis	62
4.	Tipo	63
5.	Técnica empleada en el recojo de datos.....	64
5.1.	Técnica.....	64
5.2.	Instrumento empleado.....	64
6.	Unidades de estudio	65
7.	Validación de instrumento	69
 CAPÍTULO IV Resultados y Discusión 		
1.	Presentación de resultados	67
2.	Discusión de resultados	83
Conclusiones		90
Recomendaciones.....		94

Proyecto De Ley.....	95
Referencia	107
Anexos	108
Anexo 1: Proyecto de investigación.....	108
Anexo 2: Instrumento de recolección de información	137
Anexo 3: Validación de instrumento	143
Anexo 4: Encuestas	150



Índice De Tablas

Tabla 1: De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?.....	68
Tabla 2: En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?.....	70
Tabla 3: En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?	72
Tabla 4: De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?.....	74
Tabla 5: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?	76
Tabla 6: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?.....	78
Tabla 7: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?.....	80
Tabla 8: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?.....	82

Índice De Figuras

Figura 1: Clasificación del derecho personal y derecho real.....	52
Figura 2: Clasificación de inscripción constitutiva e inscripción declarativa registral	56
Figura 3: Beneficios y desventajas del Sistema Registral alemán	57
Figura 4: Beneficios y desventajas del Sistema Registral alemán	60
Figura 5: De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?.....	68
Figura 6: En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?	70
Figura 7: En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?.....	72
Figura 8: De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?.....	74
Figura 9: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?.....	76
Figura 10: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?	78
Figura 11: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?.....	80
Figura 12: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana? ..	82

Introducción

El régimen vigente de transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico sigue un enfoque declarativo de derechos, en el que no se requiere la inscripción obligatoria ni para el adquirente ni para el transferente del bien inmueble. Conforme al artículo 949 del Código Civil, la propiedad de un inmueble se adquiere mediante la enajenación, salvo disposición legal en contrario o pacto específico. Esta normativa, por sí sola, no garantiza la seguridad registral del titular de un derecho real, sino que permite una posible aplicación arbitraria del principio de prioridad registral.

En consecuencia, esta investigación cuestiona la aplicación del principio de prioridad registral en contextos donde un bien inmueble se adquiere mediante una transferencia de propiedad consensual no inscrita. Dicho principio establece que el primer título o acto inscrito tiene preferencia sobre cualquier otro que, aunque apto para el registro, se haya inscrito posteriormente, incluso si su fecha es anterior. Esta situación evidencia una deficiencia en el sistema que podría comprometer la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles.

Se entiende así que, en situaciones donde un bien inmueble es adquirido y registrado en los Registros Públicos, se obtiene seguridad jurídica. Conforme al principio de prioridad registral, contemplado en el artículo 2016 de nuestro Código Civil, cualquier acto o título anterior no registrado, o registrado después del primero, carecerá de validez frente al inscrito primero, basado en el principio "*prior tempore, potior iure*" (el primero en tiempo prevalece en derecho).

La problemática surge en casos de transferencias de propiedad consensual no inscritas, es decir, cuando la propiedad se transfiere de una persona A a una persona B sin que se haya registrado oficialmente en los Registros Públicos. Siguiendo la lógica descrita, si otra persona llegase a registrar el inmueble objeto de la transferencia, la persona B se encontraría en una situación desfavorable, incapaz de oponerse legalmente, a pesar de haber obtenido el bien antes de su registro por parte de un tercero. Esto plantea serias

preocupaciones sobre la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad en casos de transferencias consensuales no inscritas.

El derecho y las normativas legales de nuestro país están intrínsecamente vinculados a la realidad social y económica en la que operan. En el contexto peruano, el sistema registral, basado en el Sistema Declarativo de Derechos, no impone la obligación de inscribir las transferencias de bienes inmuebles en los Registros Públicos. A esto se suma la tendencia de la población peruana a no registrar las adquisiciones inmobiliarias, prefiriendo en su mayoría los acuerdos consensuales sobre los registros formales, a pesar de la falta de seguridad jurídica que estos últimos conllevan.

Esta investigación se desarrolla en cuatro capítulos, abordando el análisis, fundamentación, interpretación e identificación de la problemática actual, distribuidos de la siguiente manera:

CAPÍTULO I: Se enfocará en el principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles, explorando su carácter excluyente y preferente. Incluirá también el análisis de la teoría del título y modo, la inscripción registral y la transmisión de la propiedad.

CAPÍTULO II: Se dedicará a la transferencia de propiedad consensual no inscrita. Este capítulo contemplará la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles según la legislación peruana, tanto de bienes registrados como no registrados. Se tratará además la inscripción de bienes inmuebles, los procesos de tercería de propiedad, la situación de los bienes inmuebles no inscritos y los embargos inscritos. Finalmente, se examinarán las ventajas de la incorporación de un sistema constitutivo de derechos y la implementación de dicho sistema en el contexto del derecho comparado.

CAPÍTULO III: Este capítulo se dedica a la metodología utilizada en la investigación. Aquí se presentará el análisis de las variables, los objetivos y las hipótesis planteadas. También se describirán el tipo y las técnicas utilizadas para la recolección de datos, así como las unidades de estudio, abarcando tanto el universo de la investigación como la muestra seleccionada. Finalmente, se detallará el proceso de validación de los instrumentos utilizados.

CAPÍTULO IV: En este capítulo se expondrán los resultados obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos y técnicas de recolección de datos, utilizando estadísticas y tablas gráficas. Se realizará una discusión de los resultados, comparando las respuestas obtenidas y estableciendo conclusiones relevantes.

Por otra parte, el análisis evaluará la factibilidad de integrar un sistema constitutivo en el marco normativo peruano y establecerá si esto resultaría ventajoso para el proceso judicial y los operadores del derecho en Perú. Se plantea que la obligatoriedad de este sistema podría reducir o eliminar paulatinamente los procesos judiciales vinculados a estas problemáticas, aliviando así la carga procesal en determinados tribunales. Para ello, se considerará la propuesta de modificar el artículo 949 del Código Civil Peruano.

La adopción de un sistema registral constitutivo de derechos beneficiaría a la sociedad y a los usuarios del sistema registral, ya que proporcionaría seguridad jurídica a los bienes inmuebles adquiridos de buena fe. Esto establecería una relación más estrecha entre la realidad registral (cuando una persona adquiere un bien inmueble o se realiza una transferencia de propiedad consensual) y el registro existente en el sistema registral. Con la obligatoriedad de registro, se facilitaría la identificación del propietario de un bien o el seguimiento de sus transferencias, generando así certeza y eficacia jurídica.

Capítulo I

Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

1. Principio de Prioridad registral

Los autores citados presentan diversas perspectivas sobre el principio de prioridad registral, subrayando su relevancia y aplicación en el ámbito de los derechos reales y la inscripción de bienes inmuebles.

Cabrejos (2013) indica que los conflictos entre derechos reales se resuelven aplicando la regla "prior tempore, potior iure" (primero en el tiempo, primero en el derecho). No obstante, enfatiza que lo fundamental no es la antigüedad del derecho en sí, sino la antigüedad de su inscripción.

Paredes (2016) sostiene que la prioridad registral no depende de la existencia de un libro que registre la oportunidad de presentación de los títulos, sino más bien del registro del derecho en el Libro de Inscripciones. En el sistema alemán, la prioridad no se basa en el momento de la presentación del título, sino en su ubicación en el Libro de Inscripciones, una decisión que no está sujeta a la discreción del registrador.

Coca (2021) define la prioridad registral como la preferencia otorgada a la inscripción de un título sobre otros títulos relacionados con un mismo inmueble, basada en su presentación anticipada o en un acuerdo entre las partes presentantes.

Finalmente, Loayza (2019) argumenta que el principio de prioridad registral permite determinar la preferencia de un título ya inscrito o en proceso de inscripción en comparación con otros títulos.

Estas perspectivas destacan la complejidad y la importancia del principio de prioridad registral en el contexto legal y registral, resaltando su papel esencial en la determinación y protección de los derechos sobre bienes inmuebles.

El principio de prioridad registral, según Coca (2021), tiene dos efectos clave que son fundamentales para entender su funcionamiento y aplicación en el sistema legal y registral:

Exclusión: Este efecto implica que, una vez que un título ha sido inscrito en el Registro, automáticamente se cierra la posibilidad de inscribir otros títulos posteriores que sean incompatibles con el ya registrado. La inscripción de un título, ya sea de forma definitiva o provisional, actúa como un cerrojo, bloqueando la inscripción de cualquier título posterior que no concuerde con el primero. Esta característica del principio de prioridad asegura que una vez que un derecho sobre un inmueble ha sido reconocido y registrado, no puede ser invalidado o contradicho por derechos incompatibles que se presenten después.

Preferencia: Este efecto establece el orden o jerarquía de los títulos que han sido inscritos o presentados para inscripción respecto a un bien o persona. La preferencia se refiere a la forma en que se determina la primacía o prioridad entre diferentes derechos inscritos, tales como hipotecas o embargos. En este sentido, el principio de prioridad registral no solo excluye derechos incompatibles, sino que también organiza los derechos compatibles en un rango de importancia.

Coca (2021) también indica que el principio de prioridad registral puede manifestarse de dos maneras distintas: Como principio de prioridad excluyente, cuando se trata de excluir derechos incompatibles, y como principio de prioridad preferente, cuando determina el rango o la jerarquía entre diferentes derechos registrados. Estas dos formas de intervención del principio de prioridad son analizadas con mayor detalle en secciones posteriores del texto. Esta clasificación aporta una comprensión más detallada y específica sobre cómo el principio de prioridad registral opera en distintas situaciones y contextos dentro del sistema legal.

Becerra (2016) aporta una perspectiva interesante sobre el principio de prioridad en el contexto del sistema registral, sugiriendo que debe ser entendido como un principio hipotecario. Este principio se activa en situaciones de conflicto, otorgando acceso al Registro a títulos y derechos que, de otro modo, podrían enfrentar dificultades frente a

títulos y derechos que no han sido registrados o que fueron registrados posteriormente. En resumen, el Principio de Prioridad actúa como un mecanismo de resolución de conflictos en casos de disputas sobre derechos reales de inmuebles.

El Tribunal Registral, a través de la Resolución 1923-2013-SUNARP-TR-L, aclara este asunto. Se dispone que el principio de prioridad de rango (o prioridad preferente) establece la primacía temporal de los derechos registrados. Según el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), los efectos de los asientos registrales y la primacía de los derechos que contienen se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, salvo que una disposición legal indique lo contrario.

En cuanto a la prioridad excluyente, el artículo 2017 del Código Civil dispone que no se puede registrar un título incompatible con otro que ya esté inscrito, incluso si el título incompatible es anterior. Esta disposición legal refuerza la seguridad jurídica en el registro de bienes inmuebles, asegurando que una vez que un derecho ha sido inscrito, no puede ser anulado o contradicho por un derecho anterior no inscrito.

Estas interpretaciones y regulaciones subrayan la importancia del principio de prioridad registral en el sistema legal peruano, ofreciendo una estructura clara y eficaz para la resolución de conflictos de derechos reales sobre inmuebles y para la protección de los derechos de los titulares de propiedades registradas.

El artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece una norma crucial respecto a la inscripción de títulos en el registro de bienes inmuebles. Según este artículo, no se puede registrar un título que sea incompatible con otro ya inscrito o con uno que cuente con una prórroga de inscripción, incluso si el título incompatible es de fecha anterior. Esta disposición refuerza la seguridad jurídica al asegurar que los títulos inscritos no sean contradichos por otros títulos posteriores, independientemente de su fecha.

Además, el segundo párrafo del artículo 26 del RGRP aclara lo que se considera un título incompatible. Un título se considera incompatible con otro ya presentado si su

eventual inscripción excluye la del título presentado en segundo lugar. Esta disposición es coherente con el principio de prioridad registral, subrayando la importancia de la secuencia en la presentación y registro de los títulos.

El principio de prioridad registral, como se ha mencionado anteriormente, es una piedra angular en diversas áreas del derecho civil y se encuentra profundamente arraigado en la legislación, reglamentos especiales, jurisprudencia y doctrina peruana. Este principio establece que el primer título o acto inscrito prevalece sobre cualquier otro que, aunque registrable, no se haya presentado o se presente posteriormente.

En el contexto del derecho de registros públicos, el Principio de Prioridad Registral asegura que el derecho que se ha inscrito primero en el registro público tendrá preferencia sobre cualquier derecho que se registre posteriormente. Esta normativa es especialmente relevante en el ámbito de los bienes inmuebles, donde se registran propiedades y otros derechos reales como hipotecas y usufructos. Si existen múltiples derechos registrados sobre un mismo bien inmueble, el principio dicta que el derecho registrado con anterioridad tiene prioridad sobre los registrados más tarde.

El respeto a este principio es fundamental para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y para prevenir conflictos entre los distintos derechos registrados sobre un mismo bien. Al adherirse al principio de prioridad registral, se establece con claridad y certeza la titularidad legítima de un bien inmueble y los derechos reales asociados a él.

El Principio de Prioridad Registral constituye un pilar esencial en el ámbito del derecho registral. Su objetivo principal es asegurar la seguridad jurídica y la estabilidad en las transacciones relacionadas con bienes inmuebles y otros derechos reales vinculados a bienes registrables. Este principio estipula que los derechos inscritos en un registro público primero tienen preeminencia sobre aquellos que se registran posteriormente. Es decir, el derecho registrado en primer lugar tiene prioridad sobre los derechos registrados después.

Este principio es aplicable en los registros públicos de bienes inmuebles, incluyendo los registros de la propiedad, tanto urbana como rural, así como los registros mercantiles, entre otros. Facilita que los derechos registrados sobre un mismo bien inmueble sean reconocidos y respetados por todas las partes interesadas, tales como compradores, prestamistas, acreedores y otros terceros.

El registro público desempeña un rol crucial en el reconocimiento y protección de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. Mediante este, se establece con claridad quién es el legítimo propietario de un bien inmueble y se especifican los derechos reales asociados a dicho bien, como hipotecas, usufructos y servidumbres.

La importancia del Principio de Prioridad Registral para el funcionamiento eficaz de los registros públicos es indiscutible. Este principio asegura un orden cronológico de los derechos registrados sobre un bien inmueble, proporcionando estabilidad y seguridad jurídica en las transacciones relacionadas con dicho bien. Al respetar este principio, se minimiza el riesgo de conflictos entre derechos registrados sobre el mismo bien, asegurando que el derecho registrado primero tenga preferencia sobre los registrados con posterioridad.

Además, el Principio de Prioridad Registral juega un papel fundamental en la protección de los derechos de terceros. Por ejemplo, un prestamista o acreedor con un derecho registrado sobre un bien inmueble puede tener la certeza de que su derecho prevalecerá sobre cualquier otro derecho registrado después. Así, se garantiza el respeto y la protección de los derechos de terceros en el marco del derecho registral.

1.1.Principio de Prioridad Preferente

Los Registros Públicos juegan un papel crucial al proporcionar seguridad jurídica a los derechos adquiridos por los particulares. Esta seguridad se alcanza a través de la aplicación de principios registrales universales, fundamentales en cualquier sistema registral en el mundo. Estos principios están estrechamente interconectados, de tal manera que la vulneración de uno podría comprometer la

integridad del sistema completo y crear inseguridad jurídica. Por ello, es esencial aplicar e interpretar estos principios de manera sistemática y conjunta.

En el sistema registral peruano, se establecen diversos principios registrales en el Título I del Libro IX del Código Civil. Entre estos principios se encuentran la titulación auténtica, rogación, legalidad, publicidad, legitimación, fe pública registral, tracto sucesivo, prioridad de rango o preferente, y prioridad excluyente. Nos enfocaremos en los principios de prioridad (tanto preferente como excluyente) y en el principio de impenetrabilidad, que a veces se confunde con el de prioridad excluyente.

Mallqui (2017) indica que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de ellos derivan, se remontan a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo que exista una disposición legal contraria. Esto resalta la importancia de la cronología en el registro de los derechos.

El principio de prioridad preferente está definido en el artículo 2016 del Código Civil, que establece que "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro". Esto implica que el orden en que los derechos son inscritos en el registro es fundamental para determinar su prevalencia. Este principio es esencial para mantener el orden y la claridad en los derechos sobre los bienes registrables, asegurando que los derechos inscritos primero tienen preeminencia sobre los que se inscriben posteriormente, y proporcionando así una base sólida para la seguridad jurídica en las transacciones relacionadas con bienes inmuebles.

El artículo 2016 del Código Civil destaca la importancia de la prioridad temporal como un elemento crucial en la determinación de las preferencias establecidas por el Registro. Tanto este artículo como el numeral IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) enfatizan la preeminencia que otorga la inscripción y los efectos que conlleva la presentación y aplicación de la prioridad.

Coca (2021) aborda el concepto de incompatibilidad relativa, conocido como principio de prioridad preferente, subrayando la necesidad de considerar el rango registral entre los derechos inscritos y la superioridad de rango entre el primer título inscrito y los posteriores. Esta perspectiva resalta que, aunque los derechos inscritos no se excluyen entre sí, sí se establece una jerarquía basada en el orden de inscripción.

Tabra (2017) analiza el principio de prioridad de rango, refiriéndose a derechos inscritos consecutivamente con posibilidad de concurrencia registral. En este contexto, los derechos inscritos no se excluyen mutuamente, pero se ordenan jerárquicamente según la anterioridad de su inscripción.

Coca (2021) señala que el registro define derechos específicos desde la "inscripción" del título, implicando que solo tras completar todo el procedimiento registral, que culmina con la inscripción, se puede establecer la primacía de los derechos. Esta visión pone de relieve que la finalización del proceso registral es decisiva para determinar la preeminencia de los derechos registrados.

Estas distintas interpretaciones demuestran la complejidad y la importancia de los principios de prioridad en el contexto registral, subrayando cómo la secuencia y la finalización del registro de títulos son fundamentales para establecer y comprender la jerarquía y la preeminencia de los derechos sobre bienes inmuebles.

El Principio de Prioridad Preferente, de amplia aplicación en varios campos del derecho, tiene implicaciones significativas en sectores como el registral, bancario y de la seguridad social. Este principio establece que, cuando existen múltiples derechos sobre un mismo bien o recurso, el derecho adquirido primero tiene preferencia sobre los derechos adquiridos posteriormente.

En el ámbito del derecho registral, particularmente en lo que respecta a los registros públicos de bienes inmuebles y otros derechos reales, el Principio de Prioridad Preferente asegura que el derecho registrado primero sobre un bien inmueble tiene preeminencia sobre los derechos registrados posteriormente. Esto es fundamental para mantener la estabilidad y seguridad jurídica en las transacciones

inmobiliarias y en la protección de los derechos de terceros, permitiendo un orden claro y predecible en la jerarquía de los derechos registrados.

En el contexto del derecho bancario, este principio es crucial en la gestión de garantías reales en los préstamos bancarios. Aquí, en caso de incumplimiento de obligaciones por parte del deudor, los acreedores con derechos preferentes sobre los bienes ofrecidos como garantía tienen prioridad en la realización de esos bienes. Esto garantiza la protección de los derechos de los acreedores y ayuda a prevenir conflictos entre ellos.

En el derecho de la seguridad social, el Principio de Prioridad Preferente juega un papel importante en la protección social de los trabajadores. Establece que, en caso de existir varios derechos sobre un mismo recurso, el derecho adquirido primero tiene preferencia sobre los derechos adquiridos posteriormente. Esto asegura la protección de los derechos de los trabajadores y previene conflictos entre ellos.

De esta forma el tesista indica que, el Principio de Prioridad Preferente es un elemento esencial en diferentes ramas del derecho, proporcionando un marco claro para determinar la preeminencia de los derechos en situaciones donde hay múltiples reclamaciones sobre un mismo bien o recurso. Su aplicación efectiva es fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos en diversos contextos legales.

El principio de prioridad preferente es un pilar fundamental en diversos ámbitos del derecho, enfocado en garantizar la estabilidad y seguridad jurídica, así como en proteger los derechos de las partes interesadas. Este principio establece que el orden en que se registran los derechos en el Registro determina su prioridad, lo que es crucial para establecer un orden cronológico y clarificar situaciones potencialmente conflictivas.

La prioridad se manifiesta de dos maneras distintas:

Entre Derechos Compatibles: En este escenario, la inscripción otorga una prioridad de rango preferente al derecho que se registra primero en relación con los actos o derechos que se registran después. Esto significa que, aunque se puedan inscribir múltiples derechos sobre un mismo bien, el derecho registrado primero tiene una jerarquía superior sobre los que se inscriben posteriormente.

Entre Derechos Excluyentes: Cuando los derechos son incompatibles entre sí, la inscripción del primer derecho impide la inscripción de cualquier otro derecho presentado después que sea incompatible con el primero. Esto asegura que no se registren derechos que contradigan o invaliden los ya inscritos.

En resumen, el principio de prioridad preferente juega un papel crucial en asegurar que el primero en registrar sus derechos tiene la preeminencia sobre los que llegan después, ya sea en términos de rango preferente entre derechos compatibles o en términos de exclusión en el caso de derechos incompatibles.

Adicionalmente, es importante destacar que la aplicación de este principio no implica el cierre del registro a derechos subsiguientes. Mientras que el primer derecho inscrito tiene preferencia, otros derechos como hipotecas o embargos aún pueden inscribirse posteriormente, respetando la jerarquía establecida por el principio de prioridad preferente. Esto contribuye a un sistema registral dinámico y flexible, capaz de adaptarse a la complejidad de las transacciones y situaciones legales, manteniendo al mismo tiempo un marco claro para la protección de los derechos de propiedad y otros intereses legítimos.

1.1.1. Principio de Prioridad Excluyente

El principio de prioridad excluyente, como se establece en el artículo 2017 del Código Civil de 1984 y otras fuentes jurídicas, desempeña un papel esencial en el sistema de registro de bienes inmuebles y otros derechos reales. Según Cochella (2017) y Llanos (2019), este principio impone restricciones claras sobre la inscripción de títulos incompatibles con los ya registrados, sin importar su fecha.

El artículo 2017 del Código Civil es explícito al respecto, indicando que "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior". Esto significa que, una vez que un título se ha registrado, no se puede inscribir ningún otro título que sea incompatible con el ya registrado. Este cierre registral es crucial para mantener la coherencia y la seguridad jurídica dentro del sistema de registros.

Llanos (2019) destaca que en casos donde dos títulos son incompatibles entre sí, la inscripción no solo otorga prioridad registral al título inscrito primero, sino que también prohíbe al Registro inscribir cualquier título posterior que sea incompatible con el ya registrado. Este aspecto del principio de prioridad excluyente garantiza que los derechos registrados primero no sean desplazados o anulados por títulos incompatibles presentados después.

Además, el numeral X del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos refuerza esta norma, estipulando que no se puede inscribir un título que no sea compatible con otro ya inscrito o pendiente de registro, incluso si ha sido inscrito simultáneamente o en fecha anterior. Esto subraya la importancia del principio de prioridad excluyente en la protección de los derechos ya registrados y en la prevención de conflictos jurídicos derivados de intentos de registro de títulos incompatibles.

El Principio de Prioridad Excluyente, según lo explican Zeballos (2020) y Coca (2021), es una normativa clave en el sistema registral que se centra en la incompatibilidad de títulos sobre bienes inmuebles. Este principio establece que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito en el Registro, incluso si el título incompatible es de fecha anterior. Esta norma se destaca en el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), que especifica que la inscripción de un primer título excluye la inscripción de un título presentado en segundo lugar.

En la práctica, esto significa que, por ejemplo, en un contrato de compraventa donde un inmueble ya registrado se vende, y luego se presenta un nuevo título por

parte de un comprador que adquirió el inmueble, el registro del primer título impediría la inscripción del segundo. Esto se debe a que el primer título registrado ya ha establecido un derecho sobre la propiedad que es incompatible con el segundo título.

Coca (2021) señala que en casos de incompatibilidad absoluta o sustancial, conocidos como principio de prioridad excluyente, se produce un cierre registral en la partida correspondiente. Esto es particularmente evidente en casos de doble compraventa, donde una vez inscrita la primera compraventa, resulta imposible inscribir otra del mismo bien realizada por el mismo propietario.

Además, el principio de prioridad excluyente implica una prohibición dirigida al registrador de inscribir un título que no sea compatible con otro ya inscrito, incluso si el título incompatible es de fecha anterior. Por lo tanto, lo crucial no es la fecha en que se otorgó el título, sino la fecha de su inscripción en el Registro.

Este principio es fundamental para brindar seguridad jurídica y proteger los derechos de los propietarios. Al establecer que el primer título o acto registrado tiene prioridad, se crea un sistema ordenado y previsible que evita conflictos y disputas sobre la propiedad de bienes inmuebles, fomentando así la confianza en el sistema registral.

Sin embargo, en contextos donde no es obligatoria la inscripción registral, este principio puede generar problemas y afectar a quienes adquieren bienes inmuebles sin realizar la inscripción correspondiente. Esto puede conducir a situaciones en las que terceros registren un derecho sobre un inmueble que ha sido adquirido previamente por otra persona, generando inseguridad jurídica y afectando a los adquirentes de buena fe.

En resumen, el principio de prioridad excluyente es crucial para la estabilidad y confiabilidad del sistema registral, pero también resalta la importancia de realizar la inscripción registral para garantizar la protección de los derechos de propiedad en el contexto legal actual.

2. Adquisición de un bien inmueble

El proceso de convertirse en dueño de una propiedad inmobiliaria implica varios métodos, los cuales son cruciales para entender en el marco de la propuesta de cambio al Artículo 949 del Código Civil Peruano, especialmente en relación a la necesidad de inscripción registral de la propiedad.

Existen varias formas en las que se puede adquirir una propiedad inmobiliaria, entre las más habituales se encuentran:

Venta y Compra: Este procedimiento implica que un individuo (el comprador) obtiene la propiedad de un inmueble de otro (el vendedor), a cambio de una cantidad acordada. Para que este proceso sea efectivo, debe formalizarse por escrito y generalmente requiere el registro de la transferencia de propiedad.

