

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

### Escuela Profesional de Derecho



**UPLA**  
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## TESIS

### LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE PORCIONES DE BIENES INMUEBLES NO INDEPENDIZADOS Y SU SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ

Para optar	: El título profesional de abogado
Autores	: Bach. Avilez Hilario Elky Medalid : Bach. Avilez Hilario Mirian Ruth
Asesor	: Mg. Vivanco Núñez Pierre Moisés
Línea de investigación institucional	: Desarrollo humano y derechos
Área de investigación institucional	: Ciencias sociales
Fecha de inicio y de culminación	: 11-04-2021 a 11-04-2022

**HUANCAYO – PERÚ**  
**2022**

## **ACTA DE APROBACIÓN DE LOS JURADOS**

**DR. LUIS POMA LAGOS**

Decano de la Facultad de Derecho

**MG. MARIANO MAXIMILIANO PAZ VELA**

Docente Revisor Titular 1

**MG. RUTH DENISSE CAJAHUANCA QUISPE**

Docente Revisor Titular 2

**ABOG. EDUARDO ALBERTO DIAZ ÑAUPARI**

Docente Revisor Titular 3

**ABOG. KATYA LUZ SANTIVAÑEZ CALDERON**

Docente Revisor Suplente

## **DEDICATORIA**

A nuestro difunto padre, por haber compartido su vida con nosotras. Te extrañaremos por siempre.

A nuestra madre quien es fuente de inspiración, superación y fortaleza; por inculcarnos a ser mejores personas día a día y por depositar su apoyo incondicional para cumplir nuestros objetivos.

A Iker Jared, por ser nuestro motivo de superación.

Las autoras

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a Dios por permitirnos culminar con éxito esta carrera anhelada, brindándonos salud y fortaleza en todo momento.

A nuestra madre, por su apoyo constante, incondicional y el amor que aporta en cada etapa de nuestra vida, quien con paciencia y dedicación nos ha enseñado a perseguir nuestros objetivos y la esencia de la superación; por tu bendición que, a lo largo de nuestras vidas, nos protege. Este éxito y los posteriores son tuyos. Te amamos.

A los docentes de nuestra Alma Mater Universidad Peruana “Los Andes”, por haber compartido conocimiento, experiencias y amistad a lo largo de nuestra formación universitaria.

Agradecemos al Mg. Pierre Moisés Vivanco Núñez, nuestro asesor, quien, brindándonos sus conocimientos y tiempo, permite que sea posible esta Investigación.

Las autoras

## CONTENIDO

<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LOS JURADOS .....</b>	<b>ii</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>xii</b>
<b>CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA .....</b>	<b>16</b>
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA .....	16
1.2. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA .....	22
1.2.1. Delimitación espacial.....	22
1.2.2. Delimitación temporal .....	22
1.2.3. Delimitación conceptual .....	23
1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	23
1.3.1. Problema general .....	23
1.3.2. Problemas específicos.....	23
1.4. PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN .....	23
1.5. JUSTIFICACIÓN.....	24
1.5.1. Social .....	24
1.5.2. Teórica .....	25
1.5.3. Metodológica .....	25
1.6. OBJETIVOS.....	25
1.6.1. Objetivo general.....	25
1.6.2. Objetivos específicos .....	26

1.7. Importancia de la investigación.....	26
1.8. Limitaciones de la investigación .....	26
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>27</b>
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	27
2.1.1. Internacionales .....	27
2.1.2. Nacionales.....	34
2.2. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN .....	45
2.2.1. La inscripción de la compraventa de porciones no independizados ....	45
2.2.1.1. La propiedad.....	45
2.2.1.1.1. Características de la propiedad .....	48
2.2.1.2. Derechos reales y derechos obligacionales .....	52
2.2.1.3. La teoría del título y modo .....	53
2.2.1.4. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad en el sistema peruano .....	54
2.2.1.5. La imperfección del artículo 949 del Código Civil peruano .....	56
2.2.1.6. ¿Qué es la independización de un predio? .....	58
2.2.1.7. Requisitos de la independización .....	59
2.2.1.8. Principios registrales en la legislación peruana .....	61
2.2.1.8.1. Principio de legalidad .....	63
2.2.1.8.2. Principio de Rogación .....	64
2.2.1.8.3. Principio de Especialidad .....	64
2.2.1.8.4. Principio de Titulación Auténtica.....	65
2.2.1.8.5. Principio de Publicidad .....	65
2.2.1.8.6. Principio de Legitimación .....	66