Donación: En este caso, un individuo (donante) entrega sin costo la propiedad de un inmueble a otra persona (beneficiario). Similar a la venta, esta transacción debe formalizarse por escrito y es necesario el registro correspondiente.

Herencia: Cuando alguien fallece y deja propiedades inmobiliarias, estas se traspasan a sus herederos según lo establecido en su testamento o, en ausencia de este, de acuerdo a las normas de sucesión intestada. Este proceso requiere de un trámite sucesorio y posteriormente, la inscripción de la transferencia de propiedad.

En el contexto del sistema registral peruano actual, la inscripción de la transferencia de propiedad no es un requisito obligatorio. Sin embargo, con el cambio propuesto al Artículo 949, la transferencia de propiedad adquirirá validez y efectividad frente a terceros una vez que se registre adecuadamente.

Por lo tanto, bajo la nueva normativa propuesta, la adquisición de un bien inmobiliario implicará que tanto el adquirente como el transmisor deben registrar la transferencia de propiedad, asegurando así la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y previniendo conflictos o incertidumbres respecto a la titularidad de las propiedades.

2.1. Teoría del título y modo

Según Ramírez y Suárez (2019), el concepto de título se refiere a la causa originaria de un derecho, mientras que el modo representa la manera en que se efectúa dicho título. En este sentido, la mera entrega sin un título previo no conlleva la transferencia de un derecho real. Sin embargo, contar solo con un título tampoco es suficiente para garantizar la adquisición de un derecho real.

Varsi (2019) nos proporciona una visión más detallada, explicando que el título es la base generadora del derecho; es decir, el acto que conduce a la compraventa. Aquí, la palabra "título" no debe interpretarse meramente como un documento o instrumento que evidencia el derecho, sino más bien como el fundamento jurídico que lo sustenta.

Adicionalmente, el modo se define como el acto de entrega o transferencia del bien con la intención de ceder la propiedad (*animus domini*). Varsi (2019) argumenta que el título es la razón que justifica la constitución o transmisión de un derecho real, considerándose como una causa remota. Este concepto abarca un negocio jurídico en el sentido amplio o cualquier otra fuente de obligaciones, como la ley, haciendo del título una fuente obligacional.

El modo, por su parte, es identificado como la causa inmediata de la adquisición y transmisión de un derecho real, basándose en hechos jurídicos apropiados que facilitan la constitución y transferencia de titularidades. Estos son actos o hechos con un efecto inmediato que generan derechos subjetivos sobre el objeto en cuestión.

Solis (2019) destaca que para establecer un derecho real sobre una propiedad ajena, como el usufructo o la superficie, es necesario algo más que una causa jurídica (como un contrato o una ley). Se requiere una acción externa que complete el proceso de creación de un nuevo derecho real.

Por su parte, Varsi (2019) apunta que para la transferencia de derechos reales, como la propiedad o aquellos ya constituidos en una propiedad ajena (como

el usufructo), además de la causa jurídica, es crucial incorporar al proceso tanto un fundamento legal de adquisición (contrato o ley) como la inscripción en el registro.

Varsi también menciona que la doctrina clásica nacional enfatiza el efecto obligatorio en el ámbito contractual, reconociendo la importancia del título y el modo en la constitución y transferencia de derechos reales.

La teoría del título en el derecho registral es un concepto esencial en el manejo de la propiedad inmobiliaria y el derecho registral. Esta teoría sostiene que la inscripción en el Registro de la Propiedad es crucial para confirmar la titularidad de un bien inmueble. Además, establece un sistema de protección para los propietarios de bienes inmuebles y asegura la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Basándose en el principio de publicidad registral, la teoría del título sostiene que el registro de la propiedad es un acto público y que la inscripción constituye la evidencia escrita y pública de la titularidad de un bien inmueble. Este principio permite a cualquier persona acceder a la información registral y conocer la titularidad de los bienes inscritos.

Según Solis (2019), la inscripción en el Registro de la Propiedad otorga a su titular una presunción de veracidad y legalidad en cuanto a la titularidad del bien inscrito, considerándose válido y eficaz frente a terceros, a menos que se pruebe lo contrario. Esta presunción es crucial para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y proteger los derechos de los propietarios de bienes inmuebles.

El Registro de la Propiedad es una entidad pública encargada de registrar y salvaguardar los derechos reales sobre bienes inmuebles. La inscripción de una propiedad en este registro se realiza a través de un acto jurídico formalizado mediante escritura pública, lo cual valida y establece la titularidad de la propiedad. Para que la titularidad de un bien inmueble sea reconocida y tenga efecto legal frente

a terceros, es necesario que la escritura de compraventa se presente y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

La teoría del título en el derecho registral no solo protege los derechos de los dueños de bienes inmuebles, sino que también brinda a las personas la posibilidad de verificar el estado registral de una propiedad antes de adquirirla o realizar cualquier transacción con ella. Esta verificación es crucial para la toma de decisiones informadas en el ámbito de los bienes inmuebles.

Por otra parte, la teoría del modo en el derecho registral es un concepto vital relacionado con la propiedad inmobiliaria. Según esta teoría, para que un modo (un derecho real limitado en el tiempo sobre un bien inmueble) sea reconocido y tenga validez, es esencial su inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción de un modo otorga una presunción de veracidad y legalidad a su existencia y validez, considerándose válido y eficaz ante terceros a menos que se pruebe lo contrario.

Los modos incluyen derechos reales limitados en el tiempo, como el usufructo, la superficie, el uso, la habitación y el derecho de servidumbre. Estos pueden ser transferidos a terceros y pueden tener una duración determinada o indefinida. Al inscribir un modo en el Registro de la Propiedad, el titular puede ejercer su derecho limitado sobre el bien inmueble y proteger ese derecho ante terceros.

Además de salvaguardar los derechos de quienes poseen modos, la teoría del modo en el derecho registral ofrece la posibilidad de verificar el estado registral de un bien antes de su adquisición o de realizar cualquier operación con él. Esto resulta crucial en el caso de bienes inmuebles sujetos a modos, ya que es esencial conocer su existencia y validez antes de proceder con la compra.

El tesista señala que, según nuestro Código Sustantivo, la adquisición de derechos reales se rige por la teoría de título y modo. Esto significa que, por ejemplo, en un contrato de compra de un bien mueble, la adquisición del derecho real no se

completa con el contrato en sí, sino que también requiere la incorporación física del bien (modo).

En cuanto a la teoría del título en el derecho registral, el tesista destaca que la inscripción en el Registro de la Propiedad es crucial para validar la titularidad de un bien inmueble. De acuerdo con esta teoría, la inscripción otorga una presunción de veracidad y legalidad sobre la titularidad del bien inscrito, haciéndolo válido y efectivo ante terceros, salvo prueba en contrario.

Esta teoría se sustenta en el principio de publicidad registral, que define el registro de la propiedad como un acto público. La inscripción actúa como la prueba escrita y pública de la titularidad de un bien inmueble y es accesible a cualquier persona interesada en verificar la titularidad de los bienes registrados.

La relevancia de la teoría del título en el derecho registral radica en que establece un marco de protección para los propietarios de bienes inmuebles y asegura la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Además, facilita a las personas el acceso a la información necesaria sobre la situación registral de un bien antes de proceder a su adquisición o a realizar cualquier otra transacción con él.

En esencia, la teoría del título en el derecho registral es crucial para asegurar la seguridad y efectividad de las transacciones inmobiliarias, así como para proteger los derechos de quienes poseen propiedades inmobiliarias.

3.1.Inscripción registral y transmisión de propiedad

Según Guerra (2020), la propiedad se define como un derecho exclusivo y oponible, lo que significa que un bien no puede tener dos propietarios al mismo tiempo, excepto en casos de copropiedad. La teoría del título y modo establece que, aunque la compraventa constituye un título, para que el comprador se convierta en propietario de manera efectiva es necesario llevar a cabo el modo, que puede ser la tradición o la inscripción registral.

El Artículo 1529 del Código Civil Peruano de 1984 establece que en una compraventa, el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien y el comprador a pagar su precio en dinero.

Castro (2021) destaca que, según el sistema de compraventa, el título por sí solo no es suficiente. Para que la transferencia de propiedad al comprador sea efectiva, debe realizarse un modo válido de adquisición, generalmente mediante la tradición o la inscripción registral, dependiendo de la naturaleza del bien vendido.

En el Perú, la inscripción registral de un inmueble es principalmente declarativa de derechos. Sin embargo, el Artículo 1135 del Código Sustantivo de 1984 enfatiza la importancia de la inscripción de una propiedad en un registro en casos de concurrencia de acreedores, otorgando un carácter constitutivo a los derechos en tales situaciones.

Los registros de propiedades tienen como objetivo principal proteger los derechos de propiedad. La publicidad registral proporciona una garantía y seguridad jurídica completa sobre los derechos que han sido publicados, protegiendo así el derecho de propiedad.

Cabrejos (2013) describe el procedimiento de inscripción en el Registro como un proceso en el que un documento emitido por un servidor público o notario es evaluado por un registrador público para su conformidad con las normas vigentes y su posterior inclusión en los registros públicos. Tras la verificación, al documento se le asigna un número de expediente para su seguimiento, conocido como Título, accesible a través de canales oficiales.

Además, Cabrejos menciona que los notarios y servidores públicos pueden utilizar el Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp para el proceso de inscripción, presentando electrónicamente documentos con firma digital del notario.

Finalmente, Avendaño (2017) señala que, en un contexto internacional, el derecho francés ha abandonado el principio que exigía la tradición para la

transferencia de la propiedad. En las leyes francesas, el contrato no solo genera obligaciones, como en el derecho romano, sino que también transfiere la propiedad.

El autor menciona que el sistema legal francés, tal como se refleja en el artículo 1138 del Código Napoleónico, establece que la obligación de entregar una cosa se completa con el mero consentimiento de las partes involucradas. Esto implica que el acreedor se convierte en propietario y asume el riesgo del bien desde el momento del acuerdo, incluso si la tradición física aún no se ha realizado, salvo que el deudor esté en mora de entregarla, en cuyo caso el riesgo sigue recayendo sobre el deudor.

En una línea similar, el Derecho italiano, según Varsi (2019), combina el título de adquisición (la base legal de la adquisición) y el modo de adquisición (el medio por el cual se efectúa la adquisición) en lo que respecta a la adquisición de derechos de propiedad y otros derechos reales. En este contexto, se considera que el contrato de transferencia es tanto la base para la transferencia de propiedad como el medio por el cual se realiza efectivamente la adquisición. El Código Civil italiano de 1942, en su artículo 1376, especifica que la propiedad o el derecho se transfieren y adquieren por el efecto del consentimiento mutuo de las partes.

En el ámbito nacional, Mejorada (2021) señala que, según el artículo 949 del Código Civil peruano, la decisión de enajenar un bien inmueble conlleva la transferencia inmediata de la propiedad. Esto sugiere que el Código Civil otorga efectos reales a los contratos por los cuales se transfieren bienes inmuebles, sin requerir un método específico para formalizar la transferencia del derecho.

El artículo 949 regula la transferencia de propiedad inmobiliaria, pero su alcance no se limita a este artículo exclusivamente. También es crucial considerar otras normativas, como el artículo 1135 del Código Sustantivo, que indica que en casos de concurrencia de varios acreedores reclamando el bien de un deudor, la propiedad se asignará a la persona que haya inscrito primero el título. La transmisión de la propiedad es un acto jurídico que implica la transferencia del derecho de propiedad de un bien, ya sea inmueble o mueble registrable, de una persona a otra.

Este proceso puede efectuarse a través de distintos métodos, incluyendo la compraventa, la permuta, la donación, entre otros.

La Inscripción Registral, un procedimiento administrativo, tiene como finalidad el registro de derechos sobre bienes inmuebles, muebles registrables y títulos valores en una entidad competente, asegurando así su protección y validez frente a terceros. Esta inscripción actúa como una forma de publicidad registral, lo que significa que una vez que un derecho se inscribe en el registro, se considera público y conocido por terceros, contribuyendo a la seguridad jurídica de las transacciones y minimizando conflictos entre las partes involucradas.

Los registros públicos son los organismos responsables de realizar la Inscripción Registral. Estas entidades, independientes y autónomas, se encargan de asegurar una gestión y protección adecuadas de los derechos registrados.

El proceso de Inscripción Registral es formal y requiere la presentación de ciertos documentos, además de la realización de un trámite administrativo ante el registro correspondiente. Los documentos típicamente necesarios para este proceso incluyen una solicitud, el título o documento que justifica el derecho a inscribir y el abono de la tasa pertinente.

Tras efectuarse la Inscripción Registral, el registro público realiza una revisión tanto formal como material de la documentación aportada, para comprobar su autenticidad y su conformidad con la legislación vigente. Si los documentos satisfacen todos los requisitos necesarios, se procede a la inscripción y se emite un certificado de inscripción, que valida el derecho inscrito y su existencia en el registro.

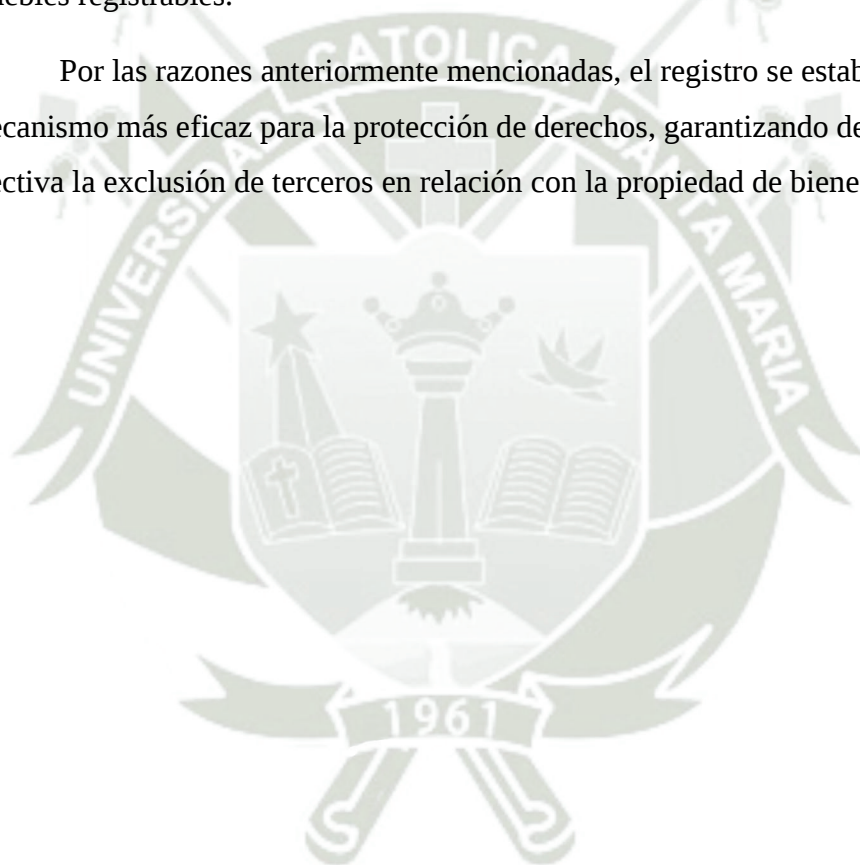
La Inscripción Registral desempeña un papel crucial en varios aspectos, proporcionando beneficios importantes como:

- Asegurar la seguridad jurídica de las transacciones y la salvaguarda de los derechos que han sido registrados.
- Prevenir conflictos entre las partes interesadas.

- Facilitar tanto la transferencia como el ejercicio efectivo de los derechos registrados.
- Proteger a terceros frente a la existencia de derechos ya registrados sobre un mismo bien.
- Impulsar el desarrollo económico al promover la confianza y la seguridad en las transacciones.

En resumen, la Inscripción Registral es un procedimiento administrativo esencial para la validación y protección de los derechos sobre bienes inmuebles y muebles registrables.

Por las razones anteriormente mencionadas, el registro se establece como el mecanismo más eficaz para la protección de derechos, garantizando de manera más efectiva la exclusión de terceros en relación con la propiedad de bienes inmuebles.



Capítulo II

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

1. Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana

Castro (2020) indica que en el sistema registral peruano, el registro en los Registros Públicos de la transferencia de propiedad inmobiliaria es crucial para garantizar la seguridad inmobiliaria, que se caracteriza por varios elementos:

- Certeza: Esto se refiere a la claridad y ausencia de dudas, lo que permite a los interesados prever las normas existentes. La certeza se logra a través de la seguridad jurídica inmobiliaria, que garantiza la transparencia sobre las fuentes, la publicidad normativa y la tipicidad.
- Calificación o Legalidad: Implica cumplir con los requisitos legales necesarios para adquirir la propiedad.
- Negocio Causal: Este principio refleja la función de control y calificación de la institución, asegurando la validez de los negocios jurídicos.

Por otro lado, Hidalgo (2019) menciona que en el Perú, en 1888 se estableció por ley el Registro de la Propiedad Inmueble, inspirado en el Sistema Francés o de transcripción. Esta ley estableció la inscripción de bienes inmuebles como declarativa, lo que significa que no era esencial para la perfección de la transferencia. El Artículo 7 de esta ley estableció que no se podría oponer a terceros el dominio, derechos reales, hipotecas, contratos u otros títulos de derecho si no estaban debidamente registrados.

El Código Adjetivo de 1936 mantuvo el carácter declarativo de la inscripción, sin diferenciarse sustancialmente de la normativa anterior. Este código especificaba que cada transferencia de dominio debía verificarse de forma simple y que la inscripción del acto tendría el efecto de anular las inscripciones anteriores respecto de ese inmueble, otorgando al título del bien un carácter nuevo e inatacable.

La Comisión de Estudio y Revisión del Código Civil de 1936 en Perú propuso en 1965 un proyecto para implementar el Registro Constitutivo. Sin embargo, este esfuerzo fue obstaculizado por la Comisión Reformadora, impidiendo su realización.

Actualmente, el Código Sustantivo de 1984 en Perú establece que el registro cumple principalmente una función de aviso a terceros, manteniendo su carácter declarativo en lugar de constitutivo.

Varsi (2019) argumenta que para que un sistema de publicidad sea efectivo, debe cumplir con tres metas principales:

Protección al Titular: Garantizar que el ejercicio de los derechos reales del titular sea respetado.

Respeto de la Sociedad: Asegurar que la sociedad respete los derechos legalmente establecidos.

Protección de Terceros: Defender los intereses y derechos de terceras partes.

En el contexto legal peruano, la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles se realiza a través del Registro de Propiedad Inmueble, un organismo público encargado de mantener un registro actualizado de todos los bienes inmuebles en el país, lo que resulta fundamental para la validez y protección de los derechos transferidos.

Para inscribir una transferencia de propiedad inmobiliaria en el Registro de Propiedad Inmueble de Perú, es necesario presentar una serie de documentos, como el título de propiedad, el contrato de compraventa, un poder notarial y el comprobante de pago de las tasas correspondientes. Estos documentos son examinados por el registro público para verificar su autenticidad y su conformidad con la normativa vigente.

Una vez completados los trámites requeridos, se procede a la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Esta inscripción implica la efectiva transmisión del derecho de propiedad, permitiendo al nuevo propietario ejercer su derecho de disposición sobre el bien, dentro de los límites establecidos por la ley.

Además de la inscripción de la transferencia de la propiedad, la legislación peruana establece varios requisitos adicionales para la transferencia de derechos sobre bienes inmuebles. Estos incluyen la necesidad de realizar una inspección física del bien antes de la transferencia y obtener una certificación sobre la situación jurídica del bien, entre otros. Estos pasos son fundamentales para garantizar la validez y la protección del derecho transferido, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la movilidad de la propiedad en Perú.

El proceso de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en Perú se lleva a cabo en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente y es crucial para la legalidad y protección del derecho transferido. Este proceso implica la presentación de diversos documentos, incluyendo la escritura pública de compraventa, la cual debe ser autenticada por un notario. También es necesario verificar la identidad de las partes involucradas en la transferencia, generalmente a través de documentos de identificación y otros relacionados con la transacción.

Una vez presentados todos los documentos requeridos, el Registro procederá a la inscripción de la transferencia de propiedad, creando una nueva inscripción en el registro. Este paso es esencial para garantizar la validez y la protección del derecho transferido, y es altamente recomendable contar con asesoría especializada para asegurar que el proceso se realice de manera adecuada y eficiente.

El Artículo 949 del Código Sustantivo peruano establece que "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Esto significa que basta con que las partes lleguen a un acuerdo para que se ejecute la transmisión del dominio sobre el bien inmueble objeto del acuerdo. Este artículo subraya la importancia del acuerdo entre las partes en la transferencia de la propiedad inmobiliaria, aunque la inscripción registral sigue siendo un paso crucial para la protección legal y la seguridad jurídica.

El fundamento de la inscripción de transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana se asienta en una serie de principios y objetivos esenciales del sistema registral, diseñados para proporcionar seguridad jurídica, proteger los derechos

y asegurar la certeza en las transacciones inmobiliarias. Los fundamentos principales incluyen:

- **Seguridad Jurídica:** La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles busca ofrecer seguridad jurídica a los titulares de derechos de propiedad. Al inscribirse, se establece un registro público y accesible que refleja los derechos sobre los inmuebles, facilitando a terceros el conocimiento de la situación jurídica de un bien y ayudando a prevenir conflictos o disputas sobre su titularidad.
- **Publicidad Registral:** El sistema registral peruano se basa en el principio de publicidad registral, que implica que los actos y derechos sobre bienes inmuebles deben ser conocidos por terceros mediante el registro. La inscripción asegura que esta información esté disponible para consulta, permitiendo a cualquier persona interesada verificar la propiedad de un bien inmueble.
- **Oponibilidad Frente a Terceros:** La inscripción registral tiene efectos erga omnes, afectando a todas las personas, incluidas aquellas que no participaron directamente en la transacción. Esto asegura que los derechos de propiedad sean oponibles frente a cualquier tercero, evitando incertidumbres o disputas sobre la titularidad de los bienes.
- **Protección de Buena Fe:** La inscripción registral protege a aquellos que adquieren bienes inmuebles de buena fe. Si un tercero consulta el registro y ve que un inmueble está inscrito a favor de alguien, puede confiar en la legalidad aparente y asumir que esa persona es el legítimo propietario, protegiéndose así de posibles reclamaciones o litigios sobre la propiedad del bien.
- **Efecto Constitutivo:** En el Perú, la inscripción registral tiene un efecto constitutivo, lo que significa que la transferencia de propiedad se considera completamente válida y efectiva solo después de la inscripción. Es decir, la celebración de un contrato de compraventa o donación por sí sola no es suficiente para transferir la propiedad; se requiere la inscripción para que la transferencia sea totalmente efectiva.

De esta forma podemos decir que, la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana se basa en la seguridad jurídica, la publicidad registral, la oponibilidad frente a terceros, la protección de la buena fe y el efecto

constitutivo. Estos principios tienen como objetivo proteger los derechos de propiedad, brindar certeza en las transacciones inmobiliarias y prevenir conflictos sobre la titularidad de los bienes.

1.1.Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados

Rentería (2017) menciona que los bienes son directamente objeto de los derechos reales en el ámbito del Derecho Civil, que incluye la propiedad como institución jurídica. La propiedad inmobiliaria, que difiere del registro de la propiedad mobiliaria, está dentro de esta categoría.

Dentro de la propiedad inmobiliaria, existen bienes inmuebles registrados y no registrados. La diferencia principal entre ambos radica en la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. En el sistema legal peruano, esta inscripción no es obligatoria, sino opcional.

Para que la transferencia de bienes inmuebles no inscritos sea plenamente efectiva y se reconozca la existencia de un derecho real, es necesario cumplir con varias condiciones, como la forma y la difusión de la transacción. En el contexto de los derechos reales sobre inmuebles en Perú, aún no se ha logrado una difusión adecuada, especialmente en relación con la no inscripción de bienes en el sistema registral peruano.

En cuanto a la inscripción de transferencia de bienes inmuebles no registrados en la legislación peruana, el proceso es similar al de los bienes registrados, pero con algunas diferencias clave. Para inscribir un bien inmueble no registrado, es necesario demostrar la propiedad y la identificación del bien, lo que a menudo implica realizar investigaciones y trámites adicionales. Esto puede incluir la obtención de información sobre la historia y uso del bien, inspecciones físicas, y la adquisición de varios documentos y certificaciones.

Para inscribir un bien inmueble no registrado en Perú, es esencial cumplir con ciertas obligaciones tributarias, como el abono de las tasas pertinentes y la

presentación de los recibos de pago correspondientes. Estos requisitos fiscales varían en función de la localización del inmueble y de su valor.

Una vez que se han cumplido todos los requisitos necesarios, se procede a la inscripción del bien inmueble no registrado en el Registro de Propiedad Inmueble. Este paso implica su registro oficial y la protección legal de la propiedad. El autor del estudio realiza un análisis y destaca que la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados se refiere a situaciones en las que la transferencia de la propiedad se ha llevado a cabo, pero no se ha registrado de manera adecuada.

En la normativa peruana, la inscripción registral es el método fundamental para establecer la titularidad y los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, por lo que la ausencia de inscripción puede generar incertidumbre y complicaciones legales. Cuando la transferencia de propiedad de un bien inmueble no está registrada, pueden surgir diversos problemas.

Por ejemplo, si el inmueble es objeto de una transferencia posterior que sí se registra, el nuevo adquirente podría desconocer la existencia de la transferencia anterior y asumir que es el propietario legítimo, generando así una situación de incertidumbre y disputa sobre la titularidad del bien.

La falta de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles implica que los derechos de propiedad no estén adecuadamente protegidos. Esta omisión puede afectar la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral. Además, puede dificultar la realización de transacciones seguras y el acceso a financiamiento mediante garantías hipotecarias, ya que los bancos y otras entidades financieras suelen exigir la inscripción registral como requisito para la concesión de créditos.

Es fundamental promover la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en el registro correspondiente. Esta práctica garantiza la seguridad jurídica, protege los derechos de propiedad y previene conflictos futuros. La modificación propuesta en el Artículo 949 del Código Civil peruano tiene como

objetivo hacer obligatoria esta inscripción, fortaleciendo el sistema registral y brindando mayor certeza a las transacciones inmobiliarias.

1.2. Inscripción de la Transferencia de Bienes Inmuebles Registrados

Cavero (1987) menciona que los bienes inmuebles inscritos son aquellos cuyos propietarios han registrado sus propiedades en el registro de la propiedad inmobiliaria, sabiendo que esto les otorga los efectos defensivos de la inscripción. Esto significa que la inscripción no solo protege un título previamente adquirido, sino que también establece una titularidad sólida e incuestionable. En resumen, la inscripción inmobiliaria proporciona seguridad al propietario de la propiedad, permitiéndole verificar la propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble. No obstante, esta seguridad solo se materializa si la inscripción de la transferencia de propiedad inmueble es obligatoria.

Cabrera (2000) explica que lo que se registra en el registro no son los bienes en sí, sino los derechos que se tienen sobre ellos. Para que un acto sea registrable en el registro, debe ser un acto o contrato que establezca, declare, modifique, limite o extinga derechos reales sobre inmuebles.

Ruiz (2019) aborda el tema de la primera inscripción o inmatriculación, que es la inscripción de dominio y representa la entrada del inmueble al registro. La premisa detrás de esto es que se presume que todo propietario tiene un título registrado de su dominio en el registro. Con esta primera inscripción, el inmueble entra por primera vez al sistema registral, y a partir de entonces, se publicita la propiedad del inmueble, brindando un marco de transparencia y seguridad a las transacciones inmobiliarias. Nuestro sistema legal, como se refleja en el Artículo 2018 del Código Sustantivo, reconoce y enfatiza la importancia de la inscripción registral.

Según Avendaño (2017), en el contexto legal peruano, el registro se concibe como una institución administrativa cuya función principal es dar publicidad a las acciones jurídicas relacionadas con la propiedad de los bienes. Dentro de los Registros Públicos, se encuentra la categorización del registro de la

propiedad inmueble, y el Código Adjetivo detalla exhaustivamente los actos y contratos que pueden ser registrados en este registro. La categorización en registros públicos es esencial, ya que no hay otra institución que ofrezca tanta seguridad jurídica en casos de transferencia de bienes inmuebles y tráfico inmobiliario.

Para inscribir una transferencia de bienes inmuebles registrados, se deben seguir varios procedimientos legales y administrativos:

Verificación de la Propiedad: Antes de transferir un bien inmueble, es crucial verificar que quien transfiere el bien sea el legítimo propietario y que no existan impedimentos legales para la transferencia.

Firma de Contrato de Compraventa: Se debe formalizar un contrato de compraventa entre el vendedor y el comprador, definiendo las condiciones de la transferencia y los términos de la operación.

Pago de Impuestos: Se deben abonar los impuestos correspondientes a la transferencia, como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP AJD) o el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Presentación de la Escritura de Compraventa: La escritura de compraventa debe ser presentada en el Registro de la Propiedad correspondiente para su inscripción.

Verificación del Registro: El registrador verificará que los documentos presentados cumplan con los requisitos legales y procederá a la inscripción de la transferencia.

Es importante tener en cuenta que los requisitos y procedimientos pueden variar según la jurisdicción donde se ubique el bien inmueble. Por ello, se recomienda consultar con un abogado especialista en derecho registral para asegurarse de cumplir con todos los requisitos legales y evitar posibles problemas futuros.

El análisis del investigador resalta la importancia de la seguridad como una de las finalidades esenciales del derecho, particularmente en el contexto de la publicidad registral. La finalidad principal de la publicidad registral es mostrar a la sociedad quién es el dueño de un bien inmueble específico. Sin embargo, esta no es la única medida para garantizar la seguridad registral. También es fundamental la aplicación de garantías adicionales, como el principio de legitimación y la buena fe registral, para proteger los derechos de propiedad de las partes involucradas.

En este sentido, la adopción de un sistema constitutivo de derechos se presenta como la solución más efectiva para asegurar el cumplimiento de estos principios. Dentro del sistema registral, cada bien inmueble inscrito tiene un registro en el registro. Este registro proporciona información crucial sobre el inmueble, incluyendo su situación actual, los derechos establecidos sobre él, y el nombre de la persona a cuyo favor se realiza la inscripción, entre otros datos relevantes.

Esta información es esencial para ofrecer transparencia y claridad sobre la propiedad y los derechos reales asociados a un inmueble, contribuyendo así a la seguridad jurídica y a la confianza en las transacciones inmobiliarias. En conclusión, la inscripción registral y la publicidad que esta brinda son elementos fundamentales para garantizar la seguridad en el ámbito de los bienes inmuebles. La implementación de sistemas y principios que refuercen esta seguridad y protejan los derechos de los propietarios es crucial para el correcto funcionamiento del sistema registral y para el desarrollo de un mercado inmobiliario estable y confiable.

2. Inscripción de bienes inmuebles

2.1. Procesos de tercería de propiedad

Según Rentería (2017), el proceso de tercería de propiedad alude a la acción judicial que un tercero inicia ante el Poder Judicial con el objetivo de obtener protección efectiva. Esta acción se presenta como una reacción a una resolución judicial que dispone una medida cautelar, la cual podría comprometer el derecho de propiedad del tercero sobre un bien afectado por dicha medida.

En cuanto a la oportunidad para presentar una demanda de tercería, el Código Procesal Civil de Perú, en su artículo 534, establece que las tercerías pueden interponerse en cualquier momento antes del inicio del remate del bien en cuestión.

La jurisprudencia peruana, como lo indica el Poder Judicial en 2008, señala que la tercería de propiedad debe ser ejercida considerando su finalidad y naturaleza jurídica. Específicamente, si la tercería de dominio se basa en la propiedad de bienes embargados con el fin de evitar su ejecución mediante remate o adjudicación, es razonable que la oportunidad para presentar la tercería sea antes de la realización de dicha venta forzosa o adjudicación en pago. Así, la tercería debe iniciarse antes de la ejecución del bien, y no debe confundirse el auto que ampara una medida de embargo con el acto de ejecución de la misma.

Monroy (1994) comenta que la acción de tercería iniciada por un tercero ante el órgano jurisdiccional en busca de tutela efectiva se interpone como resultado de una resolución judicial que ordena una medida cautelar que afecta el derecho de propiedad del tercero sobre el bien en cuestión.

Ruiz (2019) añade que la tercería de propiedad debe ser evaluada en su contexto, considerando su propósito y naturaleza jurídica. Si se fundamenta en la propiedad de bienes embargados para prevenir su ejecución por remate o adjudicación, lo más coherente es que la demanda de tercería se presente antes de la venta forzosa o adjudicación en pago, es decir, antes de la realización del bien. Por lo tanto, es importante no confundir el auto que respalda una medida de embargo con el acto mismo de su ejecución.

Coca (2021) explica que la tercería, según la normativa nacional, debe cumplir con varios requisitos:

Existencia de Medida Cautelar: Debe existir una medida cautelar que afecte bienes de propiedad de un tercero o que incida en su derecho preferencial a ser pagado con el producto obtenido de dichos bienes.

Oportunidad de Interposición: La demanda de tercería debe presentarse en el momento establecido por la ley.

Requisitos Generales: Se deben cumplir los requisitos generales contemplados en los Artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil (CPC).

Acreditación del Derecho: El tercerista debe acreditar fehacientemente su derecho, ya sea con documento público o privado de fecha cierta.

Ofrecimiento de Garantía: Si no se adjunta a la demanda un documento que pruebe el derecho invocado, el tercerista debe ofrecer una garantía suficiente a criterio del juez para responder por posibles daños y perjuicios.

Ronquillo (2012) señala que el proceso de tercería de propiedad es un procedimiento legal destinado a proteger los derechos de un tercero sobre un bien involucrado en un proceso judicial entre otras dos partes. Este mecanismo permite al tercero intervenir en el proceso para proteger su derecho de propiedad o posesión sobre el bien en cuestión.

Chacón (2017) indica que la tercería de propiedad surge cuando un tercero tiene un derecho real sobre un bien en disputa en un proceso judicial. Este tercero puede ser el propietario o poseedor del bien, y su derecho puede ser anterior o independiente de los derechos de las partes en el proceso.

Salas (2019) destaca que la finalidad de la tercería de propiedad es proteger el derecho de propiedad o posesión del tercero interesado sobre el bien involucrado en el proceso judicial. Este proceso es crucial, ya que asegura que los derechos de terceros no sean perjudicados por procesos judiciales en los que no han participado y que podrían tener impactos negativos en su propiedad o posesión.

Monteza (2013) explica que, en el proceso de tercería de propiedad, el tercero interesado presenta una demanda ante el juez del caso en el que se disputa la propiedad del bien. En esta demanda, el tercero debe demostrar que tiene un derecho real sobre el bien en cuestión y que dicho derecho no ha sido reconocido en el proceso judicial entre las dos partes originales.

Después de que se presenta una demanda de tercería, el juez responsable debe proceder a su análisis para determinar si el tercero interesado tiene el derecho a intervenir en el proceso judicial en curso. Este análisis implica una revisión detallada de la demanda, la evaluación de los documentos aportados por el tercero, así como el estudio de los argumentos de las partes involucradas en el litigio.

Si el juez resuelve que el tercero interesado tiene fundamentos válidos para intervenir en el proceso, entonces este tercero podrá participar activamente en él y defender su derecho de propiedad o posesión sobre el bien en cuestión. Durante este proceso, el tercero podrá presentar pruebas y argumentos para sustentar su reclamo sobre el bien, y si el juez lo considera apropiado, podría adjudicar el bien en disputa al tercero interesado.

Es crucial señalar que si el juez determina que el tercero interesado no tiene derecho a participar en el proceso judicial, dicho tercero perderá la oportunidad de defender su derecho de propiedad o posesión sobre el bien objeto de la disputa.

En conclusión, el proceso de tercería de propiedad es un instrumento legal esencial que permite a terceros interesados salvaguardar sus derechos de propiedad o posesión sobre bienes involucrados en procesos judiciales en los que no son parte directa. Este mecanismo es de suma importancia, ya que asegura que los derechos de los terceros no se vean perjudicados por litigios en los que no han participado y que podrían tener efectos adversos significativos sobre su propiedad o posesión del bien.

2.2. Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos

Mallqui (2017) sostiene que un acto es considerado obligatorio cuando hay una norma que requiere su ejecución de manera imperativa, mientras que será opcional si no existe tal norma y su realización queda a criterio de cada persona.

Guevara (1998) indica que la obligación de registrar los derechos reales en el Registro de la Propiedad Inmueble se aplica cuando estos derechos pueden afectar la situación jurídica del inmueble. Por ende, se puede afirmar que el registro

de bienes inmuebles brinda al propietario una forma más simple y efectiva de demostrar su titularidad, ya que la inscripción fortalece los títulos de dominio sobre sus bienes y asegura la protección contra perturbaciones en su propiedad.

Galvez (2019) menciona que la propiedad de bienes inmuebles no registrados se refiere a aquellas propiedades que no están inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble. Estas propiedades pueden pertenecer a personas físicas o jurídicas, y la falta de inscripción puede deberse a diversas razones, como la falta de regularización, ausencia de trámites de transferencia de propiedad, o posesión ancestral.

Martin (2018) advierte que las propiedades inmuebles no registradas frecuentemente se encuentran en el centro de controversias legales debido a que la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble implica que no hay pruebas concluyentes de propiedad o posesión. Esto puede llevar a situaciones donde varias personas reclaman la propiedad del mismo bien inmueble, generando conflictos y disputas legales.

Rómulo (2021) explica que, en algunos países la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de la Propiedad es un requisito esencial para acreditar la titularidad de un bien inmueble. La falta de inscripción en estos casos implica la ausencia de un título de propiedad válido, lo que puede crear problemas al intentar vender o transferir la propiedad.

Aunque existen situaciones en las que la propiedad de bienes inmuebles no registrados puede ser reconocida y protegida legalmente, es fundamental considerar las particularidades de cada legislación y la forma en que se acredita la propiedad de estos inmuebles.

Lavado (2019) señala que en muchos casos, la propiedad de bienes inmuebles no registrados se basa en la posesión. La posesión implica tener un bien bajo el control o dominio de una persona de manera pacífica, pública y continua

durante un tiempo determinado. Esta posesión puede llevar a la adquisición de la propiedad del bien inmueble si se cumplen ciertos requisitos legales.

En algunos países, como España, la ley establece que la posesión pública, pacífica y prolongada puede dar lugar a la adquisición de la propiedad de un bien inmueble mediante la usucapión. Este mecanismo legal permite a una persona que ha poseído un bien inmueble de manera continua y pacífica durante un tiempo específico, demostrar su derecho de propiedad sobre dicho bien.

Fernández (2019) explica que para que la propiedad de bienes inmuebles no registrados basada en la posesión sea reconocida, deben cumplirse ciertos criterios legales. Estos generalmente incluyen la posesión pública, pacífica y prolongada del bien inmueble, además de la buena fe del poseedor.

Aguilar (2018) indica que la propiedad de bienes inmuebles no registrados a menudo es objeto de disputas legales entre varias personas que reclaman su propiedad. En estas circunstancias, es necesario seguir los procedimientos legales establecidos para resolver la disputa, lo que puede incluir acudir a los tribunales para determinar quién es el legítimo propietario del bien.

De esta forma el tesista agrega que, aunque la inscripción de bienes inmuebles en un registro es crucial para garantizar la certeza y seguridad jurídica, existen casos en los que la propiedad basada en la posesión puede ser reconocida legalmente. En estas situaciones, es esencial cumplir con los requisitos legales específicos y, si es necesario, resolver las disputas a través de los canales legales apropiados.

Lujan (2017) aclara que un embargo inscrito es una medida cautelar que impide la transferencia de un bien inmueble y asegura el derecho de crédito sobre él. Este embargo se registra en el registro de la propiedad inmobiliaria, lo que significa que cualquier interesado en adquirir ese inmueble debe considerar la existencia del embargo y el derecho de crédito protegido.

El embargo inscrito puede ser solicitado por cualquier persona que tenga un derecho de crédito reconocido legalmente y no satisfecho por el deudor en el plazo acordado. Este crédito puede derivarse de una deuda por la compra de bienes o servicios, una sentencia judicial de pago de dinero, u otra obligación económica con el acreedor.

El proceso para inscribir un embargo comienza con la presentación de una demanda ante el juzgado competente. Tras el análisis de la demanda y la confirmación del derecho de crédito, el juzgado puede emitir una orden de embargo sobre

Chanduvi (2017) señala que la inscripción del embargo tiene varios efectos importantes. Primero, otorga un derecho preferente al acreedor en caso de venta o transferencia del bien, asegurando que el crédito del acreedor se satisfaga antes de transferir la propiedad del inmueble al nuevo propietario. Segundo, puede limitar la capacidad del deudor para vender el inmueble, ya que los potenciales compradores deben tener en cuenta el embargo y el crédito protegido, lo que puede dificultar la venta y presionar al deudor a cumplir con su obligación.

Tercero, el embargo inscrito tiene una duración limitada, establecida por la ley, y puede variar según la legislación de cada país. En muchos lugares, la duración máxima es de cinco años, tras lo cual el acreedor debe renovar el embargo para seguir protegiendo su derecho de crédito.

Cuarto, el embargo inscrito puede levantarse si el deudor paga la deuda o cumple con la obligación protegida por el embargo. En tales casos, el acreedor debe solicitar la cancelación del embargo en el registro de la propiedad inmobiliaria para que el inmueble pueda ser transferido sin restricciones.

Díaz (2018) señala que el VII Pleno Casatorio Civil dispone que, aunque el Código Procesal Civil no lo mencione explícitamente, la demanda de tercería de propiedad está vinculada a la inscripción de la propiedad en Registros Públicos, particularmente cuando se enfrenta a un derecho real previamente registrado. Sin

embargo, en situaciones que implican un embargo, la inscripción de la propiedad no es tan crucial, ya que la propiedad no registrada puede ser reconocida en este contexto. Esto plantea un dilema recurrente en la jurisprudencia peruana sobre la oponibilidad de la propiedad no inscrita en procesos de tercería frente a embargos registrados.

Ruiz (2019) menciona que existen dos principales enfoques para abordar este problema. La mayoría opina que la propiedad, como derecho real, debe prevalecer sobre el embargo, que es un derecho personal. Sin embargo, algunos sostienen que, debido a la confianza y buena fe pública registral en la que a menudo se basa el embargo, este debería tener prioridad sobre la propiedad.

Estas inconsistencias se pueden atribuir a dos factores principales: la ambigüedad del Artículo 2022 del Código Civil y la aplicación inadecuada de este artículo en relación con las instituciones del Derecho Civil. El artículo establece: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común".

Para entender mejor esta situación, es esencial diferenciar entre los derechos personales y los derechos reales. A continuación, se presenta un cuadro para clarificar estas diferencias:

Figura 1: Clasificación del derecho personal y derecho real

DERECHO PERSONAL	DERECHO REAL
Es una Facultad	Es un poder jurídico
Predomina la autonomía de la voluntad (programa contractual)	Rige el principio del orden público
Oponibilidad inter partes	Oponibilidad <i>erga omnes</i> (de protección y persecución)
Su contenido es la pretensión del cumplimiento de la obligación (deber del deudor).	Ejercicio del derecho: Poder jurídico sobre el bien (AUTOSUFICIENCIA)
Se satisface por un comportamiento impuesto al deudor (deber jurídico de realización).	Se satisface con la actuación inmediata del interés del titular del derecho (Inherencia).

Fuente: Extraído del trabajo “La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercera de propiedad” de Carla Paredes Ciccía

Tras analizar y definir las diferentes figuras jurídicas relacionadas con la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, el tesista concluye que, aunque la legislación peruana regula la transferencia de propiedad inmobiliaria, no protege adecuadamente contra las transferencias clandestinas, las deficiencias en la publicidad registral o la falsedad en la inscripción de bienes inmuebles. Esto representa un problema significativo derivado del sistema registral declarativo actualmente en vigor en Perú. Por lo tanto, se plantea la necesidad de instaurar un sistema constitutivo de derechos y reforzar la publicidad registral, no solo como una herramienta informativa, sino también como un medio de seguridad jurídica para quienes soliciten la inscripción de bienes inmuebles en los registros públicos.

2.3.Ventajas de la incorporación de un sistema constitutivo de derechos

Becerra (2016) destaca que el sistema constitutivo, caracterizado por la obligatoriedad de la inscripción registral, es un elemento clave ya adoptado en diversas legislaciones de Latinoamérica y en países de la Unión Europea. La implementación de este sistema en el ordenamiento jurídico es crucial, ya que facilita la ejecución de contratos de compraventa de bienes inmuebles entre partes, donde el poseedor actual no es el titular registrado, sin generar conflictos judiciales

sobre quién posee el mejor derecho. Esto se debe a que el sistema obliga a inscribir la propiedad en los registros públicos, reforzando la seguridad jurídica y protegiendo los derechos del propietario.

A pesar de que la legislación peruana actualmente sigue un sistema declarativo de derechos, se plantea la viabilidad de integrar un sistema constitutivo de derechos. Becerra sugiere que es posible, ya que actualmente en Perú la propiedad inmobiliaria implica un sistema constitutivo en el contexto de las hipotecas, donde el propietario actúa como acreedor en procesos penales. Este es uno de los aspectos que se integrarían en el sistema constitutivo en Perú.

Cabrejos (2017) agrega que la seguridad jurídica en un sistema constitutivo puede lograrse protegiendo al tercero adquirente de buena fe, como se estipula en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil. Esto asegura que un tercero no pierda la adquisición del bien frente a alguien que reclame un mejor derecho de propiedad. Sin embargo, la aplicación limitada de este artículo no garantiza una seguridad jurídica eficiente en todos los casos de transferencia de bienes inmuebles. Por lo tanto, para asegurar la seguridad jurídica en el derecho de propiedad, es esencial la inscripción del derecho; la buena fe en la inscripción de un contrato de transferencia de bienes inmuebles no es suficiente para asegurar la adquisición del bien.

Castro (2020) sostiene que la implementación de un sistema constitutivo brinda garantías relacionadas con la seguridad jurídica para todos en Perú, dado que el sistema actual de transferencia de propiedad presenta fallos documentales. En el sistema vigente, un propietario o no propietario podría vender un bien inmueble a varias personas sin que estas conozcan los riesgos implicados. La adopción de un sistema constitutivo ayudaría a reducir estos problemas, estableciendo un marco más claro y seguro para la transferencia de propiedad de bienes inmuebles.

La implementación de un sistema constitutivo de derechos ofrece beneficios tanto para los posibles adquirentes de bienes inmuebles como para

juristas, académicos y profesionales en el ámbito registral. Este sistema establece una conexión eficiente entre los registros públicos y las notarías, facilitando la actualización constante de los datos, los cuales serán enviados directamente al sistema para su inscripción en el registro de la propiedad.

La obligatoriedad de esta inscripción se traduce en un ahorro considerable en términos de costos y tiempo. Esto es posible gracias a la implementación de un sistema de inscripción unificado que permitiría realizar el proceso de registro en un solo paso, ya sea a través de un servicio notarial o directamente en los Registros Públicos.

Por lo tanto, la inscripción constitutiva de derechos en el marco normativo peruano promete una protección integral, previniendo problemas judiciales asociados a un sistema que actualmente no se ajusta plenamente a la realidad peruana. Para entender mejor y diferenciar entre el sistema constitutivo, que se propone incorporar, y el sistema declarativo, actualmente vigente en Perú, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

Figura 2: Clasificación de inscripción constitutiva e inscripción declarativa registral



Fuente: Extraído del trabajo “Clasificación de los sistemas registrales” de Andrés Cusi Arredondo

2.4. Incorporación del sistema constitutivo de derechos en el derecho comparado

2.4.1. Sistema constitutivo en el derecho alemán

Mamani (2016) indica que el derecho alemán se basa en principios fundamentales que respaldan el derecho registrado, siendo el más importante el principio de fe pública. Este principio establece que la inscripción es una evidencia absoluta e irrefutable. En Alemania, la inscripción registral certifica el derecho del propietario, del acreedor hipotecario y de cualquier persona con un derecho real inmobiliario, siendo estos derechos oponibles erga omnes, es decir, frente a todos.

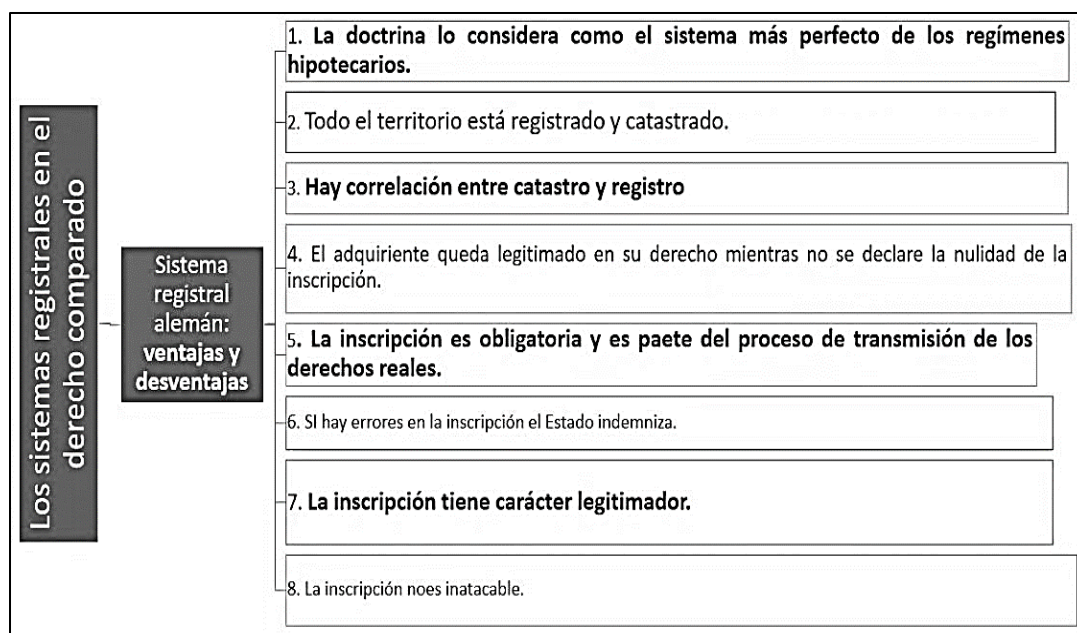
Conforme al principio de presunción legal juris et de jure en el derecho alemán, cuando un derecho figura inscrito en el registro a favor de alguien, se presume que le pertenece. En cambio, si un derecho es eliminado, se presume que ya no existe. En cuanto a la transferencia de propiedad inmobiliaria, esta se adquiere usualmente mediante la enajenación voluntaria y la inscripción de la transferencia en el registro alemán.

Cabrejos (2017) indica que la legislación alemana establece que la declaración verbal inicial entre el transferente y el adquirente ante el registrador es un requisito esencial para la transferencia de dominio y la constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles en conflicto. En este sistema, si no hay un contrato sobre bienes inmuebles, solo se generan obligaciones personales, sin efectos reales.