2.2.1.8.7. Principio de Fe Pública Registral .....	67
2.2.1.8.8. Principio de Tracto Sucesivo.....	68
2.2.1.8.9. Principio de Prioridad Excluyente.....	68
2.2.1.8.10. Principio de Prioridad Preferente .....	69
2.2.2.9. Los problemas en la independización de bienes inmuebles.....	69
2.2.2. La seguridad jurídica .....	72
2.2.2.1. Elementos de la seguridad jurídica .....	74
2.2.2.1.1. Elementos objetivos.....	75
2.2.2.1.2. Elemento subjetivo .....	79
2.2.2.2. La seguridad jurídica en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional .....	81
2.2.2.3. Importancia de la seguridad jurídica.....	84
2.2.2.4. La seguridad jurídica dentro del ordenamiento civil.....	85
2.2.2.5. Amenazas a la seguridad jurídica.....	87
2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....	89
<b>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA .....</b>	<b>92</b>
3.1. METODOLOGÍA .....	92
3.2. TIPO INVESTIGACIÓN .....	93
3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	93
3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....	93
3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO .....	94
3.6. CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS O FENÓMENOS .....	95
3.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA.....	95
3.8. MAPEAMIENTO .....	96

3.9. RIGOR CIENTÍFICO .....	97
3.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS ...	98
3.10.1. Técnicas de recolección de datos.....	98
3.10.2. Instrumentos de recolección de datos .....	98
<b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS.....</b>	<b>99</b>
4.1. DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS .....	99
4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.....	99
4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del objetivo dos .....	107
4.2. TEORIZACIÓN DE LA UNIDADES TEMÁTICAS .....	109
4.2.1. La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización automática y conjunta influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica .....	109
4.2.2. La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización automática y conjunta influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica.....	114
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.....</b>	<b>119</b>
<b>PROPUESTA DE MEJORA.....</b>	<b>125</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>126</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>128</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>135</b>
MATRIZ DE CONSISTENCIA .....	136
INSTRUMENTOS .....	137
PROCESO DE TRANSCRIPCIÓN DE DATOS .....	138



PROCESO DE CODIFICACIÓN .....	140
PROCESO DE COMPARACIÓN DE ENTREVISTAS, OBSERVACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTAL.....	142
COMPROMISO DE AUTORÍA.....	143

## RESUMEN

La presente tesis tuvo como **problema general** la pregunta siguiente: ¿de qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú?; y, como **objetivo general**: analizar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizados influye en la seguridad jurídica Estado peruano; ahora bien, la presente investigación además guardó un **método de investigación** de enfoque cualitativo, con un método general denominado la hermenéutica; por otro lado, será de un tipo de investigación básico o fundamental, con un nivel explicativo y de diseño observacional – teoría fundamentada. Por último, la tesis, dada a su naturaleza expuesta, utilizará la técnica del análisis documental de leyes, códigos y libros de doctrina que serán procesados mediante la argumentación jurídica a través de los instrumentos de recolección de datos como la ficha textual y de resumen que se obtengan de cada libro con información relevante. El **resultado** más destacado de la investigación fue que el sistema de transferencia de la propiedad inmueble adoptado por el Perú es el consensualista de inspiración francesa. La **conclusión** más destacada fue que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica. Finalmente, la **recomendación** más importante fue: La incorporación del artículo 60-A en Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

**Palabras clave:** Seguridad jurídica, contrato, compraventa, independización, corrección funcional, corrección estructural.

## ABSTRACT

The present thesis had as a general problem the following question: in what way does the registration of the purchase and sale of portions of non-independent real estate influence the legal security of Peru?; and, as a general objective: to analyze the way in which the registration of the sale of non-independent portions influences the legal certainty of the Peruvian State; however, the present investigation also kept a qualitative approach research method, with a general method called hermeneutics; on the other hand, it will be of a basic or fundamental type of research, with an explanatory level and observational design - grounded theory. Finally, the thesis, given its exposed nature, will use the technique of documentary analysis of laws, codes and books of doctrine that will be processed through legal argumentation through data collection instruments such as the textual and summary file that are obtained from each book with relevant information. The most outstanding result of the investigation was that the real estate transfer system adopted by Peru is the French-inspired consensual system. The most outstanding conclusion was that the registration of the purchase and sale of portions of real estate with their independence in a joint and automatic way positively influences the objective elements of legal certainty. Finally, the most important recommendation was: The incorporation of article 60-A in the Registration Regulations of the SUNARP Land Registry.

**Keywords:** Legal certainty, contract, sale, independence, functional correction, structural correction.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis tiene por título: “La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en el Perú”, cuya finalidad es la incorporación de un artículo dentro del Código Civil Peruano y del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, a fin que se reconozca que ante la inscripción de este contrato de porciones de inmuebles se tramite de forma conjunta y automática la independización del predio, respecto a la porción que se da en venta.

En realidad, la seguridad jurídica es un principio que se encuentra implícito dentro del sistema jurídico peruano y creemos también dentro de todo ordenamiento jurídico moderno; en tal sentido, es una necesidad velar por esta seguridad, lo que supone ser más estrictos al momento de incorporar normas al ordenamiento jurídico y sobre todo en su aplicación.