De lo anterior se colige que el sistema registral alemán es un sistema constitutivo, en el que los derechos reales solo se constituyen con la inscripción en el registro. Esto significa que no basta con un acuerdo entre las partes para constituir derechos reales sobre un inmueble; la inscripción es un paso crucial para la formalización y el reconocimiento legal de estos derechos. En resumen, el

sistema alemán enfatiza la importancia de la inscripción en el registro para la validez y oponibilidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Figura 3: Beneficios y desventajas del Sistema Registral alemán



Fuente: Extraído del trabajo “El sistema registral español, australiano y peruano” de Blas Humberto Ríos Gil

2.4.2. Sistema constitutivo en el derecho australiano

Mamani (2016) explica que en el sistema jurídico australiano, la inscripción constitutiva es esencial, proporcionando legitimidad y sustantividad absolutas. La característica más notable del sistema constitutivo australiano es la total separación entre el contrato causal (la razón subyacente del acuerdo) y sus efectos reales en el negocio jurídico, especialmente en casos de transferencia de inmuebles. La primera inscripción de un inmueble en Australia se considera un título real inatacable, independiente de la causa obligacional y no sujeto a invalidación. Cada título registrado contribuye a prevenir defectos en la adquisición o transferencia de la propiedad.

Cabrejos (2017) señala que, en Australia, la publicidad registral tiene un valor constitutivo absoluto. Los derechos reales solo se forman tras su registro, garantizando que el sistema jurídico de transferencia de propiedades sea indiscutible y dotado de eficacia registral.

En el sistema constitutivo australiano, no se aplican los principios de legitimación y fe pública en el derecho registral, ya que las inscripciones del registro prevalecen siempre, sin excepciones.

Entre las características principales del sistema registral constitutivo, se destacan: a) Finalidad de Constitución de Dominio y Derechos Reales: Su objetivo es establecer el dominio y los derechos reales, utilizando medios jurídicos de carácter constitutivo que proporcionan publicidad y seguridad jurídica. b) Formas Constitutivas de Dominio: Se basan en las inscripciones registrales que identifican al propietario del inmueble. c) Seguridad Jurídica Absoluta: El primer adquirente no se ve afectado por vicios de propietarios anteriores, haciendo innecesaria la fe pública, ya que asegura una adquisición segura del inmueble. d) Protección Absoluta del Registro: El registro en el sistema constitutivo de derechos es absoluto y va más allá del título de propiedad registrado, que adquiere el valor y las características de un título real. e) Transmisión y Gravamen Simple: Facilita y agiliza la movilización de la propiedad.

De esta forma se puede decir que, el sistema registral constitutivo en Australia se enfoca en garantizar la seguridad jurídica a través de un registro preciso y fiable, donde la inscripción es esencial para la constitución y reconocimiento de derechos reales sobre bienes inmuebles.

2.4.3. Sistema constitutivo en el derecho español

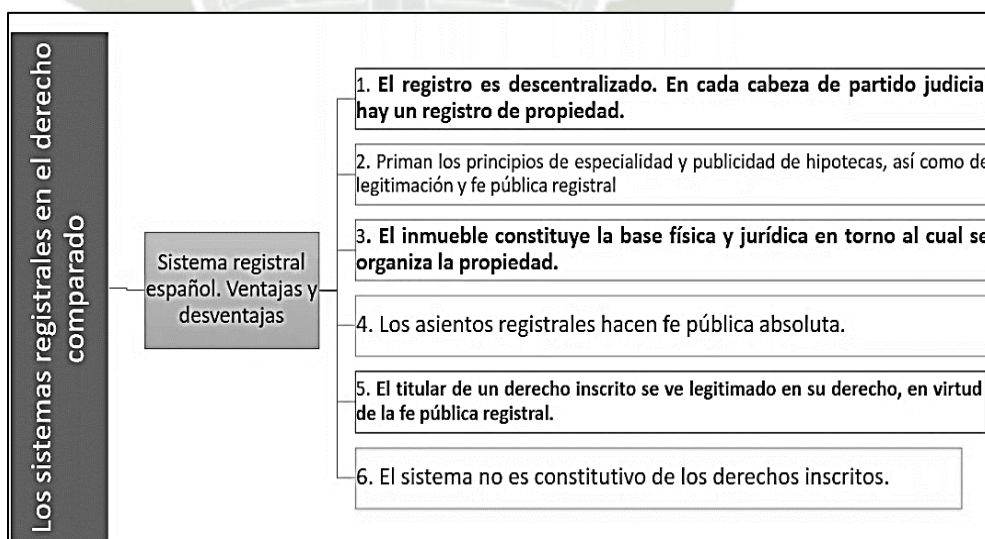
Mamani (2016) menciona que en España, el concepto del registro como institución constitutiva se originó con la Ley Hipotecaria de 1861. Esta normativa ha evolucionado para adecuarse a los cambios socioeconómicos del país y a su integración en la Comunidad Europea.

En el sistema registral español, la inscripción posee un efecto declarativo y otorga publicidad al derecho inscrito. No obstante, existe una excepción significativa: el derecho real de hipoteca. La inscripción de una hipoteca tiene un efecto constitutivo, estableciendo su carácter obligatorio y vinculante.

Una característica destacada del sistema registral español es la capacidad de corregir errores o vicios en las inscripciones. Estas rectificaciones son permitidas y gestionadas con la garantía de que el registrador tiene la responsabilidad de notificar previamente al titular del derecho inscrito. Esta disposición asegura que cualquier corrección se realice de manera transparente y justa, respetando los derechos de las partes involucradas.

En resumen, el sistema registral español, en su forma actual, proporciona un equilibrio entre ofrecer certeza legal y permitir la adaptabilidad y corrección de los registros para reflejar de manera precisa los derechos sobre los bienes inmuebles.

Figura 4: Beneficios y desventajas del Sistema Registral alemán



Fuente: Extraído del trabajo “El sistema registral español, australiano y peruano” de Blas Humberto Ríos Gil

Capítulo III

Metodología de la Investigación

1. Análisis de variables

Variable 1:

Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

Variable 2:

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

a) Indicadores

- Principio de Prioridad registral
- Adquisición de un bien inmueble
-
- Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana
- Inscripción de bienes inmuebles

b) Subindicadores

- Principio de Prioridad Preferente
- Principio de Prioridad Excluyente
-
- Teoría del título y modo
- Inscripción registral y transmisión de propiedad
-
- Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados
- Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados
-
- Procesos de tercería de propiedad
- Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos
- Ventajas de la incorporación de un sistema constitutivo de derechos

- Incorporación del sistema constitutivo de derechos en el derecho comparado

2. Objetivos

Objetivo General

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022-2023.

Objetivos Específicos

Identificar si debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022-2023.

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana

3. Hipótesis

Dado el principio de prioridad registral establecido en el Código Civil, que indica que un acto o título no registrado, o registrado después de otro, no tiene validez frente a un acto previamente registrado ("prior tempore, potior iure"), es probable que este principio afecte

las transacciones de propiedad consensual no inscritas. Esta situación es especialmente relevante en Perú, donde existe una tendencia a no registrar las adquisiciones de bienes inmuebles.

Por tanto, se deduce que la integración de un sistema constitutivo de derechos en el marco normativo peruano podría ser una medida esencial. Este sistema obligaría a las partes involucradas en la transferencia de un bien inmueble a realizar la inscripción correspondiente en Registros Públicos. La implementación de tal sistema aseguraría que todas las transferencias de propiedad sean debidamente registradas, proporcionando una mayor seguridad jurídica tanto para los compradores como para los vendedores.

La adopción de un sistema constitutivo de derechos tendría el potencial de minimizar los conflictos legales relacionados con la propiedad inmobiliaria y aumentar la claridad y transparencia en las transacciones de bienes inmuebles. Esto no solo protegería los derechos de los propietarios actuales y futuros, sino que también mejoraría la eficacia del sistema registral en Perú, alineándolo con prácticas más robustas y seguras observadas en otros sistemas jurídicos.

4. Tipo

La investigación que se llevó a cabo puede clasificarse de la siguiente manera, según distintos criterios metodológicos:

Por su finalidad: Esta investigación es de tipo básica. Esto significa que su propósito principal fue enriquecer y optimizar el conocimiento existente, proporcionando información detallada y mejorando la comprensión tanto a nivel individual como general. Además, los resultados y conclusiones de esta investigación sirven como base o antecedente para futuros estudios en el mismo campo o temas relacionados.

Por su naturaleza: La investigación se caracterizó por ser cuantitativa. En este enfoque, se recopilan y analizan datos numéricos o estadísticos para obtener resultados objetivos. La metodología cuantitativa es útil para medir la magnitud, frecuencia o tendencias de los fenómenos estudiados.

Por la profundización: Se clasifica como descriptiva y explicativa. Como investigación descriptiva, se centró en detallar y caracterizar los fenómenos observados,

describiendo las situaciones, eventos o contextos en detalle. Como investigación explicativa, buscó comprender y explicar las razones o causas detrás de los fenómenos observados, proporcionando una comprensión más profunda de los mismos.

Por el ámbito: Fue una combinación de investigación documental y de campo. La parte documental involucró el uso de fuentes bibliográficas y documentales, lo que permitió fundamentar teóricamente el estudio y contextualizarlo dentro del cuerpo existente de conocimientos. Por otro lado, la investigación de campo implicó la recopilación de datos a través de encuestas, permitiendo un análisis y obtención de resultados directamente del entorno o población estudiada.

5. Técnica empleada en el recojo de datos

Para la realización de este estudio investigativo, el primer paso es obtener la autorización necesaria para distribuir cuestionarios a un grupo de 30 expertos en derecho registral. Tras recibir el permiso correspondiente, el investigador procederá a enviar estos cuestionarios, que tratarán sobre el tema del principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y la transferencia de propiedad consensual no registrada, a través de correo electrónico a los especialistas seleccionados.

5.1. Técnica

Variable Independiente:

- Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

Para llevar a cabo las investigaciones relacionadas con esta variable, utilizaremos los métodos de investigación de: Encuesta.

Variable dependiente:

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

Para llevar a cabo las investigaciones relacionadas con esta variable, utilizaremos los métodos de investigación de: Encuesta

5.2. Instrumento empleado

Variable Independiente:

Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

Haciendo uso del siguiente instrumento: Cuestionario.

Variable dependiente:

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

Haciendo uso del siguiente instrumento: Cuestionario.

6. Unidades de estudio

La investigación se centra en el análisis de la doctrina peruana relacionada con el derecho registral civil, complementada con un cuestionario dirigido a abogados expertos en esta área. Los profesionales elegidos para participar en el estudio están inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Arequipa e incluyen tanto registradores como asistentes registradores de la misma localidad.

El alcance del estudio, es decir, el universo de investigación, está delimitado por los abogados especializados en Derecho Registral Civil afiliados al Colegio Profesional de Abogados de Arequipa, así como por registradores y asistentes registradores de Arequipa. Esta selección se justifica por la necesidad de abordar cuestiones específicas relacionadas con el principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y la transferencia de propiedad consensual no inscrita.

Para llevar a cabo este estudio, se ha establecido una muestra compuesta por 30 abogados especializados en derecho registral, que son miembros del Colegio Profesional de Abogados de Arequipa, incluyendo registradores y asistentes registradores de la ciudad. Esta muestra ha sido seleccionada minuciosamente para obtener una comprensión profunda y detallada de la temática en estudio.

7. Validación de instrumento

En esta investigación se utilizará una guía de entrevista como instrumento principal de validación. Esta guía será aplicada a un grupo seleccionado de 30 abogados especializados en derecho registral, quienes están inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Arequipa. Además, la guía de entrevista también será empleada con registradores y asistentes registradores de la ciudad de Arequipa. La implementación de este instrumento permitirá

recopilar datos valiosos y relevantes directamente de profesionales con experiencia en el campo del derecho registral, aportando así información crucial para la investigación.

PROFESIÓN	ESPECIALIDAD	POBLACIÓN
Abogados inscritos en el Colegio de Abogados de la ciudad de Arequipa	Especialistas en Derecho Registral Civil	El cuestionario fue aplicado a 30 expertos.

Para calcular el tamaño de la muestra en este estudio, se utilizó una fórmula específica adaptada para un muestreo probabilístico en una población infinita. El tamaño de la muestra se determinó considerando el nivel de confianza y otros parámetros estadísticos relevantes. La fórmula empleada es la siguiente:

$$n = \frac{Z^2_{\alpha/2} * p * q}{e^2} = 30 \text{ usuarios}$$

Donde:

- n es el tamaño de la muestra.
- Z es el valor de Z para el nivel de confianza elegido (1,3 en este caso).
- p es la proporción estimada de la población con la característica de interés (0,6 en este ejemplo).
- q es 1-1-p (también 0,6 aquí).
- e es el margen de error (0,6 en este caso).

Aplicando estos valores, la fórmula determinó que el tamaño de muestra óptimo para este estudio es de 30 usuarios. Esta selección se basa en el criterio de la varianza máxima, lo cual es típico para muestreos probabilísticos en poblaciones consideradas infinitas. El objetivo de elegir este tamaño de muestra es poder generalizar los resultados del estudio a toda la población de usuarios de manera efectiva y con un nivel de confianza estadístico adecuado.

Capítulo IV

Resultados y Discusión

1. Presentación de resultados

Para alcanzar los resultados y discutirlos adecuadamente en este estudio, se desarrollaron una guía de cuestionario y una ficha de análisis como herramientas fundamentales para la recolección de datos. Estos cuestionarios se aplicaron durante los meses de noviembre y diciembre de 2022.

Una vez recopilada toda la información relevante para esta investigación, se procedió a la tabulación, organización y representación de los datos mediante el uso de diversas tablas y gráficos estadísticos. Los resultados obtenidos fueron analizados e interpretados de manera descriptiva y estadística.

Es importante destacar que, mediante la tabulación de los resultados, se logró verificar las hipótesis planteadas, determinando si eran alternativas o nulas. Este proceso permitió corroborar y sustentar la problemática central de la investigación.

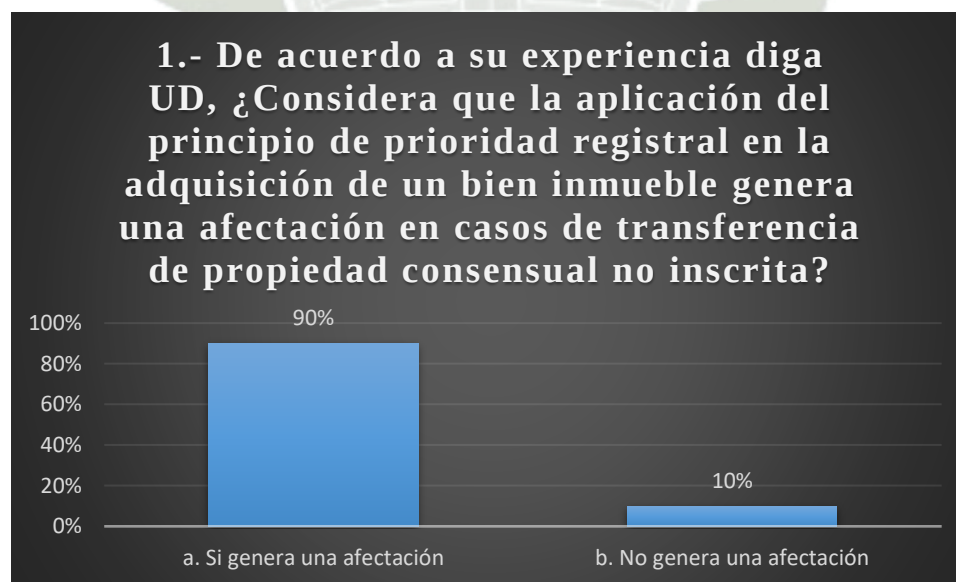
En la etapa final, se formularon las conclusiones y recomendaciones, detallando y delimitando las respuestas obtenidas a lo largo de la investigación.

Los resultados, que provienen de los cuestionarios aplicados a 30 abogados miembros del Colegio de Abogados de Arequipa, se presentarán en 08 tablas y figuras. Cada una de estas corresponde a los distintos ítems del cuestionario, acompañadas de un análisis descriptivo para cada respuesta obtenida en relación con las preguntas formuladas.

Tabla 1: De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

1.- De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?	Frecuencia	Porcentaje
a. Si genera una afectación	27	90%
b. No genera una afectación	3	10%
Total	30	100%

Figura 5: De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?



Descripción pormenorizada de gráfico y figura

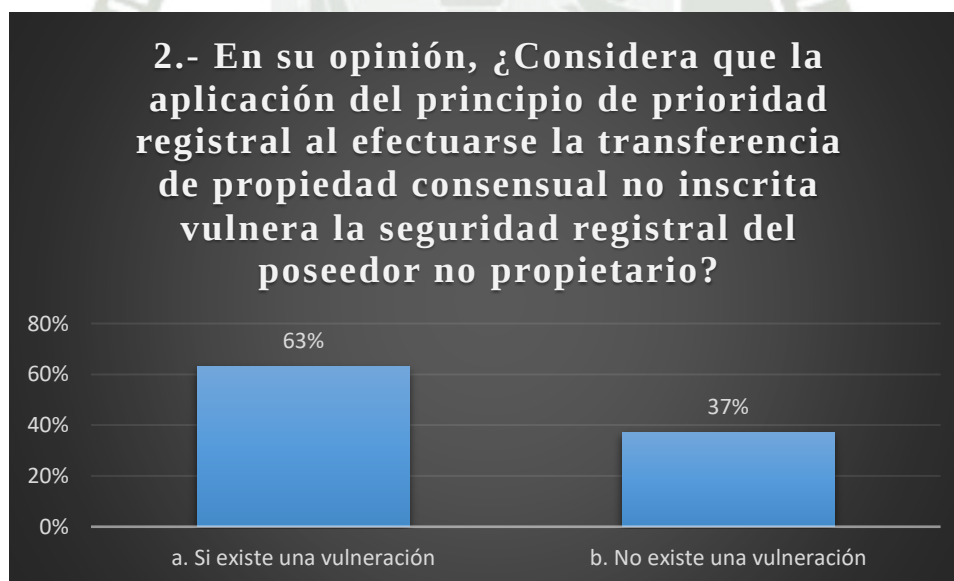
La Tabla 1 y la Figura 5 muestran las respuestas obtenidas a la pregunta sobre si la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles afecta los casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita. Del total de encuestados, el 90%, es decir, 27 personas, opinó que sí existe una afectación, mientras que el 10%, correspondiente a 3 encuestados, consideró que no hay tal afectación. La suma total de respuestas alcanza el 100%.

Análisis e Interpretación: Los resultados indican que la mayoría de los encuestados cree que el principio de prioridad registral aplicado a la adquisición de bienes inmuebles sí tiene un impacto en los casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita. Este consenso se debe a que el marco normativo peruano actual se rige por un sistema declarativo de derechos, en el cual no se exige la obligatoriedad de inscripción de la transferencia de propiedad, ya sea para el adquirente o para quien transfiere el bien inmueble. Esto conlleva a una vulneración del principio de prioridad registral en situaciones de transferencia de propiedad consensual no inscrita, dado que se genera una falta de seguridad registral para el titular de un derecho real. Esta situación permite la aplicación arbitraria del principio de prioridad registral, poniendo en riesgo la seguridad jurídica en el traspaso de bienes inmuebles.

Tabla 2: En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?

2.- En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?	Frecuencia	Porcentaje
a. Si existe una vulneración	19	63%
b. No existe una vulneración	11	37%
Total	30	100%

Figura 6: En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?



Descripción pormenorizada de gráfico y figura

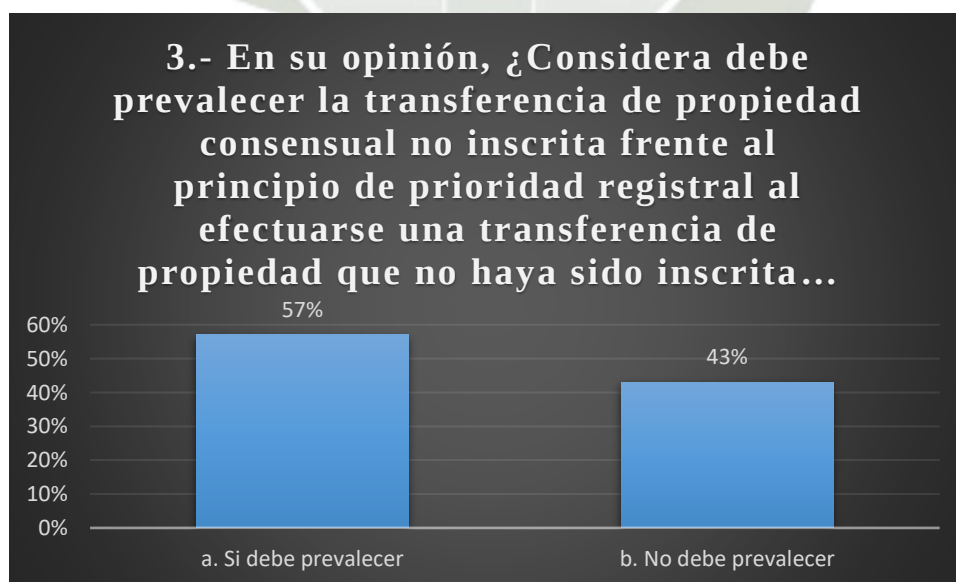
La Tabla 2 y la Figura 6 muestran las respuestas obtenidas respecto a si la aplicación del principio de prioridad registral, en el contexto de transferencias de propiedad consensual no inscritas, compromete la seguridad registral del poseedor no propietario. Según los encuestados, el 63% (equivalente a 19 personas) cree que sí existe una vulneración de seguridad registral, mientras que el 37% restante (11 personas) opina lo contrario. La suma de los porcentajes de respuesta es del 100%.

Análisis e Interpretación: La interpretación de los datos sugiere que la mayoría de los encuestados considera que la aplicación del principio de prioridad registral en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita efectivamente vulnera la seguridad registral de quien posee, pero no es propietario oficialmente del bien. Esto se debe a que en situaciones donde se realiza una transferencia de propiedad de manera consensual y no inscrita (por ejemplo, la transferencia de propiedad de la persona A a la persona B sin haberse registrado en los registros públicos), si un tercero registra el inmueble objeto de la transferencia, la persona B se vería imposibilitada de oponerse, a pesar de haber adquirido el bien antes de tal inscripción. En este escenario, el poseedor del bien inmueble carece de protección bajo la seguridad registral, al no haber inscrito su nueva posesión en los Registros Públicos. Esto pone en evidencia una brecha en la protección de los derechos de posesión en el marco jurídico actual.

Tabla 3: En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?

3.- En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?	Frecuencia	Porcentaje
a. Si debe prevalecer	17	57%
b. No debe prevalecer	13	43%
Total	30	100%

Figura 7: En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?



La Tabla 3 y la Figura 7 presentan las respuestas obtenidas a la pregunta sobre si la transferencia de propiedad consensual no inscrita debería prevalecer sobre el principio de prioridad registral en casos de transferencias de propiedad no registradas en los Registros Públicos. Según los encuestados, el 57% (equivalente a 17 personas) afirmó que debería prevalecer, mientras que el 43% (13 personas) opinó lo contrario. La suma total de las respuestas de los encuestados alcanza el 100%.

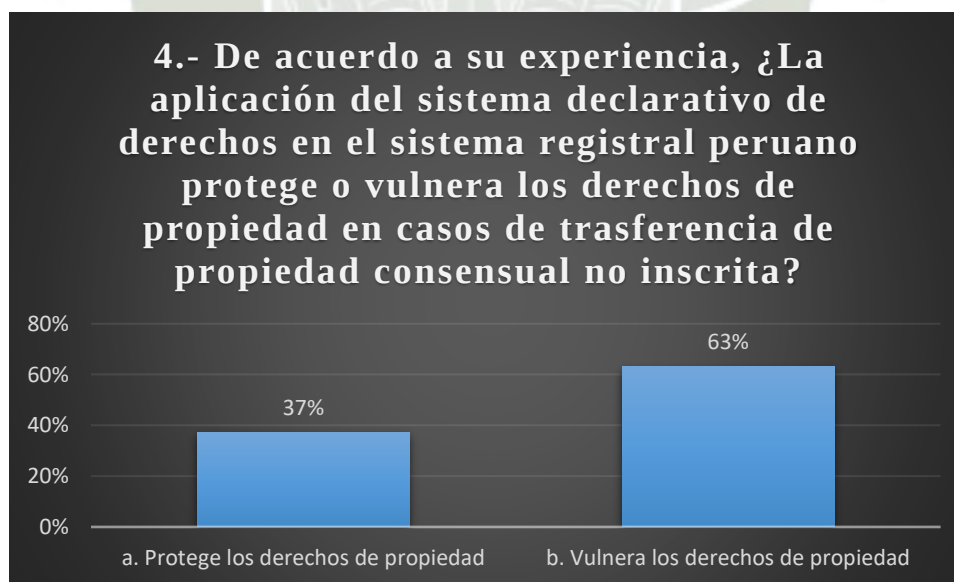
Análisis e Interpretación: Los resultados indican que una mayoría de los encuestados cree que la transferencia de propiedad consensual no inscrita debería tener prevalencia sobre el principio de prioridad registral en situaciones donde la transferencia de propiedad no se ha registrado en los Registros Públicos. Esta opinión se basa en la realidad del contexto peruano, donde es común que las propiedades adquiridas no se inscriban en los registros públicos. Además, el actual marco legal peruano sobre transferencias de propiedad sigue un sistema declarativo de derechos y no estipula la obligatoriedad de inscripción, ya sea para el adquirente o para el transferente del bien inmueble. Esta situación lleva a que muchos nuevos propietarios no consideren esencial la inscripción de sus propiedades.

Teniendo en cuenta esta realidad, y según la opinión de los expertos encuestados, el sistema legal debería adaptarse a las necesidades de la sociedad peruana. Esto podría implicar dar prioridad a la transferencia de propiedad consensual no inscrita o establecer la obligatoriedad de inscribir dichas transferencias en los Registros Públicos. Este cambio normativo buscaría solucionar los desafíos que enfrenta la sociedad peruana en términos de seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmobiliaria.

Tabla 4: De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?	Frecuencia	Porcentaje
a. Protege los derechos de propiedad	11	37%
b. Vulnera los derechos de propiedad	19	63%
Total	30	100%

Figura 8: De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?