Ahora, lo que sucede habitualmente es que cuando se celebra un contrato de compraventa de porciones de bienes inmuebles que previamente no están independizados, normalmente posteriormente se ven envueltos en diferentes procesos judiciales en donde se discute el derecho de propiedad de aquel comprador o incluso se ven envueltos en procesos de nulidad porque vendedores revenden fraudulentamente la totalidad del inmueble incluyendo la porción antes vendida.

En ese sentido es que, la presente investigación es una muestra de cómo podría mejorarse la situación en donde se pretenda la inscripción de aquellos contratos de compraventa, a fin de también tener en cuenta la independización que se debe de dar del bien, para que el comprador de aquellas porciones tenga la seguridad jurídica que el Estado está obligado a garantizar y/o resguardar.

En ese entendido, para lograr todo este cometido, se ha decidido sistematizar la investigación en cuatro capítulos. Mediante este ejercicio, se comprenderá mejor la tesis.

En el **primer capítulo** denominado: “Determinación del problema”, habiéndose desarrollado en este, el problema de investigación; asimismo, se realizó la descripción del problema, así como la delimitación, objetivos, justificación y limitaciones de la tesis.

El problema general es: ¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú?

Además, como objetivo general se tiene al siguiente: Analizar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú.

Ahora, en el **capítulo segundo** denominado: “Marco Teórico”, se han consignado los antecedentes tanto nacionales como internacionales relacionados a la investigación. Así también, se desarrollaron distintas unidades temáticas a fin de una mejor comprensión del tema de tesis.

En el **capítulo tercero** denominado: “Metodología”. Es este capítulo se describieron las características metodológicas de la presente investigación. Así es que, se indicó que la presente tesis de esa manera como método general al hermenéutico y como específico al método hermenéutico jurídico y subsidiariamente al sistemático-lógico. Por otra parte, la tesis es de tipo básico y alcanza un nivel explicativo de diseño observacional y de enfoque cualitativo. Finalmente, la técnica utilizada es la del análisis documental, en el que se revisan documentos y se realizan fichas.

En el **cuarto capítulo** denominado: “Resultados”, en este capítulo evidentemente se plasmarían los resultados arribados en la tesis. De esta forma llegándose a sistematizar y ordenar los datos del marco teórico con miras a una próxima teorización de conceptos. Realizándose así un examen académico del contenido de la tesis. Siendo los resultados más destacados fueron:

- La seguridad jurídica es la **expectativa razonablemente fundada** del ciudadano en saber o poder predecir cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho.
- La seguridad jurídica no debe de ser entendida bajo una certeza absoluta.
- El sistema de transferencia de la propiedad inmueble adoptado por el Perú es el consensualista de inspiración francesa.
- La compraventa es un contrato típico, pues, su regulación está establecida dentro del Código Civil peruano

Por otra parte, también se ha teorizado sobre las unidades de análisis cuyas conclusiones fueron:

- La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica.
- La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica.

En el apartado denominado **Análisis y la discusión** de los resultados se ha sometido a una discusión con los antecedentes de investigación.

Finalmente, en la parte final del presente trabajo de investigación se llevaron a cabo las **conclusiones** y **recomendaciones** a fin de que la misma tenga buen alcance académico y óptimo entendimiento.

## **CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

El título del presente proyecto de tesis llevo por título: “La inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y la seguridad jurídica en el Estado peruano”, cuya finalidad es incorporar en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP a fin de que se permita conjuntamente con la rogación de la inscripción de la compraventa se pueda independizar el bien, siendo necesario para tal fin generarse una anotación preventiva en casos que se requiera regularizar los requisitos para tales cuestiones, pero se requiere a fin de dotar de la seguridad jurídica que otorga el registro.

El problema que hoy aqueja a las personas es la poca seguridad jurídica cuando adquieren bienes inmuebles de vendedores que no tienen la calidad de propietarios o cuando en ocasiones simplemente venden porciones de bienes inmuebles (siendo propietarios) y posteriormente de forma fraudulenta venden la totalidad del bien (dobles ventas).

Anteriormente se hizo mención al término “en ocasiones”, puesto que, el acceso al registro es facultativo, es decir, no es una exigencia obligatoria según la norma peruana, pues, conforme al artículo 949 del Código Civil peruano la sola obligación de enajenar hace al adquirente propietario del bien, no siendo necesario que el propietario conste en los registros públicos como tal, pues mediante un contrato privado ya se podría tener tal condición.

Pero contextualizando mejor el problema, primero, el Código Civil peruano adopta el sistema de transferencia de la propiedad inmueble francés



(consensualismo), es decir, como se indicó anteriormente la obligación de enajenar hace propietario del bien al adquirente, mas no el registro, siendo este último una facultad y no una obligación; esto sin duda trae problemas, porque bastaría con meros contratos privados que generen obligación de enajenar (pues los contratos tienen efectos obligacionales) y con ello generar el efecto traslativo de la propiedad inmueble, nótese sin tener la obligación de llegar al registro que genera todo un sistema de publicidad.

En consecuencia, si el propietario registral vende el inmueble a una persona x (adquirente), pero cuando esta última no es lo suficientemente previsor, ya sea por su falta de conocimiento en temas jurídicas o por los mismos costos que produce tener que inscribir su derecho ante los registros públicos, puede suscitarse que el vendedor que aún consta en los registros como el propietario revenda a un tercero.

Aquella reventa del bien que realiza el vendedor aún propietario registralmente, genera una serie de problemas, no solo queriéndonos referir a la Litis en los juzgados civiles, pues, en ocasiones aquellas cuestiones generan problemas que van incluso al terreno de lo delictivo, porque es frecuente se llegue a la violencia, usurpación y demás.

Ahora bien, en específico, para el caso de la compraventa de porciones de bienes inmuebles, lo que pasa es lo que, evidentemente el propietario puede vender el bien en partes, es decir, puede vender la mitad o porciones incluso menores o mayores, sin embargo, cómo queda el resto del inmueble, evidentemente aún sería del dominio del vendedor, pero este último podría

vender todo el terreno incluyendo el anteriormente vendido, agravándose la situación para el adquirente de la porción si no inscribe su propiedad.

Los problemas en los juzgados dentro de esta problemática en específico que se expone es que, normalmente generen procesos de nulidad de acto jurídico, es decir, lo compradores de la porción del bien, solicitan la nulidad del otro contrato de compraventa (entre su vendedor y el tercero) solo respecto al bien que ya había sido vendido anteriormente, o sea, de la que ya serían propietarios.

Problema que evidentemente se generan por desconocimiento al momento de adquirir bienes inmuebles, pues se debe de tener en cuenta cuando se va comprar porciones de inmuebles o departamentos, se tiene que tener en cuenta que estén independizados y que tengan todas las demás regularizaciones que la Sunarp exige.

Sin embargo, otra vez se hace mención al carácter facultativo del registro, pues en realidad siempre el ideal es que este sea obligatorio, pero tenemos que ser realistas, aún no se está preparado ni técnicamente, ni jurídicamente, ni socialmente; por lo que, se tiene que venir trabajando poco a poco en alcanzar dicha finalidad.

Hoy en día es beneficioso acceder al registro porque otorga una presunción de cognoscibilidad (gracias al principio de publicidad), esto ayuda a que los terceros conozcan quién es el propietario del bien, y aunado a que, el contenido de lo publicitado se considera legítimo, y esto sin duda ayuda a proteger el bien de futuros fraudes.

La otra cara de la moneda tras no inscribir es como se dijo que se puedan generar dobles ventas, pero ahí no queda la cosa, pues se podría pensar que en un proceso judicial se puede dilucidar aquella situación, pero sin duda a pesar que el registro no es obligatorio, el ordenamiento jurídico le da gran importancia porque ante aquellas situaciones se va a preferir a que registro anteriormente y otros supuestos se prefiere al tercero registral de buena fe.

En ese sentido, la seguridad jurídica se erige como principio constitucionalmente reconocido dentro de nuestro sistema jurídico (de forma implícita), a fin de dotar en las personas de aquella expectativa razonablemente fundada de la actuación de los operadores del derecho y demás personas al momento de aplicar las normas.

Es por ello que, el diagnóstico es en realidad grave, porque en principio, el sistema de transferencia de la propiedad inmueble adoptado es poco seguro, y aunado a que existen personas inescrupulosas que cometen fraude inmobiliario aprovechándose de tal situación; y, además, existen procesos judiciales en donde se ventila la validez de los actos jurídicos celebrados (nulidad de acto jurídico), reivindicación, desalojo, mejor derecho de propiedad y demás, incluso problemas penales por estas situaciones, como por ejemplo, procesos de usurpación, lesiones y demás.

Y, ahora, el pronóstico de toda esta problemática se traduce en la persistencia de la inseguridad jurídica en las personas, conflictos entre las mismas que conllevan violencia psicológica y física, carga procesal y personas que pueden perder un lugar en donde vivir.

Ahora bien, hablar de la solución es un tema muy complicado, pues, durante mucho tiempo se ha criticado al sistema de transferencia de la propiedad inmueble, pero creemos que aún no se está preparado para modificarlo de forma tan repentina, sino que ello merece todo un proceso, pero con respecto a la problemática en específico se cree necesario que al momento de comprar la porción de bien inmueble, aquel contrato se eleve a escritura pública para que pueda acceder al registro, pero con la innovación que este bien con aquel título también de inicio a un proceso de independización del predio, generándose la obligación legal de inscribir la respectiva anotación preventiva hasta que se subsane todos sus requisitos, para así poder inscribir sin obstáculo alguno la porción del bien adquirido y no tener problemas legales a futuro.