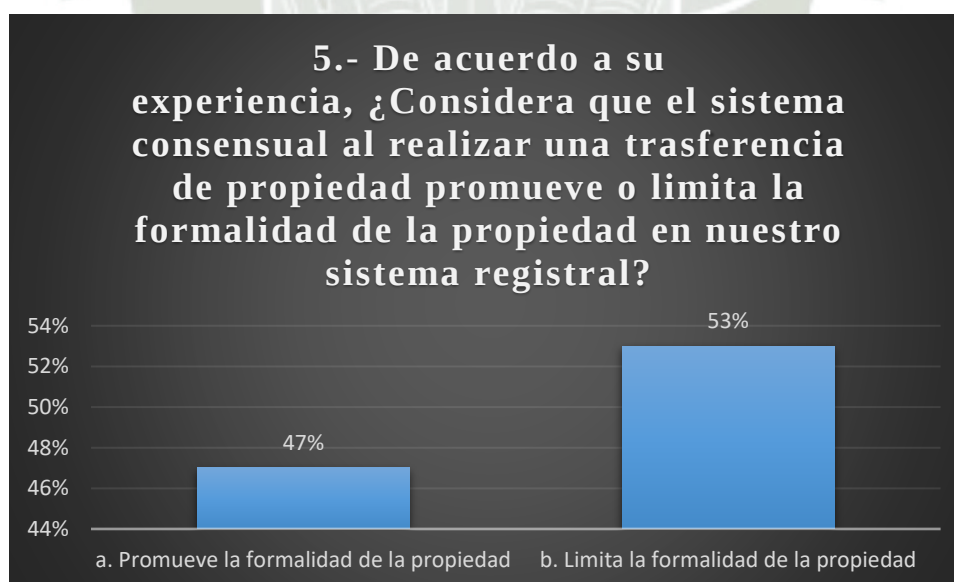
La Tabla 4 y la Figura 8 muestran las respuestas de los encuestados a la pregunta sobre si el sistema declarativo de derechos en el registro peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita. Según los participantes, el 63% (19 personas) considera que este sistema vulnera los derechos de propiedad, mientras que el 37% restante (11 personas) cree que los protege. La totalidad de las respuestas suma el 100%.

Análisis e Interpretación: La mayoría de los encuestados opina que el sistema declarativo de derechos en el registro peruano pone en riesgo los derechos de propiedad en situaciones de transferencia de propiedad consensual no inscrita. Este sistema, basado en la unidad de contrato, establece que el mero acuerdo entre las partes contratantes es suficiente para que el comprador se convierta en el nuevo propietario del bien inmueble, sin necesidad de un acto adicional que concrete la transferencia y genere sus efectos legales. En consecuencia, si una persona A transfiere su propiedad a una persona B y esta última no registra la adquisición, la persona A podría, teóricamente, transferir la misma propiedad a un tercero, como C o D, creando múltiples poseedores. Esto conlleva a una situación donde varios individuos podrían considerarse propietarios del mismo inmueble, generando conflictos y complicaciones legales. Este escenario pone de manifiesto una vulnerabilidad en el sistema registral peruano, destacando la necesidad de revisar y posiblemente reformar el actual marco normativo para brindar mayor seguridad y protección a los derechos de propiedad.

Tabla 5: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?	Frecuencia	Porcentaje
a. Promueve la formalidad de la propiedad	14	47%
b. Limita la formalidad de la propiedad	16	53%
Total	30	100%

Figura 9: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?



La Tabla 5 y la Figura 9 muestran las respuestas de los encuestados sobre si el sistema consensual en la transferencia de propiedad inmueble promueve o limita la formalidad de la propiedad en el sistema registral peruano. Según los participantes, el 53% (16 personas) opina que limita la formalidad de la propiedad, mientras que el 47% (14 personas) considera que la promueve. El total de las respuestas alcanza el 100%.

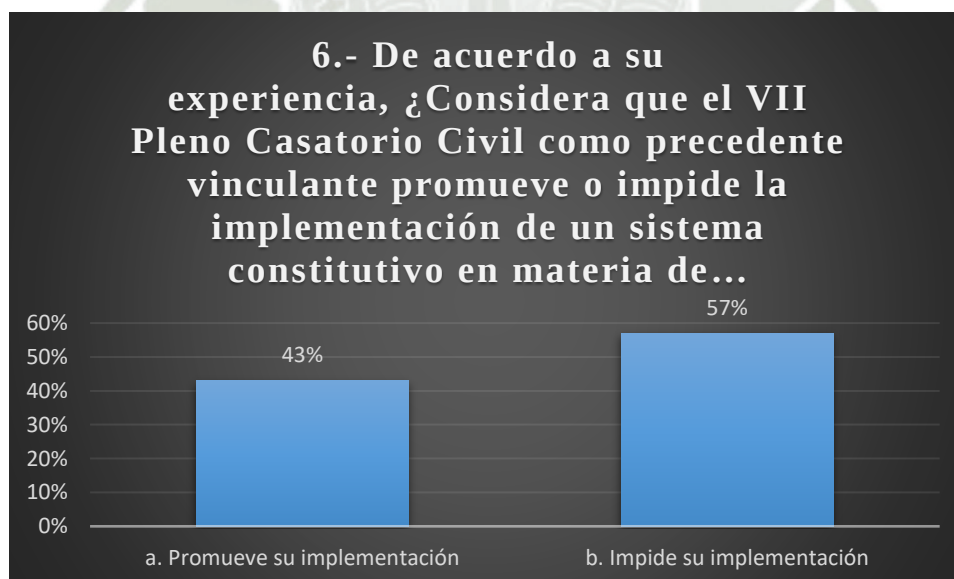
Análisis e Interpretación: Los resultados indican que una mayoría leve de los encuestados cree que el sistema consensual, basado en el acuerdo entre las partes para transferir una propiedad inmueble, limita la formalidad de la propiedad en el sistema registral peruano. Esto se debe a que, bajo este sistema, la perfección del contrato de transferencia de propiedad se logra solo con el consentimiento de las partes, según lo establece el artículo 949 del Código Civil peruano. Este artículo establece que la simple obligación de transferir un inmueble convierte al acreedor en propietario del bien.

La falta de una obligación formal de inscribir el bien en los registros públicos para consolidar la propiedad significa que no se requiere un paso adicional para garantizar la seguridad jurídica de la transacción. Esto puede llevar a problemas como ventas repetidas del mismo inmueble o falsificaciones inmobiliarias. La conclusión de los encuestados resalta la preocupación por la falta de formalidad y seguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmobiliaria bajo el sistema consensual, sugiriendo que podría ser beneficioso revisar y potencialmente modificar el marco normativo actual para aumentar la formalidad y la seguridad en estas transacciones.

Tabla 6: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

6.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?	Frecuencia	Porcentaje
a. Promueve su implementación	13	43%
b. Impide su implementación	17	57%
Total	30	100%

Figura 10: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?



La Tabla 6 y la Figura 10 presentan las percepciones de los participantes respecto a si el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante favorece o dificulta la implementación de un sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles. Según los resultados, el 57% de los encuestados (17 personas) considera que este precedente obstaculiza la implementación de un sistema constitutivo, mientras que el 43% (13 personas) piensa que lo promueve. La suma total de respuestas equivale al 100%.

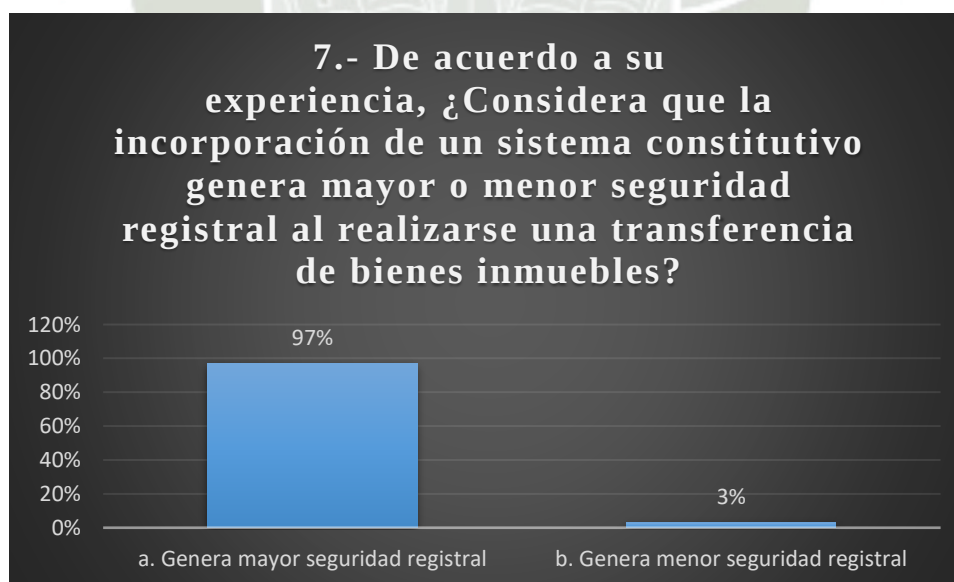
Análisis e Interpretación: La mayoría de los encuestados opina que el VII Pleno Casatorio Civil, como un precedente legal importante, en realidad dificulta la implementación de un sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles. Esta percepción se debe a que, aunque el Pleno Casatorio aborda diversas figuras jurídicas relevantes como antecedentes, se centra en la comparación entre propiedad inscrita frente a embargo, sin abordar directamente la relación entre propiedad no inscrita y propiedad inscrita. Por lo tanto, no establece una diferenciación clara ni proporciona soluciones específicas para los problemas asociados con la transferencia de bienes inmuebles no inscritos.

Esta falta de claridad en el Pleno Casatorio no contribuye a resolver el dilema central de este estudio, que es la necesidad de un sistema constitutivo que asegure la formalización y seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles. Por lo tanto, los resultados reflejan la necesidad de una revisión o complemento a las decisiones del VII Pleno Casatorio Civil para abordar más eficazmente las cuestiones relativas a la transferencia de bienes inmuebles y la implementación de un sistema constitutivo en el derecho registral peruano.

Tabla 7: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?

7.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?	Frecuencia	Porcentaje
a. Genera mayor seguridad registral	29	97%
b. Genera menor seguridad registral	1	3%
Total	30	100%

Figura 11: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?



La Tabla 7 y la Figura 11 presentan las respuestas a la pregunta acerca de si la introducción de un sistema constitutivo aumenta o disminuye la seguridad registral en la transferencia de bienes inmuebles. Según los datos, un abrumador 97% de los encuestados (29 personas) cree que esta implementación aumentaría la seguridad registral, mientras que solo el 3% (1 persona) piensa que la reduciría. La totalidad de las respuestas suma el 100%.

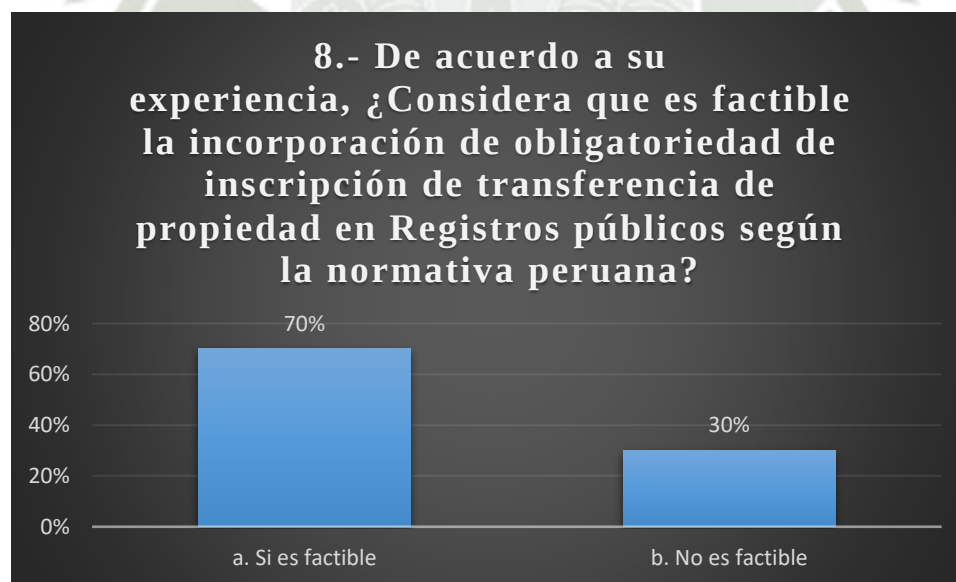
Análisis e Interpretación: La mayoría de los participantes está firmemente convencida de que la inclusión de un sistema constitutivo en el proceso de transferencia de bienes inmuebles tendría un impacto positivo significativo en la seguridad registral. Su argumento principal es que, bajo un sistema constitutivo, cualquier poseedor de un bien inmueble estaría obligado a registrar formalmente la propiedad en los Registros Públicos. Este requisito de registro prevendría problemas como la falsificación de documentos o la venta repetida de la misma propiedad. Al consultar los Registros Públicos, los interesados podrían verificar con certeza quién es el propietario legítimo de un bien inmueble y cuáles son los derechos asociados a esa propiedad, basados en su inscripción en el registro.

Este resultado refleja un sólido consenso entre los expertos en derecho registral sobre la efectividad de un sistema constitutivo para fortalecer la seguridad en las transacciones inmobiliarias. Indica una clara preferencia por un cambio en el marco legal actual hacia un sistema que exija la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble, garantizando así una mayor protección y certeza para los propietarios y reduciendo los riesgos de litigios y fraudes relacionados con la propiedad inmobiliaria.

Tabla 8: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

8.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?	Frecuencia	Porcentaje
a. Si es factible	21	70%
b. No es factible	9	30%
Total	30	100%

Figura 12: De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?



La Tabla 8 y la Figura 12 muestran las percepciones de los participantes sobre la viabilidad de implementar la obligatoriedad de inscribir la transferencia de propiedad en los Registros Públicos, de acuerdo con la normativa peruana. Según los resultados, el 70% (21 personas) considera que esta medida es factible, mientras que el 30% (9 personas) opina lo contrario. La totalidad de las respuestas alcanza el 100%.

Análisis e Interpretación: La mayoría de los encuestados sostiene que es posible llevar a cabo la obligatoriedad de registrar la transferencia de propiedad en los Registros Públicos en Perú. La principal razón detrás de esta postura es que tal medida aumentaría notablemente la seguridad jurídica registral para los propietarios de bienes inmuebles. Según los expertos, esta obligación de inscripción ayudaría a reducir la informalidad en la propiedad inmobiliaria, un problema frecuente en el país, y a limitar las transacciones económicas informales. Esto resultaría en un proceso de registro y propiedad más estructurado y claro para todos los ciudadanos.

Además, esta medida implicaría un cambio fundamental en las normas de prelación y adquisición de propiedades. La prelación ya no estaría basada en criterios anteriores, sino que el derecho de propiedad surgiría a partir del momento de la inscripción, ofreciendo así una mayor protección al derecho de propiedad. Este cambio proporcionaría una base más sólida y transparente para la transferencia de bienes inmuebles, alineándose con un enfoque más formal y sistemático en las transacciones inmobiliarias.

Estos resultados reflejan una postura favorable hacia un cambio normativo que fortalezca la formalidad y la legalidad en la transferencia de propiedad inmobiliaria en Perú, sugiriendo que tal cambio sería no solo deseable sino también factible dentro del marco legal y administrativo actual del país.

2. Discusión de resultados

La investigación se enfocó en evaluar la influencia del principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y su efecto en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en Arequipa durante los años 2022-2023. Se planteó la hipótesis de que la aplicación de este principio podría generar complicaciones en situaciones donde las propiedades no están registradas en registros públicos, una práctica común en Perú. Se sugirió que la incorporación de un sistema constitutivo de derechos en la legislación peruana podría ser una solución efectiva para garantizar que todas las transferencias de bienes inmuebles sean adecuadamente registradas.

Los resultados de la investigación, basados en las respuestas de 30 expertos en derecho registral y registradores de Arequipa, confirmaron la hipótesis planteada. Los datos recolectados indicaron que la práctica actual del principio de prioridad registral sí afecta negativamente en casos donde las transferencias de propiedad no están inscritas. Esto resalta la necesidad de un sistema registral más sólido y efectivo que asegure la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Este estudio guarda relación con la investigación de Cabrejos (2013), que examina la ineficacia del sistema registral declarativo de derechos en Perú y sugiere la necesidad de cambiar hacia un sistema constitutivo. Asimismo, la investigación de Paredes (2016) contribuye a este tema al señalar que la prioridad registral no se fundamenta en la simple presentación de títulos, sino en su registro formal.

En resumen, la investigación contribuye a comprender cómo la práctica actual del principio de prioridad registral puede ocasionar problemas en el contexto peruano y destaca la importancia de reformar el sistema registral para fortalecer la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles. La propuesta de un sistema constitutivo de derechos emerge como una solución viable para mejorar la eficiencia y efectividad del registro de propiedades en Perú.

Los resultados obtenidos, derivados del análisis de las respuestas de 30 expertos en derecho registral de Arequipa, confirmaron la hipótesis planteada. La tercera tabla y figura

de la investigación indicaron que la mayoría de los expertos opinan que debería prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita sobre el principio de prioridad registral en casos de transferencias de propiedad no registradas.

Esto sugiere que, en la práctica, el principio de prioridad registral puede tener un impacto negativo para aquellos que han adquirido propiedades pero no han formalizado su registro. Esta conclusión respalda la idea de que es necesario incorporar un sistema constitutivo de derechos en la legislación peruana, que obligue a las partes a registrar las transferencias de bienes inmuebles para garantizar la seguridad jurídica y la claridad en la titularidad de las propiedades.

En resumen, la investigación aporta evidencia significativa a favor de modificar el sistema registral en Perú para mejorar la protección de los derechos de propiedad y reducir los conflictos legales asociados con la transferencia de bienes inmuebles no registrados.

La investigación establece una conexión con el estudio de Cabrejos (2017) titulado "Análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad". En este estudio, Cabrejos argumenta la importancia de la inscripción registral como medio esencial para asegurar la publicidad de los actos y derechos, protegiendo la titularidad de los mismos y proporcionando certeza y seguridad jurídica a través de esta publicidad. El análisis concluye que la obligatoriedad de inscripción en el registro público es vital para la transparencia de la propiedad, permitiendo a cualquier interesado verificar la titularidad de un bien inmueble antes de su adquisición y así evitar fraudes o ventas múltiples del mismo inmueble.

La investigación también se relaciona con los descubrimientos de Llanos (2019), quien resalta la importancia del principio de prioridad registral. Según Llanos, cuando existen títulos incompatibles para un mismo bien, la inscripción no solo otorga prioridad al título registrado primero, sino que también impide la inscripción de cualquier título presentado posteriormente. Esto evidencia que el principio de prioridad registral puede afectar las transacciones de propiedades no registradas, al evitar la inscripción de cualquier derecho posterior incompatible con el primero registrado.

El segundo objetivo específico de la investigación fue analizar si el sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege efectivamente los derechos de propiedad en casos de transferencias de propiedad consensuales no inscritas. La hipótesis planteada sugiere que la aplicación del principio de prioridad registral podría perjudicar estas transacciones, dado que no es común que los ciudadanos peruanos registren inmuebles adquiridos. Esto subraya la necesidad de integrar un sistema constitutivo de derechos en la legislación peruana, que requiera la inscripción obligatoria de las transferencias de bienes inmuebles para asegurar la protección de los derechos de propiedad y la claridad en la titularidad.

En resumen, la investigación respalda la idea de que un cambio hacia un sistema constitutivo de derechos, con la inscripción obligatoria de transferencias de propiedad, podría aumentar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad en el sistema registral peruano.

La cuarta tabla y figura de la investigación presentan los resultados obtenidos a través de cuestionarios aplicados a 30 especialistas en derecho registral, lo que permite corroborar la hipótesis planteada como alternativa. Los hallazgos sugieren que el sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano no es suficiente para garantizar la protección de los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita. Esto se debe a que el simple acuerdo entre las partes no es suficiente para establecer al comprador como el nuevo propietario del inmueble.

La investigación también se relaciona con los hallazgos de Llanos (2019), quien destaca la importancia del principio de prioridad registral. Según Llanos, cuando existen títulos incompatibles para un mismo bien, la inscripción no solo otorga prioridad al título registrado primero, sino que también impide la inscripción de cualquier título presentado posteriormente. Esto demuestra que el principio de prioridad registral puede impactar las transacciones de propiedades no registradas, al evitar la inscripción de cualquier derecho posterior incompatible con el primero registrado.

El segundo objetivo específico de la investigación fue analizar si el sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege efectivamente los derechos

de propiedad en casos de transferencias de propiedad consensuales no inscritas. La hipótesis planteada sugiere que la aplicación del principio de prioridad registral podría perjudicar estas transacciones, dado que no es común que los ciudadanos peruanos registren inmuebles adquiridos. Esto resalta la necesidad de incorporar un sistema constitutivo de derechos en la legislación peruana, que requiera la inscripción obligatoria de las transferencias de bienes inmuebles para asegurar la protección de los derechos de propiedad y la claridad en la titularidad.

En resumen, la investigación respalda la idea de que un cambio hacia un sistema constitutivo de derechos, con la inscripción obligatoria de transferencias de propiedad, podría aumentar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad en el sistema registral peruano.

La cuarta tabla y figura de la investigación presentan los resultados obtenidos a través de cuestionarios aplicados a 30 especialistas en derecho registral, lo que permite confirmar la hipótesis planteada como alternativa. Los hallazgos sugieren que el sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano no es suficiente para garantizar la protección de los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita. Esto se debe a que el simple acuerdo entre las partes no es suficiente para establecer al comprador como el nuevo propietario del inmueble.

En la quinta tabla y figura se presentan los resultados de los instrumentos aplicados durante la investigación y la comprobación de las hipótesis. El análisis estadístico basado en cuestionarios respondidos por 30 especialistas en derecho registral del Colegio Profesional de Abogados de Arequipa y registradores/asistentes registradores de dicha ciudad respaldó la hipótesis alternativa, evidenciando que el sistema consensual limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral. En este sistema, solo se requiere el acuerdo de voluntades para perfeccionar el contrato de transacción de propiedad inmueble, lo cual no es suficiente para garantizar la seguridad registral.

Este análisis y la investigación en sí están vinculados con el estudio de Vega (2018) "Análisis de la inscripción registral y la seguridad en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017". Vega enfatiza que la inscripción registral es crucial y

determinante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad inmueble, protegiendo los derechos de propiedad a través de la oponibilidad y publicidad que ofrecen los registros públicos. Asimismo, se relaciona con la doctrina integrada en la investigación, particularmente con el estudio de Castro (2021), que indica que el sistema normativo peruano actual es insuficiente. Para que un comprador se convierta en propietario, se requiere no solo un modo válido de adquisición, usualmente efectuado mediante la tradición o la inscripción registral, sino también la concurrencia de varios factores dependiendo de la naturaleza del bien vendido.

En esta investigación se evidenció que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de inmuebles sí afecta los casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita. El cuarto objetivo específico fue identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante fomenta la implementación de un sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles. La hipótesis se basó en que, aunque el Código Civil establece el principio de prioridad registral, la tendencia de los ciudadanos peruanos a no registrar las propiedades inmuebles adquiridas sugiere que es esencial integrar en la legislación un sistema constitutivo de derechos que exija la inscripción de la transferencia de un bien inmueble en los registros públicos.

Los resultados, presentados en la sexta tabla y figura, se derivan de los instrumentos empleados durante la investigación y la validación de las hipótesis. El análisis estadístico, basado en cuestionarios respondidos por 30 especialistas en derecho registral del Colegio Profesional de Abogados de Arequipa y registradores o asistentes registradores de la misma ciudad, respaldó la hipótesis alternativa al demostrar que el VII Pleno Casatorio Civil, al ser un precedente vinculante, dificulta la implementación de un sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles.

Además, este análisis y la investigación en general están relacionados con el estudio de Fernández (2019) titulado "Problemas jurídico-legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018". Fernández señala que los principales obstáculos jurídicos y legales que dificultan la inscripción de la

propiedad en SUNARP están vinculados con la irregularidad legal o la falta de cumplimiento de los requisitos legales. En la mayoría de los casos, esto se debe a errores en el registro de datos personales o del inmueble. Esta investigación también se relaciona con la doctrina incorporada en ella, especialmente con lo expuesto por Rentería (2017), quien sostiene que los bienes inmuebles son directamente objeto de los derechos reales. Dentro de esta área del Derecho Civil, se encuentra la institución jurídica de la propiedad, en la que la propiedad inmobiliaria se considera independiente del registro de la propiedad mueble.

El quinto objetivo específico de la investigación fue determinar los beneficios de incorporar un sistema constitutivo en el marco normativo peruano para la transferencia de bienes inmuebles. La hipótesis se fundamentó en la premisa de que, según el Código Civil, la falta de inscripción o la inscripción tardía de un acto o título lo invalida ante uno previamente registrado ("prior tempore, potior iure"). Dado que los ciudadanos peruanos generalmente no registran los inmuebles adquiridos, se consideró crucial integrar un sistema constitutivo de derechos que obligue a inscribir la propiedad en los registros públicos después de su transferencia.

Los resultados, presentados en la séptima tabla y figura, se derivan de los instrumentos aplicados durante la investigación y la validación de las hipótesis. El análisis estadístico, basado en cuestionarios respondidos por 30 especialistas en derecho registral del Colegio Profesional de Abogados de Arequipa y registradores o asistentes registradores de la misma ciudad, respaldó la hipótesis alternativa. Se demostró que la incorporación de un sistema constitutivo aumenta la seguridad registral en las transferencias de bienes inmuebles.

Este análisis y la investigación también están relacionados con el estudio de Zeballos (2020) titulado "La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la ley N° 30313". Zeballos analiza que el sistema registral peruano, al ser un sistema de inscripción, admite títulos conformados por documentos que cuentan con la fe pública otorgada por un notario. Estos documentos, una vez ingresados al Diario, son distribuidos aleatoriamente a los Registradores Públicos para su calificación. Este estudio resalta la importancia de la fe pública notarial en el proceso de inscripción y calificación de títulos en el sistema registral peruano.