Es así que, se tiene a la investigación a nivel internacional titulada: “El derecho de propiedad en la Constitución española”, por Villarroya (2020), sustentada en la ciudad autónoma de Aragón-España para optar el Título en Derecho por la Universidad de Zaragoza, la cual tuvo como fin resaltar la importancia del derecho a la propiedad, como un derecho instaurado y aplicado por las sociedades modernas, en virtud del cual es sumamente necesario definir esta prerrogativa, así como establecer sus límites para fortificar la estabilidad y la paz social, tanto como estimular el crecimiento económico y la generación de riqueza. Asimismo, se tiene a la titulada: “Factores de riesgo en la seguridad jurídica para la celebración de contratos electrónicos en Colombia”, por Martínez y Espinosa (2019), Universidad CES, tesis para optar el título de abogado; el trabajo de investigación citado realiza una revisión bibliográfica

sobre los posibles riesgos y dificultades en la seguridad jurídica en Colombia tras llevar a cabo la celebración de contratos electrónicos de tipo comercial.

A nivel nacional se tiene a la investigación titulada: “La independización de predios sujetos a copropiedad por cuotas ideales sometidos a la calificación registral: análisis y perspectivas”, por Machado (2020) sustentado en la ciudad de Lima para optar el Grado académico de Bachiller en Derecho y Ciencia Política por la Universidad Norbert Wiener, la cual tuvo como objetivo examinar la problemática que acarrea la copropiedad a nivel registral, básicamente, respecto a la imposibilidad de inscribir los títulos de independización, misma que requiere forzosamente la participación unánime de todos los copropietarios a fin de que proporcionen su consentimiento para llevar a cabo dicho procedimiento. Y, también a la titulada: “Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú”, Montes (2020), sustentada en la ciudad de Cusco para optar el Título profesional de Abogado por la Universidad Andina del Cusco, cuyo objetivo central fue identificar las consecuencias que trae consigo la celebración de contratos en donde se trasfiere los derechos y acciones de un copropietario, estando plenamente identificable la parte física, es decir, se trata de una transferencia engañosa, pues, un bien indiviso no puede tener porciones identificables hasta el momento de finiquitar la copropiedad.

No habiendo desarrollado en ninguna de ellas lo pretendido en el presente trabajo de investigación.

Estando a lo mencionado, en la presente tesis se formuló la siguiente pregunta: ¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú?

## **1.2. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Delimitación espacial**

En vista de que la presente investigación analizó instituciones jurídicas (categorías), siendo estas: la inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y la seguridad jurídica, por lo tanto, la delimitación espacial en realidad es el mismo ordenamiento jurídico peruano, y evidentemente la jurisprudencia y doctrina que se utilizará también guardará la misma línea, es decir, que se enfocó en el mismo contexto nacional, máxime si el trabajo de investigación es de enfoque cualitativo.

### **1.2.2. Delimitación temporal**

La presente investigación al ser una de enfoque cualitativo, se analizó la influencia de una categoría sobre otra, desarrollando debidamente aquellas, sin embargo, estas serán estudiadas bajo la normativa vigente hasta el año 2022, y con respecto a la doctrina y jurisprudencia que se emplee cabe recalcar que será la más actualizada posible hasta el año antes referido; es por todo ello que, el presente trabajo como delimitación temporal tendrá al mismo año 2022 como se llegó a indicar.

### **1.2.3. Delimitación conceptual**

En primer lugar, cabe resaltar que las categorías desarrolladas fueron las siguientes: la inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y la seguridad jurídica, teniendo la primera de las mencionadas un desarrollo tanto en el Código Civil y otras normas independientes, y, que la segunda tiene un desarrollo doctrinario y jurisprudencial, por lo tanto, se buscará que ambas vayan en sintonía, por lo tanto, se trabajó con la teoría *ius-positivista*, teniéndose como interpretación la jurídica positivista.

## **1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.3.1. Problema general**

- ¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú?

### **1.3.2. Problemas específicos**

- ¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en los elementos objetivos de la seguridad jurídica del Perú?
- ¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica del Perú?

## **1.4. PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN**

El propósito de la presente investigación radica en incorporar un artículo en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la

SUNARP a fin de que se permita conjuntamente con la rogación de la inscripción de la compraventa se pueda independizar el bien, siendo necesario para tal fin generarse una anotación preventiva en casos que se requiera regularizar los requisitos para tales cuestiones, pero se requiere a fin de dotar de la seguridad jurídica que otorga el registro.

## **1.5. JUSTIFICACIÓN**

### **1.5.1. Social**

La presente investigación se justifica a nivel social en la medida que ayudará a las personas que adquieren porciones de bienes más extensos, pues, son actos que en la actualidad y por la misma cultura peruana se denota constantemente, pero lo que se quiere evitar es que los vendedores de aquellos bienes más extensos que vende solo porciones del mismo causen afectaciones a los adquirentes, porque podría pasar las famosas dobles ventas, es decir, podrían vender el bien general de mala fe, pues se debería saber que una porción del mismo ya fue vendido; este problema se agrava por el sistema de transferencia adoptada por el Perú y el carácter facultativo de los registros. Asimismo, lo que se quiere es que aquellos bienes sean independizados conjuntamente con la inscripción del contrato de compraventa, publicitando tal situación ya sea como una anotación preventiva a fin de que los futuros adquirentes sepan que existe una rogación de independización con consecuente inscripción de derecho de propiedad sobre aquella porción del bien (independizado), claro este supuesto ha de operar cuando falten regularizar los documentos para independizar.