La investigación también se relaciona con la doctrina incorporada en ella, específicamente con lo expuesto por Cavero (1987). Según Cavero, los bienes inmuebles inscritos son aquellos cuyos titulares han acudido al registro de propiedad inmobiliaria, conscientes de que esto les conferirá los efectos ofensivos de la inscripción. Esto implica que el valor adquirido no solo consiste en la defensa de un título previamente obtenido, sino también en una titularidad sólida e inatacable.

El sexto objetivo específico de esta investigación fue analizar la viabilidad de hacer obligatoria la inscripción de transferencias de propiedad en los Registros Públicos según la normativa peruana. La hipótesis se basó en el principio de prioridad registral del Código Civil, que invalida actos o títulos no registrados o registrados después de otro, sugiriendo que la aplicación de este principio en la adquisición de bienes inmuebles afecta las transferencias de propiedad consensual no inscritas. Dado que los ciudadanos peruanos tienden a no registrar las propiedades inmuebles adquiridas, se considera indispensable integrar en la legislación un sistema constitutivo de derechos que exija la inscripción de la transferencia de un bien inmueble en los registros públicos.

Los resultados, presentados en la octava tabla y figura, se derivan de los instrumentos utilizados durante la investigación y la validación de las hipótesis. El análisis estadístico, basado en cuestionarios respondidos por 30 especialistas en derecho registral del Colegio Profesional de Abogados de Arequipa y registradores o asistentes registradores de la misma ciudad, respaldó la hipótesis alternativa. Se demostró que la obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en los Registros Públicos contribuiría a reducir la informalidad dominante en la propiedad del país y limitaría el tráfico económico, perfeccionando así la transferencia de la propiedad.

Este análisis y la investigación también guardan relación con el estudio de Zaeta (2016) titulado "El boleto de compraventa en la adquisición de inmuebles. Implicancia jurídica de la publicidad". Zaeta señala que, si bien el boleto de compraventa es un instrumento privado importante en el ámbito de las obligaciones personales, su influencia en el sistema de derechos reales es cuestionable.

La investigación también se vincula estrechamente con la doctrina integrada en ella, especialmente con lo expuesto por Cabrera (2000). Cabrera resalta que los objetos de inscripción en el registro no son los bienes en sí, sino los derechos que recaen sobre estos bienes. Explica que, para que un acto sea inscribible en el registro, debe constituir, declarar, modificar, limitar o extinguir derechos reales sobre inmuebles.

Este enfoque se relaciona directamente con el propósito de la investigación, que busca demostrar que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble tiene un impacto en casos de transferencia de propiedad consensual no inscritas. Según este principio, establecido en el Código Civil, un acto o título que no haya sido registrado o que haya sido registrado después de otro no tiene validez debido a la regla de "prior tempore, potior iure". Esto sugiere que la formalización de los derechos reales sobre inmuebles a través de la inscripción registral es crucial para validar y proteger dichos derechos, especialmente en el contexto peruano donde la tendencia a no registrar las transferencias de propiedad inmuebles es común. La investigación, por lo tanto, busca resaltar la importancia de la inscripción registral en el marco jurídico peruano, tanto para la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias como para la efectividad de los derechos reales sobre inmuebles.

Conclusiones

PRIMERA. La implementación del principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en Arequipa durante el período 2022-2023, según el 90% de los especialistas encuestados. Esto se debe a que, según se describe en el marco teórico, dicho principio establece que quien inscribe la adquisición del bien inmueble tiene preferencia registral sobre quien adquiere el derecho antes, lo que implica que en situaciones donde se realiza una transferencia de propiedad consensual sin inscripción en Registros Públicos, el nuevo acreedor carecerá de seguridad registral y certeza al momento de utilizar o disfrutar del bien, afectando además su derecho de propiedad.

SEGUNDA. Se evidenció que en la ciudad de Arequipa, durante el periodo 2022-2023, debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita sobre el principio de prioridad registral, según el 57% de los especialistas encuestados. Esto se debe a que, como se menciona en el marco teórico, al adquirir una propiedad a través de transferencia, compra o donación, no se considera necesario ni imprescindible inscribir el bien inmueble, bastando únicamente un documento contractual que certifique su adquisición. Esta práctica común debe eliminarse.

TERCERA. El sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano no protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita, según el 63% de los especialistas encuestados. Esto se debe a que, al adquirir una propiedad, el ciudadano peruano no perfecciona la adquisición del bien inmueble mediante su inscripción en Registros Públicos, sino que se limita a realizar un contrato que acredite su adquisición, quedando así vulnerable a posibles conflictos relacionados con su derecho de propiedad.

CUARTA. El sistema consensual en las transferencias de propiedad no fomenta la formalidad en nuestro sistema registral, según el 53% de los especialistas encuestados. Esto se debe a que, aunque el sistema consensual requiere el acuerdo de voluntades de las partes para perfeccionar el contrato de transacción de propiedad inmueble, no promueve su

inscripción en Registros Públicos para fortalecer el derecho de propiedad del nuevo propietario del bien inmueble.

QUINTA. La consideración del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante no impulsa la adopción de un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles, según el 57% de los especialistas encuestados. Esto se debe a que, como se expuso en el marco teórico, el VII Pleno Casatorio Civil no describe ni establece mecanismos que perfeccionen las figuras de propiedad no inscrita versus propiedad inscrita desde la perspectiva del principio de inscripción registral.

SEXTA. La incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles conllevará beneficios, según el 97% de los especialistas encuestados. De acuerdo con lo descrito en el marco teórico, estos beneficios incluyen una mayor seguridad jurídica, la promoción de una cultura registral más activa con la aplicación de debida diligencia, la reducción de la falsificación inmobiliaria y la disminución del fraude en la venta de bienes inmuebles.

SÉPTIMA. La obligatoriedad de inscribir las transferencias de propiedad en Registros Públicos según la normativa peruana es factible, según el 70% de los especialistas encuestados. Esto se debe a que dicha obligatoriedad conllevará un perfeccionamiento de la transferencia de propiedad, que, como se explica en nuestro marco teórico, implica un proceso de registro y propiedad más ordenado y erga omnes para todos los ciudadanos, ofreciendo una mayor protección a un derecho fundamental y constitucional como es el derecho a la propiedad.

Recomendaciones

PRIMERA. Es necesario modificar el artículo 949 del Código Civil peruano, según el proyecto de ley propuesto en esta investigación, para hacer obligatoria la inscripción en los Registros públicos al adquirir la propiedad y garantizar la seguridad y certeza registral.

SEGUNDA. El Estado peruano debe implementar nuevas políticas y mecanismos legítimos que fortalezcan y protejan el derecho de propiedad de los ciudadanos, evitando conflictos en la adquisición y transferencia de propiedades.

TERCERA. Se debe reemplazar el sistema consensual por la obligatoriedad de inscripción de bienes inmuebles en los Registros públicos, para promover la formalidad de la propiedad y garantizar mayor seguridad jurídica.

CUARTA. Es fundamental promover la inscripción obligatoria de bienes inmuebles para clarificar nuevos Plenos Casatorios y fortalecer la transferencia de propiedad.

QUINTA. Se propone incorporar un sistema constitutivo en la legislación sobre transferencia de bienes inmuebles para garantizar el derecho a la propiedad.

SEXTA. Se debe tipificar la obligatoriedad de inscripción de la transferencia de propiedad en los Registros públicos según la normativa peruana, ya que no existe prohibición legal y esto fomentaría una cultura registral en el país.

Proyecto de Ley

Proyecto de Ley que modifica el Artículo 949 del Código Civil Peruano

Artículo 1: La propuesta de ley introduce cambios significativos al artículo 949 del Código Civil peruano, relacionado con la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Según la modificación propuesta, la persona que adquiera la obligación de enajenar un inmueble específico se convierte en acreedora del bien, siendo la inscripción un requisito necesario para ser reconocida como propietaria, a menos que exista una disposición legal contraria. Este cambio busca pasar de un sistema registral declarativo a uno constitutivo.

Artículo 2: La motivación detrás de esta propuesta legislativa, en el Artículo 2, es abordar la problemática actual en la legislación peruana sobre la transferencia de propiedad de bienes inmuebles y la falta de obligatoriedad de la inscripción registral, lo que afecta la seguridad jurídica de los derechos de propiedad. Se señala que, en el sistema actual, la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos no es obligatoria, lo que conlleva a la aplicación discrecional del principio de prioridad registral y genera situaciones problemáticas en transferencias de propiedad consensuadas no inscritas. La falta de un sistema constitutivo de derechos genera inseguridad jurídica y dificulta la protección efectiva de los derechos de propiedad.

La propuesta legislativa busca garantizar la seguridad jurídica de los derechos reales sobre los inmuebles, estableciendo una relación más clara entre la realidad registral y el registro en el sistema. La implementación de un sistema registral constitutivo de derechos beneficiará a la sociedad en general y a los usuarios del sistema registral, proporcionando seguridad jurídica a los adquirentes de buena fe y reduciendo la carga procesal en los juzgados debido a conflictos y litigios derivados de transferencias no inscritas.

Además, se destaca que esta propuesta está en línea con las tendencias internacionales y las prácticas del derecho comparado, donde otros países han adoptado sistemas registrales

constitutivos de derechos con resultados efectivos en la protección y garantía de los derechos de propiedad.

El Artículo 3 del proyecto de ley se centra en la base normativa para modificar el Artículo 949 del Código Civil Peruano, argumentando la necesidad de establecer la obligatoriedad de la inscripción registral en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Esta propuesta se fundamenta en diversas disposiciones legales y normativas:

- Constitución Política del Perú: Garantiza el derecho a la propiedad y su función social, así como el acceso a la vivienda. La modificación propuesta busca reforzar la protección de los derechos de propiedad y promover la función social de la propiedad inmobiliaria.
- Código Civil Peruano: Contiene disposiciones sobre el derecho de propiedad y las transferencias de bienes inmuebles. La modificación del Artículo 949 busca establecer la obligatoriedad de la inscripción registral.
- Ley del Registro de Predios: Establece el marco legal para el registro de la propiedad inmueble en Perú, regulando los procedimientos de inscripción y sus efectos jurídicos. La propuesta complementa esta ley, enfatizando la obligatoriedad de la inscripción en las transferencias de propiedad.
- Ley de Seguridad y Defensa Nacional: Estipula la responsabilidad del Estado en garantizar la seguridad jurídica y la paz social. La modificación contribuiría a fortalecer la seguridad jurídica en el ámbito de la propiedad inmobiliaria.
- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales: Regula la administración y disposición de bienes estatales. La propuesta busca complementar esta ley, estableciendo la obligatoriedad de la inscripción registral en las transferencias de bienes inmuebles estatales.

El Artículo 4 del proyecto aclara que la iniciativa no afecta la Constitución ni contraviene ninguna disposición legal del ordenamiento jurídico nacional.

El Artículo 5 asegura que la iniciativa no entra en conflicto con tratados internacionales en materia de Derechos Humanos.

El Artículo 6 del proyecto expone los aspectos de la base social que respaldan la propuesta:

- Protección de los derechos de propiedad: La obligatoriedad de la inscripción garantiza la seguridad jurídica y previene conflictos legales, fomentando la estabilidad social y la confianza en el sistema legal.
- Combate a la informalidad: Establecer la obligatoriedad de la inscripción contribuye a formalizar el sector y combatir la informalidad, lo cual es especialmente relevante en el contexto peruano.
- Transparencia y acceso a la información: Un sistema registral sólido y confiable aumenta la transparencia en las transacciones inmobiliarias y mejora el acceso a la información.
- Incentivo a la inversión y desarrollo: Un sistema registral seguro y confiable atrae inversiones y promueve el desarrollo inmobiliario, generando crecimiento económico y empleo.
- Igualdad de oportunidades: Garantizar la inscripción registral promueve el acceso equitativo a los derechos de propiedad y evita la vulneración de derechos de personas vulnerables, fomentando la igualdad de oportunidades.

El Artículo 7 del proyecto de ley establece que el Estado, a través del poder legislativo, es responsable de crear y modificar normas. En este caso, destaca que el Estado tiene la facultad de modificar el Artículo 949 del Código Civil Peruano.

El Artículo 8 define como sujetos pasivos a las personas naturales que, según la ley vigente, tienen la capacidad de ser acreedores de un bien inmueble y pueden enajenarlo mediante un contrato.

El Artículo 9 aborda las bases económicas que respaldan el proyecto de ley:

- Seguridad Jurídica: La inscripción registral obligatoria aumentará la seguridad jurídica en los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, fomentando la confianza en el sistema legal y las transacciones comerciales, lo que a su vez promoverá la inversión y el desarrollo económico.

- **Facilitación del Acceso al Crédito:** Un sistema registral confiable brindará a las instituciones financieras una garantía más segura para los préstamos respaldados por bienes inmuebles, facilitando así el acceso al crédito y estimulando la inversión y el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- **Impulso al Mercado Inmobiliario:** Un sistema registral más seguro incentivará la inversión en el mercado inmobiliario, promoviendo el desarrollo del sector y la generación de empleo.
- **Prevención del Fraude y la Informalidad:** La obligatoriedad de la inscripción registral ayudará a prevenir el fraude y reducir la informalidad, fortaleciendo el Estado de derecho y promoviendo la transparencia en las transacciones inmobiliarias.
- **Aumento de la Recaudación Tributaria:** Un sistema registral efectivo facilitará la identificación de propietarios y la valoración adecuada de bienes inmuebles, lo que contribuirá a una mejor recaudación de impuestos relacionados con la propiedad.

El Artículo 10 del proyecto analiza los costos y beneficios de la iniciativa legislativa, argumentando que esta no generará costos adicionales, sino que, por el contrario, mejorará la protección del derecho a la propiedad y la transferencia de bienes inmuebles. Se presenta como una medida que aumentará la eficacia del sistema jurídico sin gastos significativos, resaltando los beneficios que traerá a la sociedad en su conjunto.

Referencia

- Avendaño.J. (2017) Derechos Reales. 1era edición. Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Aguilar. L.R. (2018) La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú. [tesis de titulación, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/32574/aguiar_tl.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Barea. E. (2015). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. Scielo, 19 (35), 9 – 32. http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002.
- Becerra. M.A. (2016) El tercero registral en el derecho societario y su protección jurídica. [tesis de maestría, Universidad de Lima]. Repositorio Institucional. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/1304/Becerra_Sosaya_Marco.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Bienes Raíces (2019). ¿Qué es la tercería de propiedad? Sociedad Peruana de Bienes Raíces. Consultado el 02 de octubre de 2022. <https://bienesraices.com/blogs/que-es-la-terceria-de-propiedad/>.
- Cabrera. E. (2000) El Procedimiento Registral en el Perú. 1ra. edición. Editorial Palestra, Lima.
- Cabrejos. A.E. (2013) La transferencia inmobiliaria en nuestro actual sistema registral: Anhelando la real seguridad jurídica en un sistema constitutivo de derechos. [tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7494/113%20CABREJOS%20BARRIOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Cabrejos. J.A. (2017) Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de

oponibilidad. [tesis de maestría, Universidad Señor de Sipan]. Repositorio Institucional.

<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4757/CABREJOS%20MEJ%C3%8DA%20JORGE%20ABEL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Castro. N.Y. (2018) Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.. [tesis de titulación, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional.

Castro. J.D. (2020) Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la Sunarp Lambayeque. [tesis de titulación, Universidad Señor de Sipan]. Repositorio Institucional.
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6948/Castro%20Huaman%20Jose%20David.pdf?sequence=6&isAllowed=y>.

Castro. J.D. (2020) Análisis a la propiedad horizontal y la ineficacia de la ley 27157 sobre los predios mancomunados en la legislación peruana. [tesis de titulación, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional.
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/8090/Castro%20Huam%C3%A1n%20Jos%C3%A9%20David.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Chacón. R. (2017) “La afectación a las personas con medidas cautelares posteriores a la venta de fecha cierta de un bien embargado, en los procesos de tercería de propiedad de la ciudad del cusco del año 2015 - 2016 [tesis de titulación, Universidad Andina de Cusco]. Repositorio Institucional.
https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/763/Ramiro_Tesis_bachiller_2016.pdf?sequence=3&isAllowed=y.

Chanduvi. D.B. (2017) “Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica [tesis de titulación, Universidad Privada del norte]. Repositorio Institucional.
<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10610/Chanduv%C3%AD%20Urcia%20Daphne%20Beatriz.pdf?sequence=1>.

- Chiliquinga. J.C. (2016) Mecanismos que viabilizan la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público. [tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar]. Repositorio Institucional <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4881/1/T1891-MDE-Chiliquinga-Mecanismos.pdf>.
- Cavero. A. (1987) Derecho Registral y Notarial. 3ra edición. Editorial Raisol, Lima.
- Coca. S.J. (2021). ¿Qué es el principio de prioridad registral? (artículos 2016 y 2017 del Código Civil). Legis Pe: Pasión por el Derecho. Consultado el 05 de octubre de 2022. <https://lpderecho.pe/principio-prioridad-preferente-excluyente-registral-derecho-civil/#:~:text=En%20el%20derecho%20comparado%20el,aunque%20fuere%20de%20fecha%20anterior.>
- Coca. S.J. (2021). La tercería de propiedad y de derecho preferente en el proceso abreviado. Legis Pe: Pasión por el Derecho. Consultado el 02 de diciembre de 2022. <https://lpderecho.pe/terceria-propiedad-derecho-preferente-proceso-abreviado/>.
- Cochella. R. (2017) El supuesto remedio del Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro [tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8580/COCHELLA_RAFFAELLA_Ley%2030313.pdf?sequence=1.
- Díaz. P. (2018). VII Pleno Casatorio Civil: Propiedad no inscrita vs. embargo inscrito. Legis Pe: Pasión por el Derecho. Consultado el 02 de diciembre de 2022. <https://lpderecho.pe/vii-pleno-casatorio-civil-propiedad-no-inscrita-vs-embargo-inscrito/>
- Fernández. E.C. (2019) Problemas jurídico legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018. [tesis de maestría, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa]. Repositorio Institucional.

<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12773/12801/UPfecaec.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Ferrand. A.D. (2007) El orden público en el derecho privado. [tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r36899.pdf>.

Fernández. F.R. (2019) Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica [tesis de titulación, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/2181/DER-FER-COR-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Galvez. G. (2019) “La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en registros públicos frente a terceros y la seguridad jurídica. [tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional. https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9464/Galvez_Rodriguez_Gerardo.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Guevara. R. (1999) Derecho Registral. 1ra edición. Editorial Gráfica Horizonte, Lima.

Gómez. P.A. (2020) La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva. [tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional. https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18201/G%F3mez_bp.pdf?sequence=3.

Guerra. R.C. (2020) La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú. [tesis de doctorado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional. https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/7042/guerra_mrdoc.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hidalgo. P.M. (2019) Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años. [tesis de titulación, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión].

- Repositorio Institucional.
http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf
- Infante. W. (2014) La transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana. [tesis de maestría, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga].
Repositorio Institucional.
http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/UNSCH/731/1/TD%20D25_Inf.pdf.
- Lujan. J. P. (2017) TITULO: En la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma la desinscripción del predio? [tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú].
Repositorio Institucional.
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8592/LUJAN_JHIN_renuncia%20propiedad%20inmueble.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Lavado. R.C. (2019) Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VIII sede Huancayo- 2018 [tesis de titulación, Universidad Peruana los Andes].
Repositorio Institucional.
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2171/TESIS%20%20MENDOZA%20y%20LAVADO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Llanos. G. (2019) La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la Zona Registral N° IX – sede Lima. [tesis de titulación, Universidad San Ignacio de Loyola].
Repositorio Institucional.
<https://repositorio.usil.edu.pe/server/api/core/bitstreams/d106de88-38a6-40a0-be34-10001faaa9e8/content>.
- Loayza. C.M. (2019) La suspensión de la calificación registral por incompatibilidad de actos por título pendiente con vigencia del asiento de presentación y la seguridad jurídica registral en el Perú. [tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica de Santa María].
Repositorio Institucional.
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16241/LOAYZ>

A_ALVAREZ_CINTIA_MERCEDES%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mallqui. M.A. (2017). Forma y contenido de las inscripciones. Revista de SUNARP, 01 (1), 52 – 55. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2013.pdf>

Mamani. L.W. (2016) sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano. [tesis de titulación, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Institucional. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/475/Lucy_Tesis_Bachiller_2015.pdf?sequence=3&isAllowed=y.

Martin. A.M. (2018) La tercería de propiedad no inscrita y su oponibilidad al embargo inscrito en los registros públicos. [tesis de maestría, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/4395/1/REP_DERE_ANA.MARTIN_TERCER%C3%8DA.PROPIEDAD.NO.INSCRITA.OPONIBILIDAD.EMBARGO.INSCRITO.REGISTROS.P%C3%9ABLICOS.pdf.

Mejorada. M. (2021). ¿Cuándo se transfiere la propiedad de un inmueble? La Ley. Consultado el 30 de noviembre de 2022. <https://laley.pe/art/10484/cuando-se-transfiere-la-propiedad-de-un-inmueble>.

Monroy. J. (1994). Las excepciones en el Código Procesal Civil Peruano. Themis, 1 (01), 119 – 129. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109837.pdf>.

Monteza. L.M. (2013) “Las acciones de tercería de propiedad contra los procesos de remate. [tesis de maestría, Universidad Señor de Sipan]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/1546/Monteza%20-%20V%c3%a1squez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>,

Paredes. C.Y. (2016). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. Scielo, 09 (1), 1 – 24. <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf>.

- Pérez, A.M. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: Reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. Scielo, 2018 (80), 239 – 277.
http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0251-34202018000100007
- Poder Judicial (2008). Anales judiciales de la Corte Suprema de Justicia de la Republica Tomo XCI. Publicación oficial del Gobierno Peruano.
<https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/58b17980469f11e4a72effac1e03f85e/Anales+Judiciales-A%C3%B1o+Judicial+2002.pdf?MOD=AJPERES>
- Ramirez, N. Saurez. M. (2019). Título y el modo: Definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones. Revista estudiantil de derecho privado, 01 (1), 1 – 23.
<https://red.ueexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2019/12/Titulo-y-Modo.-PUBLICAR-REVLG141219.pdf>.
- Renteria. M.C. (2017) Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. [tesis de titulación, Universidad Catolica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio Institucional.
https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/922/1/TL_%20RenteriaRiscoMariaCecilia.pdf.pdf.
- Reyes. L.A. (2021) El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021”. [tesis de titulación, Universidad Privada del norte]. Repositorio Institucional.
https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz_Tesis.pdf?sequence=1.
- Rómulo. B.A. (2021) Afectación a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral. [tesis de titulación, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio Institucional.
<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1835/INFORME%20FINAL%20DE%20TESIS%20V%C3%81SQUEZ%20D%C3%8DAZ%20Y%20ROMERO%20MU%C3%91OZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

- Ronquillo. J.J. (2012) Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y del sistema de oponibilidad de derechos que recaen sobre un inmueble inscrito”. [tesis de titulación, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional. http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/12089/Ronquillo_pj-Resumen.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ruiz. M.E. (2019) Inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la zona registral IX- sede Huacho. [tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional. http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/5285/TESIS_RUIZ%20ROMAN%C3%8D.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Salas. L. (2019) Fundamentos De Las Sentencias Casatorias Sobre Tercería De Propiedad Y Sus Implicancias Frente A Las Pretensiones De La Parte Demandante. Periodo 2015-2016. [tesis de maestría, Universidad Privada de Tacna]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/1083/Salas-Ponce-Lincoln.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Solis. M. (2019). La teoría del título y modo y los derechos reales. Legis Pe. Consultado el 25 de noviembre de 2022. <https://lpderecho.pe/teoria-titulo-modo-derechos-reales/>
- Tabra. L.R. (2017) Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación. [tesis de titulación, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2790/1/RE_DERE_LISSETH.TABRA_ASIENTOS.REGISTRALES_DATOS.pdf,
- Tiravaanti. A.A. (2018) Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú [tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4634/Tiravanti%20Mart%C3%ADnez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Varsi.E. (2019). Tratado de Derechos Reales. Posesión y propiedad. Tomo 2. Universidad de Lima Fondo Editorial.

https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y.

Verastegui. P.E. (2021) Grado de seguridad jurídica de un derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito a la luz del vii pleno Casatorio civil. [tesis de titulación, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrel]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/2036/Tesis%20-%20Ayay%20Hern%C3%A1ndez%20y%20Ver%C3%A1stegui%20Ch%C3%A1vez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Vega. B.G. (2018) Análisis de la inscripción registral y la seguridad en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017. [tesis de titulación, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/33558/Vega_SBG.pdf?sequence=4&isAllowed=y.

Zaeta. O.D. (2016) El boleto de compraventa en la adquisición de inmuebles. Implicancia jurídica de la publicidad. [tesis de maestría, Universidad Empresarial siglo veintiuno]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/13717/ZAETA%20Oscar%20Daniel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Zeballos. M.N. (2020) La modificación al contenido esencial del principio de Fe publica registral por la Ley N° 30313. [tesis de titulación, Universidad Católica San Pablo]. Repositorio Institucional. https://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/20.500.12590/16302/1/ZEBALLOS_PALOMINO_MAR_MOD.pdf.

Anexos

Anexo 1: Proyecto de investigación.

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL



“PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL EN LA ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE Y SU IMPLICANCIA EN CASOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD CONSENSUAL NO INSCRITA EN LA CIUDAD DE AREQUIPA, 2022-2023”

Proyecto de Tesis presentado por el Bachiller:

Astorga Collantes, Marco Antonio

Para optar por el Grado Academico de:

Maestro en Derecho Civil

Aseor(a):

Dr.