### **1.5.2. Teórica**

La presente investigación se justifica a nivel teórico en el sentido en que ayudará a que poco a poco se dote de más mecanismos que otorguen seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes inmuebles, esto debido al sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado por el Perú en su artículo 949 del Código Civil peruano, además, ayudará a que el contrato de compraventa tenga un mayor desarrollo que responda a las necesidades y problemas que se presentan en la sociedad.

### **1.5.3. Metodológica**

Con respecto a la justificación a nivel metodológico, cabe indicar que se utilizó como método de investigación a la hermenéutica jurídica para analizar la factibilidad de brindar seguridad jurídica cuando se inscriba la compraventa de porciones de inmuebles no independizados, y para cuyo cometido se empleó los instrumentos de datos que fueron la ficha bibliográfica, textual y de resumen de ambas categorías; asimismo, la investigación estará bajo un nivel explicativo; finalmente, se utilizó un procesamiento de datos a la argumentación jurídica, para poder teorizar los conceptos. Por todo esto, la presente investigación, justamente por todos los métodos empleados.

## **1.6. OBJETIVOS**

### **1.6.1. Objetivo general**

- Analizar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú.

### 1.6.2. Objetivos específicos

- Identificar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en los elementos objetivos de la seguridad jurídica del Perú.
- Determinar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica del Perú.

### 1.7. Importancia de la investigación

La presente investigación tiene importancia en el ámbito jurídico porque permitirá dotar de seguridad jurídica ante situaciones de ventas de porciones de bienes inmuebles que hayan sido previamente independizados.

### 1.8. Limitaciones de la investigación

Ahora bien, una de las limitaciones cuando se desarrolla a la seguridad jurídica es **falta de ciertos libros especializados** que lo desarrollen, pues, no es un principio que llame la atención de los doctrinarios por más que sea muy usado en el léxico jurídico cotidiano; asimismo, tampoco se pudo acceder a expedientes que demuestren los innumerable casos de fraude inmobiliario, traducidos estos en procesos como nulidad de acto jurídico, tercerías y demás, todo esto por motivo de la misma pandemia y el mismo recelo de los magistrados.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **2.1.1. Internacionales**

A nivel internacional se encontró la investigación (tesis) titulada: “La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal”, por Andrés (2019), sustentada en la Ciudad Real de la Provincia de la Mancha en España, para obtener el grado de Doctor por la Universidad de Castilla-la Mancha; cuyo objetivo fue examinar el equilibrio entre el interés privativo y el interés comunitario escondidas detrás de la propiedad horizontal, pues la propiedad horizontal se ha convertido en una de las más notables paradojas de la realidad social, en tanto desafía constantemente al derecho de propiedad, precisamente, por soportar la característica de copropiedad como una situación especialmente aceptada y arraiga dentro del modelo d habitación y convivencia urbana en España; relacionándose de este modo con la investigación presente, debido a la necesidad de ampliar nuestros conocimiento en relación con la independización de predios pertenecientes a más de un propietario (copropiedad); de tal suerte que las conclusiones más importantes fueron las siguientes:

- La relación privativo-comunitaria surge básicamente a partir del interés privado y comunitario, el segundo se desplaza en orden a la conservación y mantenimiento del edificio como principal forma de materializar esta institución (propiedad horizontal).

- Ahora bien, si bien el dueño goza del interés privativo sobre el edificio, manteniendo el ejercicio más amplio y complejo de las facultades de su derecho; no obstante, existen una serie de límites y limitaciones que buscan equilibrar su derecho.
- Además, el dueño tiene la finalidad de velar por el buen desenvolvimiento del interés comunitario, pues aun cuando intenta idealizar las propiedades separadas en propiedades autónomas, persiste la conservación concreta de la institución (propiedad horizontal) y la idónea elación entre los propietarios y propiedades interdependientes.
- Así mismo, es necesario mencionar que el conglomerado de facultades, límites y limitaciones del derecho se encuentran determinados por el sistema legal de derechos y deberes estatuidos por la ley, por lo que, toda modificación planteada al mencionado sistema repercute en forma significativa en la relación privativo-comunitario.
- Los límites dispuestos por la ley en relación con el ejercicio del derecho, esto dentro de la propiedad horizontal, tiene especial incidencia en el marco de conflictividad de los intereses de los propietarios.
- También, la ley busca establecer un conjunto de prerrogativas que coadyuven con la buena organización de la propiedad horizontal, todo ello, con la finalidad de evitar algún tipo de perturbación entre las partes involucradas.