Arequipa – Perú

2022

I. PREAMBULO

El análisis plantea interrogantes sobre el sistema declarativo de derechos en el marco legal peruano en relación con la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, resaltando la falta de obligatoriedad en la inscripción tanto para el adquirente como para el transferente. El artículo 949 del Código Civil establece que la enajenación de un inmueble específico es suficiente para adquirir la propiedad, a menos que exista una disposición legal o un acuerdo diferente, sin requerir la inscripción registral para validar esta transferencia. Este enfoque deja espacio para la aplicación discrecional del principio de prioridad registral, lo que puede resultar en inseguridad jurídica en casos de transferencias consensuales no inscritas.

El principio de prioridad registral, descrito en el artículo 2016 del Código Civil, establece que el primer título o acto registrado prevalece sobre los demás, incluso si son anteriores en fecha. Esto implica que un bien inmueble adquirido y registrado en los Registros Públicos cuenta con seguridad jurídica. Sin embargo, surge un problema en casos de transferencias de propiedad consensual no inscritas, donde un adquirente puede quedar desprotegido si otra persona registra el mismo inmueble posteriormente.

El análisis destaca que el sistema registral peruano no exige la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles, y que culturalmente, muchos peruanos no registran las propiedades adquiridas, confiando más en acuerdos consensuales que en actos registrales, a pesar de la falta de seguridad jurídica que esto conlleva.

Para abordar este problema, se propone examinar, a través de técnicas e instrumentos de investigación como encuestas y cuestionarios a abogados especializados en derecho registral y registradores, la viabilidad y los beneficios potenciales de incorporar un sistema registral constitutivo de derechos. Este cambio implicaría la obligatoriedad de inscribir la transferencia de bienes inmuebles, lo cual podría reducir significativamente los litigios relacionados con la propiedad inmobiliaria y, en consecuencia, disminuir la carga procesal en los tribunales.

La implementación de un sistema registral constitutivo de derechos brindaría seguridad jurídica a los poseedores de buena fe de bienes inmuebles y crearía una relación más directa y clara entre la realidad registral y el registro en el sistema. Esto permitiría conocer con certeza quién es el propietario de un bien inmueble o si ha habido una transferencia del mismo. La propuesta de modificar el artículo 949 del Código Civil Peruano es una solución potencial que se plantea para fortalecer la certeza y eficacia del sistema registral en Perú.

II. PLANTEAMIENTO TEORICO

1. Problema de investigación

1.1.Enunciado del problema

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL EN LA ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE Y SU IMPLICANCIA EN CASOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD CONSENSUAL NO INSCRITA EN LA CIUDAD DE AREQUIPA, 2022 - 2023.

1.2.Interrogantes del problema

1. Interrogante general

¿Existe al aplicar el principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022-2023?

2. Interrogantes específicas

¿Debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022-2023?

¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

¿El sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

¿La tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

¿Integrara beneficios la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

¿Es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

1.3.Descripción del problema

1. Área de conocimiento

El problema a investigar se encuentra en:

Campo: Ciencias Jurídicas

Área: Derecho Civil

Línea: Derecho Registral, transferencia de propiedad.

2. Análisis de variables

Variable 1:

Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

Variable 2:

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

9. Indicadores

- Principio de Prioridad registral
- Adquisición de un bien inmueble
- Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana
- Inscripción de bienes inmuebles

10. Subindicadores

- Principio de Prioridad Preferente
- Principio de Prioridad Excluyente

- Teoría del título y modo
- Inscripción registral y transmisión de propiedad

- Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados
- Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados

- Procesos de tercería de propiedad
- Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos

3. Operacionalización de variables

VARIABLES	INDICADORES	SUBINDICADORES
Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble	Principio de Prioridad registral	Principio de Prioridad Preferente
		Principio de Prioridad Excluyente
	Adquisición de un bien inmueble	Teoría del título y modo
		Inscripción registral y transmisión de propiedad

Transferencia de propiedad consensual no inscrita	Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana	Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados
		Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados
	Inscripción de bienes inmuebles	Procesos de tercería de propiedad
		Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos

4. Tipo y nivel de investigación

Tipo:

La presente investigación contará con un tipo de investigación cuantitativa.

Nivel:

La presente investigación contará con un nivel de investigación descriptivo – explicativo.

1.4. Justificación del problema

La investigación propuesta tiene como objetivo principal analizar y demostrar las implicaciones y posibles afectaciones del principio de prioridad registral en el contexto de la adquisición de bienes inmuebles y las transferencias de propiedad consensual no inscritas. Este estudio es crucial para determinar si es necesaria una reforma en el sistema registral peruano, específicamente la transición de un sistema declarativo a uno constitutivo de derechos, con la finalidad de

establecer la obligatoriedad de la inscripción registral en las transferencias de bienes inmuebles.

Desde una perspectiva económica, la investigación es relevante ya que analizará cómo la implementación de la obligatoriedad de inscripción puede reducir los litigios relacionados con la propiedad inmueble, disminuyendo la carga procesal en los juzgados y, consecuentemente, reduciendo los costos asociados tanto para el Estado como para las partes involucradas.

En términos sociales, el estudio proporcionará conocimientos valiosos para juristas, académicos, estudiantes de derecho y otros interesados en el principio de prioridad registral y su impacto en las transferencias de propiedad consensual. Esto beneficiará a cualquier ciudadano que pueda enfrentar conflictos relacionados con la adquisición de bienes inmuebles, promoviendo una tutela efectiva de sus derechos.

Jurídicamente, la investigación justifica su relevancia al examinar una problemática actual en el marco normativo peruano. Se enfoca en cómo la adquisición de bienes inmuebles mediante transferencias de propiedad consensuales no inscritas implica riesgos debido a la aplicación del principio de prioridad registral, el cual puede resultar en una falta de seguridad jurídica para quienes adquieren propiedades sin registrarlas.

Desde un punto de vista constitucional, el estudio se justifica al abordar el derecho de propiedad como un derecho fundamental protegido por la Constitución del Perú. La investigación busca examinar cómo la falta de una obligatoriedad en la inscripción registral puede vulnerar este derecho fundamental, poniendo en riesgo la inviolabilidad de la propiedad privada garantizada por el Estado.

En el ámbito del derecho registral, la investigación es relevante ya que examina críticamente el principio de prioridad registral y su efecto en los casos de adquisición de bienes inmuebles y transferencias de propiedad consensual no inscritas. El estudio cuestiona la eficacia del actual sistema declarativo frente a la

necesidad de un sistema constitutivo que garantice mayor seguridad jurídica a través de la inscripción obligatoria.

La investigación promete generar conocimientos aplicables y generalizables, beneficiando a un amplio espectro de profesionales y académicos interesados en el tema, y contribuyendo a un entendimiento más profundo y global de estas cuestiones.

Finalmente, la originalidad de la investigación radica en su enfoque analítico y propositivo, cuestionando la adecuación del sistema registral declarativo actual en Perú y explorando la viabilidad de implementar un sistema constitutivo para fortalecer la seguridad registral. La investigación busca ofrecer un análisis detallado y argumentos sólidos para apoyar o refutar la necesidad de este cambio significativo en la legislación y práctica registral del país.

2. Marco teórico y conceptual

2.1.Marco Teórico

1. Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

2.1.1.1.Principio de Prioridad registral

La serie de citas de expertos en derecho registral ofrece una visión completa sobre la interpretación y aplicación del principio de prioridad registral en el contexto jurídico peruano. Cada autor aporta una perspectiva única sobre diferentes aspectos de este principio:

Cabrejos (2013): Destaca que los conflictos entre derechos reales se resuelven mediante la regla "prior tempore, potior iure" (primero en el tiempo, primero en el derecho), enfatizando que lo crucial no es la antigüedad del derecho en sí, sino la antigüedad de su registro. Esto resalta la importancia de la inscripción registral sobre la posesión o acuerdo de un derecho.

Paredes (2016): Distingue la prioridad registral en el sistema alemán, donde no depende de cuándo se presentó el título al registro, sino de su ubicación en el Libro de Inscripciones. Este enfoque subraya que la designación de la ubicación en el registro no es discrecional, sino parte de un sistema organizado.

Mallqui (2017) - Principio de Prioridad Preferente: Explica que los efectos de los asientos registrales y la preferencia de los derechos que de ellos emanan se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, a menos que exista disposición en contrario. Esto enfatiza la retroactividad del efecto de la inscripción en términos de establecer la prioridad.

Cochella (2017) - Principio de Prioridad Excluyente: Se refiere al artículo 2017 del Código Civil peruano, que establece que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, incluso si el nuevo título es de fecha anterior. Esto implica que la primera inscripción registrada tiene una exclusividad que bloquea inscripciones posteriores incompatibles.

Llanos (2019): Aporta que cuando hay dos títulos incompatibles, no solo el título inicialmente inscrito tiene prioridad, sino que también se prohíbe al registro inscribir cualquier título presentado posteriormente. Esto refuerza la idea de que la inscripción registral es un mecanismo para garantizar la seguridad jurídica y la claridad en la titularidad de la propiedad.

En resumen, estos expertos resaltan la importancia crítica del registro en el establecimiento y protección de los derechos reales sobre inmuebles en Perú. El principio de prioridad registral, interpretado de diversas maneras, juega un papel fundamental en la resolución de conflictos de derechos sobre propiedades inmuebles.

2.1.1.2. Adquisición de un bien inmueble

a. Teoría del título y modo

Ramírez y Suárez (2019), así como Varsi (2019), ofrecen una explicación detallada y diferenciada de los conceptos de 'título' y 'modo' en el contexto del derecho real, particularmente en relación con la transferencia de propiedad.

Ramírez y Suárez (2019) explican que el 'título' es la causa fuente del derecho, es decir, la razón jurídica o causa que origina el derecho sobre un bien. Por ejemplo, en una transacción de compra-venta, el contrato de compra-venta sería el título. Sin embargo, enfatizan que tener un título no es suficiente por sí solo para transferir el derecho real de un bien. Aunque una persona tenga un título (como un contrato de venta), esto no garantiza automáticamente la adquisición del derecho real sobre la propiedad mencionada en dicho título.

Varsi (2019) profundiza en esta distinción, afirmando que el 'título' debe entenderse como la causa generadora del derecho, y no meramente como un documento o instrumento donde se registra el derecho. Esta perspectiva resalta que el título es fundamentalmente un fundamento jurídico. Por otro lado, el 'modo' se refiere al acto por el cual se entrega o transfiere efectivamente la propiedad, con la intención ('animus domini') de traspasar la posesión y el control del bien. En la práctica, esto significa que para que la transferencia de propiedad sea efectiva, no basta con tener un título (como un contrato), sino que también debe llevarse a cabo un acto de entrega o transferencia que materialice lo acordado en el título.

La distinción entre 'título' y 'modo' es crucial en el derecho de propiedad y las transacciones inmobiliarias, ya que asegura que tanto la justificación legal para la transferencia de propiedad (el título) como el acto físico o formal de transferencia (el modo) se cumplan para garantizar una transferencia efectiva y legal del derecho real.

b. Inscripción registral y transmisión de propiedad

Guerra (2020) expone que la propiedad se define como un derecho exclusivo y oponible, lo que significa que, en principio, un bien no puede tener dos propietarios simultáneamente, excepto en situaciones de copropiedad. Esta perspectiva resalta la singularidad de la titularidad en la propiedad, especialmente en el ámbito de los derechos reales.

La teoría del título y del modo resulta fundamental para comprender cómo se lleva a cabo la transferencia de la propiedad. Según Guerra, la compraventa constituye un título, es decir, la causa jurídica que origina el derecho a transferir la propiedad. No obstante, para que esta transferencia sea efectiva y el comprador se convierta en propietario, es necesario realizar un 'modo' válido de adquisición. Este 'modo' puede consistir en la tradición (entrega física) o en la inscripción registral, dependiendo de la naturaleza del bien en cuestión.

El Artículo 1529 del Código Civil peruano de 1984 establece los compromisos del vendedor y del comprador en un contrato de compraventa. El vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien, mientras que el comprador se obliga a pagar el precio acordado en dinero. Sin embargo, esta disposición, aunque fundamental, no especifica cómo se realiza concretamente la transferencia de la propiedad del bien.

Castro (2021) refuerza esta interpretación al señalar que la simple compraventa, como título, no es suficiente para transferir la propiedad al comprador. Es necesario complementarla con un 'modo' de adquisición válido, como la tradición o la inscripción registral, para efectuar la transferencia de propiedad. La elección entre la tradición o la inscripción registral dependerá de la naturaleza del bien vendido, ya

que algunos, especialmente los inmuebles, requieren la inscripción registral para transferir legalmente la propiedad.

En conclusión, tanto Guerra (2020) como Castro (2021) enfatizan la importancia de considerar la compraventa no solo como un contrato (título), sino también como la ejecución de un acto adicional (modo), sea a través de la tradición o de la inscripción registral, para efectuar concretamente la transferencia de la propiedad.

2. **Transferencia de propiedad consensual no inscrita**

2.1.2.1. **Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana**

Castro (2020) ofrece una perspectiva detallada sobre cómo se lleva a cabo la transferencia de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano, resaltando la importancia de los Registros Públicos en asegurar la seguridad en las transacciones inmobiliarias. Según Castro, esta seguridad se caracteriza por varios elementos esenciales:

Certeza: Este concepto implica la ausencia de dudas y la predictibilidad para los interesados sobre las reglas aplicables. Incluye la claridad de las fuentes, la publicidad normativa y la tipificación. La certeza es crucial para garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria, proporcionando a los interesados una comprensión clara de sus derechos y obligaciones relacionados con una propiedad inmueble.

Calificación o Legalidad: Se centra en asegurar que se cumplan todos los requisitos legales necesarios para la adquisición de la propiedad. La calificación implica un proceso de verificación y control por parte de los Registros Públicos para garantizar que todas las transacciones inmobiliarias cumplan con la normativa vigente. Esto es fundamental para asegurar la validez legal de las transacciones y proteger los derechos de todas las partes involucradas.

Principio del Negocio Causal: Este principio se refiere a la función de control y calificación de los Registros Públicos sobre la validez de los negocios jurídicos. Significa que para que una transacción inmobiliaria sea válida y registrable, debe tener una causa legal y justa. Esto garantiza que todas las transacciones registradas tengan una base legítima y no se realicen bajo premisas falsas o engañosas.

En conjunto, estos elementos contribuyen a establecer un marco de seguridad en las transacciones inmobiliarias en el sistema registral peruano, promoviendo la confianza en estas transacciones y protegiendo los derechos de propiedad. Este enfoque destaca la importancia de un sistema registral sólido y bien regulado para garantizar la eficacia y la seguridad en la transferencia de propiedades inmuebles.

a. Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados

Rentería (2017) ofrece un exhaustivo análisis sobre la naturaleza y el tratamiento de los bienes inmuebles en el ámbito del derecho real y civil. Según Rentería, los bienes inmuebles constituyen el objeto directo de los derechos reales, y entre ellos se encuentra la propiedad inmobiliaria. Un aspecto relevante que resalta es la distinción entre la propiedad inmobiliaria y la propiedad mobiliaria, enfatizando que la propiedad inmobiliaria es independiente del registro de la propiedad mobiliaria. En este contexto, se establece una diferencia entre los bienes inmuebles registrados y no registrados. En el sistema jurídico peruano, la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria, sino opcional. Esta diferencia es significativa, ya que la inscripción de la propiedad inmobiliaria puede tener implicaciones importantes en cuanto a seguridad jurídica, publicidad y claridad en la titularidad de los derechos sobre dichos bienes.

Rentería señala que, para la plena efectividad o la realización de un derecho real, especialmente en el caso de la transferencia de bienes inmuebles no inscritos, se deben cumplir varias condiciones, como la forma y la publicidad del acto. Estas condiciones son fundamentales para asegurar que los derechos reales sobre los inmuebles sean reconocidos y respetados adecuadamente. Además, Rentería destaca que, en el contexto de los derechos reales sobre inmuebles en Perú, aún no se ha logrado una publicidad adecuada, especialmente en lo que respecta a la no inscripción de bienes en el sistema registral peruano. Este aspecto resalta una brecha en el sistema legal que puede afectar la claridad y la seguridad jurídica en la transmisión y reconocimiento de los derechos reales sobre inmuebles, lo que sugiere la necesidad de una revisión o reforma en el sistema de registro para mejorar la eficacia y la transparencia en la gestión de la propiedad inmobiliaria.

b. Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados

Las perspectivas de Caverio (1987) y Cabrera (2000) ofrecen una visión detallada de la importancia y los efectos de la inscripción de bienes inmuebles en el registro de la propiedad inmobiliaria en el contexto legal peruano.

Caverio (1987) resalta la inscripción inmobiliaria como un medio para obtener lo que él llama "efectos ofensivos de la inscripción". Este término se refiere a que la inscripción no solo protege un título previamente adquirido, sino que también establece una titularidad sólida e inatacable sobre la propiedad.

De esta manera, la inscripción inmobiliaria no solo documenta la titularidad, sino que también la fortalece y protege legalmente. Caverio enfatiza que la inscripción brinda seguridad al titular de la propiedad, ya que permite verificar en el Registro de la Propiedad Inmueble quién es el propietario legítimo. No obstante, esta seguridad solo es plenamente

efectiva si la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble es obligatoria.

Por otro lado, Cabrera (2000) aclara que lo que se registra en el registro no son los bienes en sí, sino los derechos que recaen sobre ellos. Esto implica que el registro no es simplemente un inventario de bienes, sino un registro de los derechos reales (como la propiedad, las servidumbres, los usufructos, etc.) asociados a estos bienes. Para que un acto sea inscribible en el registro, debe ser un acto o contrato que constituya, declare, modifique, limite o extinga derechos reales sobre inmuebles.

Esta distinción es crucial para entender la función del registro de la propiedad inmobiliaria, que es asegurar y hacer públicos los derechos reales asociados a los bienes inmuebles. En resumen, las contribuciones de Cavero y Cabrera resaltan la importancia del registro de la propiedad inmobiliaria en la consolidación y protección de los derechos reales sobre inmuebles en Perú. Subrayan que la inscripción debe ser vista no solo como un requisito formal, sino como un mecanismo esencial para garantizar la seguridad jurídica y la claridad en la titularidad de las propiedades inmobiliarias.

2.1.2.2. Inscripción de bienes inmuebles

a. Procesos de tercería de propiedad

La explicación de Rentería (2017) y la jurisprudencia peruana, como se presenta en un informe del Poder Judicial en 2008, proporcionan información detallada sobre el proceso de tercería de propiedad en el ámbito legal peruano. La tercería de propiedad es una acción legal significativa que permite a un tercero, que no es parte en un proceso judicial, proteger su derecho de propiedad sobre un bien que ha sido afectado por una medida cautelar en un procedimiento judicial en el que no está directamente involucrado.

Rentería (2017) define la tercería de propiedad como una acción que un tercero presenta ante el Poder Judicial para proteger su derecho de propiedad sobre un bien que ha sido embargado como parte de una medida cautelar ordenada por una resolución judicial. La tercería de propiedad es un recurso legal para garantizar que los derechos de propiedad de terceros sean respetados y no se vean indebidamente afectados por procedimientos judiciales en los que no son parte.

El Código Procesal Civil peruano, en su artículo 534, establece que las acciones de tercería deben iniciarse antes de que comience el remate del bien embargado. Esto implica que la tercería de propiedad debe presentarse en un momento en el que aún sea posible evitar la venta forzosa o la adjudicación en pago del bien embargado.

La jurisprudencia peruana, tal como la expuso el Poder Judicial en 2008, aclara que la tercería de propiedad debe ejercerse antes de que se lleve a cabo la venta forzosa o la adjudicación del bien. La razón detrás de esta especificación es que si la tercería de propiedad se basa en la titularidad de los bienes embargados con el objetivo de prevenir su venta o adjudicación, es lógico que la oportunidad para ejercer la tercería sea antes de que se concrete la venta forzosa o adjudicación. Por lo tanto, es crucial diferenciar entre la orden de embargo y la ejecución efectiva del mismo.

En conclusión, la tercería de propiedad es un recurso legal esencial que permite a los terceros proteger sus derechos de propiedad en situaciones en las que sus bienes se ven involucrados en litigios judiciales en los que no son parte. Es fundamental actuar de manera oportuna para garantizar que los derechos de propiedad se respeten y se protejan adecuadamente dentro del marco legal peruano.

b. Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos

Los comentarios de Mallqui (2017) y Guevara (1998) ofrecen una perspectiva esclarecedora sobre la naturaleza de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y su carácter facultativo u obligatorio en el ámbito legal. Mallqui (2017) hace una distinción crucial entre actos obligatorios y facultativos. Un acto es obligatorio si existe una norma legal que lo requiere de manera imperativa.

En contraste, un acto es facultativo cuando su realización depende de la voluntad de la persona, sin una obligación legal que lo exija. Esta distinción es fundamental para comprender el marco legal en el que se inscriben los actos jurídicos, incluida la inscripción de la propiedad inmueble. Guevara (1998) se enfoca específicamente en la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Según Guevara, la obligación de inscribir los derechos reales que afectan la situación jurídica de un inmueble no es universalmente obligatoria, sino que está condicionada a la influencia que estos derechos puedan tener sobre el inmueble.

La inscripción en el registro proporciona al propietario una forma efectiva y sencilla de probar su titularidad sobre la propiedad. Además, refuerza los títulos de dominio sobre sus bienes y ofrece seguridad jurídica al garantizar que nadie perturbará su derecho de propiedad. En resumen, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble desempeña un papel crucial en el fortalecimiento y protección de los derechos de propiedad inmobiliaria. Aunque no siempre es un requisito obligatorio, su realización proporciona beneficios significativos en términos de certeza y seguridad jurídica.

Esto es particularmente importante en un contexto donde los derechos sobre inmuebles pueden ser objeto de disputas o incertidumbres. La inscripción actúa como un mecanismo legal para clarificar y consolidar la situación jurídica de los bienes inmuebles, beneficiando tanto a los propietarios como al orden jurídico en general.

2.2.Marco Conceptual

Principio de prioridad registral

Los comentarios de Coca (2021), Barea (2015), Infante (2014), Cabrejos (2017) y Bienes Raíces (2019) abordan distintos aspectos del derecho registral y la propiedad inmobiliaria en Perú, ofreciendo una visión detallada y completa de estos temas clave:

- Principio Registral de Prioridad (Coca, 2021): Este principio opera en el derecho peruano de dos maneras. Primero, como principio de prioridad excluyente, que excluye derechos incompatibles con los ya registrados. Segundo, como principio de prioridad preferente, que establece el rango entre varios derechos inscritos. Es crucial para determinar la jerarquía y compatibilidad de los derechos sobre un inmueble.
- Adquisición de un Bien Inmueble (Barea, 2015): Barea diferencia entre el propietario de buena fe, que posee un bien creyendo erróneamente que es su dueño legítimo, y el propietario de mala fe, que sabe que no es dueño legítimo. Esta distinción es vital en procedimientos relacionados con la propiedad y la posesión de bienes inmuebles.
- Transferencia de Propiedad Consensual (Infante, 2014): Infante señala que la transferencia consensual se realiza a través de un contrato, sin una entrega posesoria. Este concepto es importante en transacciones donde la propiedad se transfiere sin una entrega física del bien.
- Inscripción Registral de Bien Inmueble (Cabrejos, 2017): Cabrejos explica que el registro de bienes inmuebles implica la anotación de la primera inscripción de un predio y que en el registro se inscriben transferencias, cargas, gravámenes, modificaciones y otros actos inscribibles. La inscripción es crucial para la legalidad y la transparencia en la transferencia y el manejo de bienes inmuebles.
- Procesos de Tercería de Propiedad (Bienes Raíces, 2019): Bienes Raíces describe la tercería de propiedad como una intervención en un proceso judicial por parte de un tercero que reclama un derecho preferente o de propiedad en oposición a los derechos perseguidos por los litigantes. Esta acción se produce

generalmente como resultado de una medida cautelar aplicada sobre un bien que pertenece a un tercero o a una persona que tiene mejor derecho que el titular de la medida.

En conjunto, estas explicaciones proporcionan una comprensión integral de cómo funciona el sistema legal peruano en relación con la propiedad inmobiliaria, la inscripción registral, la transferencia de propiedad y los derechos de terceros. Son fundamentales para entender las complejidades y los mecanismos legales que rigen la propiedad y la transferencia de bienes inmuebles en Perú.

3. Análisis de antecedentes investigativos

Después de revisar minuciosamente los repositorios de diversas universidades nacionales a través de plataformas como RENATI y SUNEDU, así como los repositorios de universidades internacionales, se han recopilado los siguientes descubrimientos relevantes:

Zaeta (2016) llevó a cabo un estudio titulado "El boleto de compraventa en la adquisición de inmuebles. Implicancia jurídica de la publicidad", con el objetivo de analizar la efectividad del sistema de publicidad posesoria en comparación con el sistema de publicidad registral en lo que respecta a los derechos conferidos al comprador de inmuebles por el boleto de compraventa y su capacidad para oponerse a terceros. A través de un enfoque metodológico cualitativo y exploratorio, el estudio concluyó que, si bien el boleto de compraventa es un documento privado de importancia en el ámbito de las obligaciones personales, su impacto en el sistema de derechos reales es incierto.

Chiliquinga (2016) realizó la investigación "Mecanismos que viabilizan la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público" con el fin de analizar los procesos establecidos en la legislación ecuatoriana para facilitar la transferencia de propiedad de bienes inmuebles entre instituciones públicas. Mediante un enfoque cualitativo descriptivo-explicativo, Chiliquinga concluyó que, aunque el derecho de propiedad está garantizado constitucionalmente, las instituciones

públicas pueden expropiar bienes por motivos de utilidad pública o interés social y nacional, siempre que se realice una valoración justa y se compense adecuadamente.

Estos estudios ofrecen una visión significativa sobre aspectos específicos del derecho inmobiliario y el proceso de transferencia de bienes inmuebles, tanto en el ámbito privado como en el sector público, en diversos contextos jurídicos.

El estudio sobre la transferencia inmobiliaria actual, con miras a una posible reforma legislativa del sistema registral peruano, adoptó un enfoque exploratorio y cualitativo. Se enfocó en evaluar la eficacia del actual sistema declarativo de derechos en el Registro de Predios, concluyendo que este sistema se ha vuelto ineficaz e insuficiente para brindar seguridad jurídica a quienes adquieren derechos reales sobre bienes inmuebles. Se destaca la necesidad de inscripción en el registro público y se analizan los posibles beneficios sociales y económicos de adoptar un sistema constitutivo de derechos.

Cabrejos (2017) realizó un estudio titulado "Análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad". El objetivo era evaluar cómo se interpretan y aplican estos principios para proteger los derechos personales. La metodología utilizada fue transversal, descriptiva e inductivo-deductiva, basada en entrevistas, y concluyó que la inscripción es la forma más efectiva de publicitar actos y derechos, brindando seguridad y certeza, y contribuyendo a un sistema jurídico registral coherente.

Gomez (2020) investigó la "Transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva", con el fin de determinar si la transferencia de propiedad inmobiliaria regulada actualmente ofrece seguridad jurídica. A través de un enfoque jurídico descriptivo, correlacional y explicativo, y un diseño cualitativo, concluyó que la transferencia consensual, clandestina por naturaleza, no ayuda a prevenir el despojo documental de propiedades, una práctica históricamente arraigada en el país. La investigación sugiere que la legislación no ha considerado

adecuadamente esta tendencia al regular la transferencia de propiedades como consensual.

Después de una exhaustiva revisión de la literatura, se han identificado investigaciones relevantes que abordan diferentes aspectos del registro de propiedad y los principios registrales en Perú:

Vega (2018) llevó a cabo el estudio "Análisis de la inscripción registral y la seguridad en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017". El objetivo era evaluar la importancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP durante 2017. Utilizando un enfoque cualitativo y una metodología básica de investigación, Vega llegó a la conclusión de que la inscripción registral juega un papel crucial y determinante en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, protegiendo el derecho de propiedad mediante su oponibilidad y publicidad.

Fernández (2019) realizó la investigación "Problemas jurídico legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018". El estudio tenía como objetivo identificar los problemas legales y económicos que obstaculizan la inscripción de propiedades en SUNARP en Arequipa durante 2018. Con un enfoque cuantitativo y una metodología de campo descriptivo-explicativo, Fernández concluyó que los principales impedimentos para la inscripción son las irregularidades legales y el incumplimiento de requisitos legales.

Zeballos (2020) investigó "La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la ley N° 30313". Su objetivo era determinar la naturaleza del principio de Fe Pública Registral y los cambios introducidos por la Ley N° 30313 en el Código Civil peruano. A través de un enfoque cuantitativo y descriptivo-explicativo, Zeballos descubrió que en el sistema registral peruano, que se caracteriza por ser un sistema de inscripción, los títulos compuestos por documentos con fe pública notarial son ingresados y luego distribuidos aleatoriamente a los Registradores Públicos para su calificación.

Estos estudios aportan una visión comprensiva de la situación actual del sistema registral en Perú, abordando tanto los desafíos existentes en el proceso de inscripción como la importancia de la seguridad jurídica y la fe pública en el registro de propiedades.

4. Objetivos

1. Objetivo general

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022-2023.

2. Objetivos específicos

Identificar si debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022-2023.

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana.

5. Hipótesis

Hipótesis general

Dado que según el Código Civil peruano la validez de un acto o título depende de su registro, y que un acto o título no registrado o registrado después de otro carece de validez debido al principio "prior tempore, potior iure" (el primero en tiempo es el primero en derecho), es lógico pensar que la aplicación de este principio pueda afectar las transferencias de propiedad consensuales no registradas. Este tema es especialmente relevante en Perú, donde es común que las personas no registren los inmuebles que adquieren. Por lo tanto, parece necesario introducir en la legislación peruana un sistema que haga obligatoria la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en los registros públicos, garantizando así la formalización y protección de los derechos de propiedad en tales transacciones.

III. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

1. Técnicas, instrumentos y materiales de verificación

1.1. Variable Independiente:

- Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble

Para llevar a cabo las investigaciones relacionadas con esta variable, utilizaremos la **técnica** de encuesta y emplearemos como **instrumento** el siguiente cuestionario.

1.2. Variable dependiente:

Transferencia de propiedad consensual no inscrita

Para llevar a cabo las investigaciones relacionadas con esta variable, utilizaremos la **técnica** de encuesta y emplearemos como **instrumento** el siguiente cuestionario.

1.3. Materiales de verificación

VARIABLES	INDICADORES	SUBINDICADORES	TECNICA	INSTRUMENTO
Principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble	Principio de Prioridad registral	Principio de Prioridad Preferente	Encuesta	Cuestionario
		Principio de Prioridad Excluyente	Encuesta	Cuestionario
	Adquisición de un bien inmueble	Teoría del título y modo	Encuesta	Cuestionario
		Inscripción registral y transmisión de propiedad	Encuesta	Cuestionario
Transferencia de propiedad consensual no inscrita	Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la legislación peruana	Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados	Encuesta	Cuestionario
		Inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados	Encuesta	Cuestionario
	Inscripción de bienes inmuebles	Procesos de tercería de propiedad	Encuesta	Cuestionario
		Propiedad de bienes inmuebles no inscritos y embargos inscritos	Encuesta	Cuestionario

2. Campo de verificación

2.1.Ubicación espacial

La investigación se llevará a cabo en Arequipa y se distribuirán cuestionarios a abogados especializados en derecho registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Arequipa, así como a registradores y asistentes registradores que trabajen en la misma ciudad. Esta estrategia permitirá recopilar datos e información relevante de profesionales con experiencia práctica y conocimientos especializados en el campo del derecho registral, lo cual es crucial para obtener una comprensión profunda y precisa de las dinámicas y desafíos relacionados con la inscripción y transferencia de bienes inmuebles en Arequipa.

3.1.Ubicación temporal

La presente investigación tendrá como ubicación temporal los periodos que comprenden el año 2022-2023

3.2.Unidades de estudio

La unidad de estudio de esta investigación se centrará en la doctrina peruana sobre el derecho registral civil, complementada con un cuestionario dirigido a abogados especializados en derecho registral, registradores y asistentes registradores de Arequipa. El propósito del cuestionario es abordar las cuestiones relacionadas con el principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y las transferencias de propiedad consensual no inscritas, para profundizar en la comprensión de cómo se manejan estos aspectos en el marco legal y práctico actual en Perú.

La investigación incluirá a abogados especializados en Derecho Registral Civil afiliados al Colegio Profesional de Abogados de Arequipa, así como a registradores y asistentes registradores de la ciudad. Estos profesionales aportarán perspectivas valiosas debido a su conocimiento y experiencia práctica en el área.

La muestra para la investigación constará de 30 individuos de este grupo profesional, con el objetivo de proporcionar un panorama representativo de las opiniones y experiencias en el campo del derecho registral. Además, se utilizarán documentos jurídicos relevantes como legislaciones, jurisprudencia y artículos académicos para fundamentar la investigación con un marco teórico sólido y proporcionar un contexto legal y teórico para el análisis de los datos recopilados.

Determinación de la muestra

Descripción de documentos	Cantidad
Constitución política del Perú	01
Código Civil	01
Código Procesal Civil	01
VII Pleno Casatorio Civil	01
Doctrina relevante relacionada con los siguientes tópicos: Principio de Prioridad Registral, Bien inmueble, Transferencia de propiedad consensual no inscrita, sistema declarativo de derechos, sistema registral peruano, sistema constitutivo de derechos.	47
Total	51

4. Estrategia de recolección de datos

4.1.Organización

Para llevar a cabo esta investigación, se buscará inicialmente la autorización para enviar las guías de entrevista a cinco expertos en derecho registral. Este paso es crucial para asegurar el cumplimiento de los protocolos éticos y profesionales en la investigación. Una vez obtenida la autorización, se enviarán las guías de entrevista a los expertos seleccionados a través de correo electrónico. Estas guías se centrarán en

el principio de prioridad registral en el contexto de la adquisición de bienes inmuebles y la transferencia de propiedad consensual no inscrita.

El uso del correo electrónico para enviar las guías de entrevista garantiza una distribución eficiente y documentada de los materiales de la investigación. Además, permite que los expertos revisen y respondan a las preguntas de la entrevista de manera conveniente y reflexiva. Este enfoque también facilita el seguimiento y la organización de las respuestas, lo que es crucial para el análisis posterior de los datos recopilados. La selección cuidadosa de los expertos y la preparación detallada de las guías de entrevista son pasos esenciales para garantizar que la investigación sea exhaustiva, precisa y relevante en el campo del derecho registral.

4.2. Recursos

Cuadro de Recursos Humanos

GRUPO	UNICO	PROFESIÓN
PERSONAS	1	TESISTA /EGRESADO DE LA CARRERA DE DERECHO

Cuadro de Recursos Materiales

RECURSOS	CANTIDAD	COSTO
PAPEL	DOS MILLARES	60
TINTA	UNA RECARGA	30
COMPUTADORA	TRES	0
IMPRESORA	UNA	0
ALIMENTACION DEL EQUIPO	CINCO SEMANAS	1250
ESTIPENDIO DEL EQUIPO	CINCO SEMANAS	1200
TOTAL		2450

Cuadro de Recursos Economicos

RECURSO	COSTO
MATERIALES	240
PERSONALES	1820
EXTRAS	380
TOTAL	2440

4.3.Validación de instrumento

En esta investigación, se utilizará como instrumento para validar la guía de entrevista, la cual será aplicada a los 30 abogados especialistas en derecho registral registrados en el Colegio Profesional de Abogados de Arequipa, así como a registradores y/o asistentes registradores de la ciudad de Arequipa.

PROFESIÓN	ESPECIALIDAD	POBLACIÓN
Abogados inscritos en el Colegio de Abogados de la ciudad de Arequipa	Especialistas en Derecho Registral Civil	El cuestionario fue aplicado a 30 expertos.

Para el presente estudio se determinó la muestra a través de la siguiente fórmula: mencionar el nivel de confianza utilizado

$$n = \frac{Z^2 \cdot \infty/2 \cdot p \cdot q}{e^2} = 30 \text{ usuarios}$$

$$Z^2 = 1,3$$

$$p=0,6$$

$$q=0,6$$

$$e=0,6$$

Se eligió una muestra de 30 usuarios siguiendo el criterio de varianza máxima para un muestreo probabilístico, con el objetivo de generalizar los resultados a la población de usuarios. Esto se hizo considerando una población infinita.

4.4. Criterios para el manejo de resultados

Una vez completada la recolección de datos, se procederá a sistematizar la información utilizando el enfoque estadístico no experimental no paramétrico. Posteriormente, se realizarán las siguientes acciones:

- Integración de una base de datos en Excel con doble entrada y vaciado de los datos de las encuestas.
- Evaluación de la confiabilidad del instrumento mediante el método de Consistencia Interna Alfa Cronbach.
- Análisis de los datos utilizando técnicas estadísticas descriptivas, como tablas de frecuencia y representaciones gráficas de barras con porcentajes para las variables.
- Contratación de la hipótesis basada en los resultados obtenidos.

IV. CRONOGRAMA DE TRABAJO

TIEMPO ACTIVIDADES	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
1. Elaboración Del Proyecto					
2. Recolección De Información					
3. Elaboración Del Informe					
4. Entrega Del Proyecto					

Anexo 2: Instrumento de recolección de información

ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL CIVIL Y REGISTRADORES Y/O ASISTENTES REGISTRADORES DE LA CIUDAD DE AREQUIPA

I. INSTRUCCIONES

El propósito de este cuestionario es recopilar información sobre el principio de prioridad registral en la adquisición de bienes inmuebles y su implicancia en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en Arequipa durante 2022-2023.

Sus respuestas deben ser veraces y fidedignas, marcando con una "X" la alternativa que considere correcta.

Marque con una X la respuesta de su elección, según corresponda.

Objetivo general

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022-2023.

1.- De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Si genera una afectación () **b.** No genera una afectación ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

2.- **En su opinión**, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?

a. Si existe una vulneración () b. No existe una vulneración ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 1

Identificar si debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022-2023.

3.- **En su opinión**, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?

a. Si debe prevalecer () b. No debe prevalecer ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 2

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Protege los derechos de propiedad () **b.** Vulnera los derechos de propiedad ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 3

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

- a.** Promueve la formalidad de la propiedad () **b.** Limita la formalidad de la propiedad ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 4

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

6.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

- a.** Promueve su implementación () **b.** Impide su implementación ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 5

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

7.- **De acuerdo a su experiencia**, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?

a. Genera mayor seguridad registral () b. Genera menor seguridad registral ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 6

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana.

8.- **De acuerdo a su experiencia**, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

a. Si es factible () b. No es factible ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Arequipa de 2022



Anexo 3: Validación de instrumento

VALIDACION DE INSTRUMENTOS

I. DATOS GENERALES

1.1.Apellidos y Nombres:

1.2.Cargo o institución donde labora:

1.3.Nombre del instrumento:

1.4.Autor del instrumento:

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible													
2.OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos													
3.ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación													
4.ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica													
5.SUFICIENCIA	Toma en cuenta os aspectos metodológicos													
6.INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías													
7.CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos													
8.COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas,													

	objetivos, supuestos jurídicos													
9.METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos													
10.PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico													

III. OPINION DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para la aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

Arequipa, de de

Firma De Experto Informante

Dr.

Código:

Anexo 4: Encuestas

ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL CIVIL Y REGISTRADORES Y/O ASISTENTES REGISTRADORES DE LA CIUDAD DE AREQUIPA

I. INSTRUCCIONES

El presente cuestionario tiene por finalidad recoger información sobre “Principio de Prioridad Registral en la adquisición de un bien inmueble y su implicancia en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

Este cuestionario permitirá recoger valiosa información de la realidad, por lo que sus respuestas son de carácter veraz y fidedigno, por lo que se deberá responder marcando con un aspa (X) cualquier de las alternativas que considere correcta.

Marque con una X la respuesta de su elección, según corresponda.

Objetivo general

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

- a. Si genera una afectación () b. No genera una afectación (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Ya la normativa en caso de existencia de acreedores, valga decir de buena fe, premia al diligente, es decir a quien publicita su derecho, y eso lo podemos ver no solo en este principio sino además concordante con el principio de publicidad material, al poner en conocimiento a todos (iure et de iure) del derecho del cual soy titular

2.- En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?

a. Si existe una vulneración () b. No existe una vulneración (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

No ya que adquirente debe ser diligente en todo aspecto, tanto en el ámbito de inscripción y además en el aspecto posesorio, que ante los ojos de el derecho peruano, nos encontramos en dos aspectos relevantes, de publicitar un derecho, o por lo pronto de presumir un derecho.

Objetivo específico 1

Identificar si debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022.

3.- En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?

a. Si debe prevalecer (x) b. No debe prevalecer ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Conforme al código civil prevalece, en la concurrencia de acreedores, sin embargo, el Pleno Nacional Civil, 2022, acordó que prevalece en el mejor derecho de propiedad, la persona que posee y tenga documento de fecha cierta, así no haya sido inscrito.

Objetivo específico 2

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Protege los derechos de propiedad () b. Vulnera los derechos de propiedad (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Vulnera en la medida ya que la realidad extraregistral, supera a la registral, encontrando falta de conocimiento efectivo de la titularidad de los bienes.

Objetivo específico 3

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

- a. Promueve la formalidad de la propiedad () b. Limita la formalidad de la propiedad (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Al no existir obligatoriedad, los administrados consideran que el registro encarece la transacción, por ende no prefieren inscribir, lo que trae un efecto encarecedor a posterior.

Objetivo específico 4

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

6.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

- a. Promueve su implementación () b. Impide su implementación (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

El séptimo pleno casatorio, no tiene el efecto de promoción al sistema constitutivo, ya que hace prevalecer el derecho de propiedad no inscrito frente al embargo inscrito.

Objetivo específico 5

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

7.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?

a. Genera mayor seguridad registral (☒) b. Genera menor seguridad registral (☐)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Definitivamente generaría mayor seguridad, ya que como podemos advertir en el sistema alemán, no que no esté registrado (extra registral) no es eficaz

Objetivo específico 6

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana.

8.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

a. Si es factible (☒) b. No es factible (☐)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Ya que ello cerraría la brecha de la falta de conognoscibilidad de las adquisiciones de bienes

I.1. Apellidos y Nombres: **EMILIO EDIARDO GALDOS VILLENA**
I.2. Cargo o institución donde labora: **REGISTRADOR PUBLICO, OFICINA
REGISTRAL DE CAMANA**

Arequipa 07 de junio de 2023.



**ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO
REGISTRAL CIVIL Y REGISTRADORES Y/O ASISTENTES
REGISTRADORES DE LA CIUDAD DE AREQUIPA**

I. INSTRUCCIONES

El presente cuestionario tiene por finalidad recoger información sobre "Principio de Prioridad Registral en la adquisición de un bien inmueble y su implicancia en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

Este cuestionario permitirá recoger valiosa información de la realidad, por lo que sus respuestas son de carácter veraz y fidedigno, por lo que se deberá responder marcando con un aspa (X) cualquier de las alternativas que considera correcta.

Marque con una X la respuesta de su elección, según corresponda.

Objetivo general

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Si genera una afectación (X) b. No genera una afectación ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Porque muchas personas, por temas de desconocimiento de este principio o simplemente por tema económico, no logran registrar su escritura de compra-venta; mientras que el que la adquirió con posterioridad si la inscribe; ya que si cuenta con disponibilidad económica o con el conocimiento del Principio de Prioridad Registral.

2.- En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?

a. Si existe una vulneración (☒) b. No existe una vulneración (☐)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Si, porque la gran mayoría de ciudadanos solo conocen que la compra venta se deb manifestar a través de un contrato (y no saben del Principio de Prioridad Registral)

3.- En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?

a. Si debe prevalecer (☒) b. No debe prevalecer (☐)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

_Por ser lo más justo.

Objetivo específico 2

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

- a. Protege los derechos de propiedad () b. Vulnera los derechos de propiedad (X)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Porque así como está la normativa actual lo “declarativo” viene de la mano con lo económico; pues para acogerse al Sistema Declarativo implica tener disponibilidad económica.

Objetivo específico 3

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral.

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

- a. Promueve la formalidad de la propiedad (X) b. Limita la formalidad de la propiedad ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Porque, debe bastar el consenso y los demás elementos de la compra venta para la validez y eficiencia de dicho contrato.

Objetivo específico 4

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

6.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

a. Promueve su implementación () b. Impide su implementación (X)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Si, porque le da más valor a lo "declarativo"; pues predomina lo inscrito por sobre lo no inscrito

Objetivo específico 5

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

7.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?

a. Genera mayor seguridad registral (X) b. Genera menor seguridad registral ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Si, porque al menos habría más orden en el tráfico inmobiliario, y consecuentemente, se genera mayor seguridad registral.

Objetivo específico 6

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana.

8.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

a. Si es factible (☒) b. No es factible (☐)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Porque se tendría ese requisito más, para que se genere una mayor seguridad jurídica. Es lo recomendable.

I.1. Apellidos y Nombres: Paredes Pinto , Leonor Jessica

I.2. Cargo o institución donde labora: Sunarp Arequipa , Abogada de gerencia.

Arequipa, 09 de junio 2022



**ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO
REGISTRAL CIVIL Y REGISTRADORES Y/O ASISTENTES
REGISTRADORES DE LA CIUDAD DE AREQUIPA**

I. INSTRUCCIONES

El presente cuestionario tiene por finalidad recoger información sobre "Principio de Prioridad Registral en la adquisición de un bien inmueble y su implicancia en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

Este cuestionario permitirá recoger valiosa información de la realidad, por lo que sus respuestas son de carácter veraz y fidedigno, por lo que se deberá responder marcando con un aspa (X) cualquier de las alternativas que considera correcta.

Marque con una X la respuesta de su elección, según corresponda.

Objetivo general

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Si genera una afectación (X) b. No genera una afectación ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

*No debería generar una afectación, pero en la práctica si lo hace
por cuanto se cumple el adagio 'quien es primero en el tiempo es
primero en el derecho' y un derecho inscrito por mas que sea de
fecha anterior desplaza al derecho no inscrito incluso de fecha anterior*

2.- En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?

a. Si existe una vulneración (X) b. No existe una vulneración ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 1

Identificar si debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022.

3.- En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?

a. Si debe prevalecer () b. No debe prevalecer (X)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Obvio que no debe penalizarse, por cuanto si así fuera se estaría castigando al diligente al prestatario al que considero salvaguardar su derecho inscribiéndolo.

Objetivo específico 2

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Protege los derechos de propiedad (X) b. Vulnera los derechos de propiedad

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Nuestro Sistema Registral peruano es evidentemente declarativo
y con ello protector de los derechos inscritos, ciertamente brinda una
garantía plasmada en una seguridad jurídica

Objetivo específico 3

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

- a. Promueve la formalidad de la propiedad () b. Limita la formalidad de la propiedad ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Opino que si promueve la formalidad por cuanto, así como esta establecido el sistema (notaría - RRPP) generan circunstancias, a pesar de nada para que se logre la formalidad, lo que no existen. Si es que no habrían otros agentes.

Objetivo específico 4

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

6.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

- a. Promueve su implementación () b. Impide su implementación ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 5

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

7.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?

- a. Genera mayor seguridad registral ☒ b. Genera menor seguridad registral ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Objetivo específico 6

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana.

8.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

- a. Si es factible () b. No es factible ☒

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

No es factible por nuestra realidad económica y sobre todo social no está preparada para la incorporación u delegación de inspección de todas las transferencias realizadas en nuestro país

I.1. Apellidos y Nombres: *Fany Tintay - Venia*
I.2. Cargo o institución donde labora: *Registradora Pública*

Arequipa, *12* de *junio* 2023



**ENCUESTA REALIZADA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO
REGISTRAL CIVIL Y REGISTRADORES Y/O ASISTENTES
REGISTRADORES DE LA CIUDAD DE AREQUIPA**

I. INSTRUCCIONES

El presente cuestionario tiene por finalidad recoger información sobre “Principio de Prioridad Registral en la adquisición de un bien inmueble y su implicancia en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

Este cuestionario permitirá recoger valiosa información de la realidad, por lo que sus respuestas son de carácter veraz y fidedigno, por lo que se deberá responder marcando con un aspa (X) cualquier de las alternativas que considere correcta.

Marque con una X la respuesta de su elección, según corresponda.

Objetivo general

Determinar la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita en la ciudad de Arequipa, 2022.

1.- De acuerdo a su experiencia diga UD, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral en la adquisición de un bien inmueble genera una afectación en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Si genera una afectación () b. No genera una afectación (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Nuestro sistema jurídico es consensual en la adquisición de bienes inmuebles, además que el registro no es constitutivo de derechos.
El principio de Prioridad, es registral y afecta a los derechos que se pretenden inscribir, y no a los que no están inscritos.

2.- En su opinión, ¿Considera que la aplicación del principio de prioridad registral al efectuarse la transferencia de propiedad consensual no inscrita vulnera la seguridad registral del poseedor no propietario?

a. Si existe una vulneración () b. No existe una vulneración (x)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

El Principio de Prioridad Registral - Preterente - afecta el trámite registral - Excluyente - afecta los derechos no inscritos q' se pretenden inscribir.

Objetivo específico 1

Identificar si debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral inscrito en la ciudad de Arequipa, 2022.

3.- En su opinión, ¿Considera debe prevalecer la transferencia de propiedad consensual no inscrita frente al principio de prioridad registral al efectuarse una transferencia de propiedad que no haya sido inscrita en Registros Públicos?

a. Si debe prevalecer () b. No debe prevalecer ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

La discusión es Judicial.

Objetivo específico 2

Analizar si la aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita.

4.- De acuerdo a su experiencia, ¿La aplicación del sistema declarativo de derechos en el sistema registral peruano protege o vulnera los derechos de propiedad en casos de transferencia de propiedad consensual no inscrita?

a. Protege los derechos de propiedad (x) b. Vulnera los derechos de propiedad ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

El Registro siempre protege. Los que adquieren antes
y no inscribieron deben ir al poder judicial

Objetivo específico 3

Identificar si el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el sistema consensual al realizar una transferencia de propiedad promueve o limita la formalidad de la propiedad en nuestro sistema registral?

- a. Promueve la formalidad de la propiedad (x) b. Limita la formalidad de la propiedad ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

El Registro siempre incentiva a la formalidad.

Objetivo específico 4

Identificar si la tipificación del VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles

6.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que el VII Pleno Casatorio Civil como precedente vinculante promueve o impide la implementación de un sistema constitutivo en materia de transferencia de bienes inmuebles?

- a. Promueve su implementación () b. Impide su implementación ()

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Ninguna, ya que solo vincula a la jurisdicción

Objetivo específico 5

Identificar los beneficios que tendrá la incorporación de un sistema constitutivo en nuestro marco normativo en materia de transferencia de bienes inmuebles.

7.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que la incorporación de un sistema constitutivo genera mayor o menor seguridad registral al realizarse una transferencia de bienes inmuebles?

a. Genera mayor seguridad registral (☒) b. Genera menor seguridad registral (☐)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Sin embargo, no se dan las condiciones para establecer
en el Perú un Sist Constitutivo

Objetivo específico 6

Analizar la factibilidad de la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana.

8.- De acuerdo a su experiencia, ¿Considera que es factible la incorporación de obligatoriedad de inscripción de transferencia de propiedad en Registros públicos según la normativa peruana?

a. Si es factible (☐) b. No es factible (☒)

Una vez que haya sido respondido la pregunta, indicar el Por qué de su respuesta.

Tendría que modificarse la normatividad civil, a
fin de hacerlo factible.

1.1. Apellidos y Nombres: Jorge Almanara S.

1.2. Cargo o institución donde labora: Registrador

Arequipa, 29... de junio 2022