- Por esta razón, es importante que exista una junta de propietarios presidida por el presidente y un administrador, que hagan las veces de un órgano rector de nivel ejecutivo y administrativo o de apoyo a fin de decidir intereses de asuntos comunitarios o trascendentales para el bienestar de toda la colectividad.

Finalmente, se utilizó una metodología de investigación basada en el método cualitativo.

Otra tesis encontrada a nivel internacional fue la investigación titulada: “El derecho de propiedad en la Constitución española”, por Villarroya (2020), sustentada en la ciudad de autónoma de Aragón-España para optar el Título en Derecho por la Universidad de Zaragoza, la cual tuvo como fin resaltar la importancia del derecho a la propiedad, como un derecho instaurado y aplicado por las sociedades modernas, en virtud del cual es sumamente necesario definir esta prerrogativa, así como establecer sus límites para fortificar la estabilidad y la paz social, tanto como estimular el crecimiento económico y la generación de riqueza; relacionándose de esta forma con nuestro problema de investigación, ya que deseamos estudiar el derecho de propiedad, vista como un derecho sujeto a un conjunto de límites confiados al legislador peruano, con el propósito de satisfacer la función social de la propiedad; de tal manera que las conclusiones más trascendentales han sido las siguientes:

- La configuración legal del derecho a la propiedad está íntimamente ligada a la libertad, pues no es posible negarle al

propietario de un bien todos los medios a través del cual dispone ciertos proyectos, ejerciendo de este modo su libertad y la adquisición de múltiples beneficios, por ejemplo, gozar de los frutos que provengan de dicho proyecto.

- Después de haber analizado minuciosamente la naturaleza y elementos del derecho a la propiedad privada, se concluyó que es importante dotarla de protección, pues tal como se ha constatado esta prerrogativa tiene relevancia y trascendencia para un adecuado funcionamiento de la sociedad y de la economía, siempre en conexión con la libertad.
- Ciertamente, el Código Civil español tuvo como fuente al Código Civil francés, de ahí que la propiedad aparece como un derecho individual y absoluto; sin embargo, esta característica original de la propiedad fue desplazada por un concepto de propiedad socializada sujeto a limitaciones en favor del colectivo, todo ello, gracias al constitucionalismo del siglo XX.
- El derecho a la propiedad privada conforme a los preceptos constitucionales se configura a través de una doble vertiente: en principio, como un haz de facultades individuales sobre las cosas; luego, como un conjunto de deberes y derechos estatuidos conforme a la ley.
- Por ende, es el Tribunal Constitucional el máximo ente facultado para controlar y establecer respecto sobre el contenido básico del

derecho de propiedad, por su puesto proponiendo limitaciones que no vayan más allá de lo razonable.

- En este orden de ideas, resulta fundamental eliminar aquellos requerimientos poco útiles o redundantes, como el pago del Impuesto de Patrimonio o el Impuesto de Sucesiones, debido a que, sobre todo este último es flagrante, pues obliga a muchos herederos a renunciar su derecho a la herencia, precisamente, ante la dificultad de afrontar el impuesto de sucesiones, impidiendo el normal goce y ejercicio del derecho a la propiedad privada.

Finalmente, la tesis no utilizó una metodología de investigación.

Asimismo, se tiene a la investigación que lleva por título: “Factores de riesgo en la seguridad jurídica para la celebración de contratos electrónicos en Colombia”, por Martínez y Espinosa (2019), Universidad CES, tesis para optar el título de abogado; el trabajo de investigación citado realiza una revisión bibliográfica sobre los posibles riesgos y dificultades en la seguridad jurídica en Colombia tras llevar a cabo la celebración de contratos electrónicos de tipo comercial. Se relaciona con la presente investigación en el sentido en que ambas pretenden resguardar la seguridad jurídica en las relaciones contractuales que supongan la adquisición de bienes inmuebles. Y, lo más resaltante de la conclusión arribada tenemos a lo siguiente:

- Los factores de riesgo asociados a la celebración de contratos electrónicos son el conjunto de situaciones que se derivan de las debilidades de la seguridad de los canales usados para llevar a cabo

estas actividades; es decir, debido a que los sistemas informáticos, electrónicos y digitales cuentan con imperfecciones en su configuración del código fuente y la arquitectura de los mismos entonces siempre existirá la posibilidad de que estos sufran alteraciones significativas que puedan conllevar a situaciones de litigio entre los celebrantes de un contrato electrónico o los terceros que puedan ser perjudicados de alguna forma por la actividad misma, directa e indirectamente.

- Es menester que se homologue totalmente, el conjunto de funciones realizada por las notarías, esto a través de la utilización y regulación adecuada de las nuevas tecnologías como el blockchain que se puedan operar en línea aquellas pautas que necesiten de una certificación y autenticación de documentos, de esta manera se puede crear el ecosistema jurídico que el eCommerce requiere para impulsar el desarrollo económico colombiano.

El trabajo de investigación citado carece de una metodología, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link concerniente para contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Ahora bien, se tiene a la investigación titulada: “Seguridad Jurídica otorgada por el Notario en los Contratos de Promesa de Compraventa de Inmuebles”, por Torres (2021), ante la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil; en el trabajo de investigación citado está orientado a evaluar la seguridad jurídica otorgado por el notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, pues si bien es cierto cuenta con formalidades



para el mismo, pero no se hacen referencia o no se exige comprobar si existe alguna limitación o impedimento sobre el bien materia del futuro contrato principal. Y, lo más resaltante de su conclusión arribada es lo siguiente:

- Los notarios para la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, está en la obligación de garantizar el cumplimiento de todas las solemnidades recogidas en el marco normativo nacional, sin embargo, no se especifica de forma clara la necesidad de verificar si el bien raíz prometido puede ser enajenado, siendo un aspecto que se evalúa cuando se celebra el contrato principal, añadido a la inexistencia de un registro para estas promesas dando la oportunidad a que un bien sea prometido varias veces.

Con respecto a la metodología empleada, el trabajo de investigación citado indica haber empleado como método teórico al descriptivo y analítico-sintético y como métodos empíricos al análisis documental, la entrevista a expertos y el derecho comparado.

Por último, se tiene a la investigación titulada: “La seguridad jurídica en la doctrina y en la jurisprudencia”, por Aldana (2017), Universidad de San Carlos de Guatemala; el trabajo de investigación desarrolla a la jurisprudencia variante y su afectación en la seguridad jurídica, y si en caso que sí se considere su afectación, cuáles serían las condiciones que se requieren para no cometer arbitrariedades. Se relaciona con la presente investigación, porque también se parte de un desarrollo de la seguridad jurídica, aunque si bien es cierto no es una investigación que trate de plasmar

sus orígenes más remotos y fundamentos más profundos, lo que sí se pretenderá ver es la manera en que influye una institución determinada sobre esta. Lo más resaltante de la investigación citada es lo siguiente:

- “(...), se confirmó la hipótesis presentada al inicio en el sentido de que, aunque la legislación no lo establece taxativamente, para que los cambios jurisprudenciales puedan operar, manteniendo la seguridad jurídica como certeza del Derecho, se requiere una argumentación más amplia que justifique la variación en la doctrina legal sentada sobre el principio de “continuidad de la jurisprudencia”, argumentos que deben determinar por qué se hace más adecuada la nueva tesis sustentada o el cambio en el análisis de las disposiciones normativas interpretadas. (...)”

Con respecto a la metodología empleada, el trabajo de investigación citado indica haber empleado como método teórico al descriptivo y analítico-sintético y como métodos empíricos al análisis documental, la entrevista a expertos y el derecho comparado.

### **2.1.2. Nacionales**

A nivel nacional se encontró a la investigación titulada: “La independización de predios sujetos a copropiedad por cuotas ideales sometidos a la calificación registral: análisis y perspectivas”, por Machado (2020) sustentado en la ciudad de Lima para optar el Grado académico de Bachiller en Derecho y Ciencia Política por la Universidad Norbert Wiener, la cual tuvo como objetivo examinar la problemática que acarrea la copropiedad a nivel registral, básicamente, respecto a la

imposibilidad de inscribir los títulos de independización, misma que requiere forzosamente la participación unánime de todos los copropietarios a fin de que proporcionen su consentimiento para llevar a cabo dicho procedimiento; relacionándose de este modo con nuestro problema de investigación, en tanto estamos interesados en conocer las implicancias que genera la copropiedad, la cual, por su naturaleza de, pertenecer a dos o más personas de forma indivisa o cuotas ideales representa cierta limitación para el ejercicio del derecho a la propiedad individual, perjudicando de modo directo el funcionamiento de los valores económicos dentro del mercado; de tal suerte que las conclusiones más importantes fueron las siguientes:

- Ciertamente, la copropiedad constituye un modo de tener el derecho de propiedad sobre algún bien, sin embargo, tiene una particularidad que la hace distinta a la propiedad en esencia, pues, le pertenece al copropietario en forma indivisa o cuota ideal, quedando en el plano de lo desconocido la porción concreta hasta el momento en que se individualiza o se obtiene la independización.
- Si al momento de inscribir la escritura pública de transferencia de sus cuotas ideales las partes han pactado ciertas cláusulas en relación a la participación tacita o previa, ya no será indispensable la concurrencia unánime de todos los copropietarios, sino, simplemente la generación de otras normas opcionales que

coadyuven con el proceso de independización del bien perteneciente a la copropiedad.

- En relación a la naturaleza de la copropiedad, se concluye que es una figura perteneciente al derecho real muy útil y válida para el tráfico de bienes; además, es importante resaltar su característica temporal, lo contrario implicaría impedir el giro económico producido por el tráfico de predios y, a su vez, el crecimiento económico.
- Por esta razón, es necesario generar una regulación normativa ajustada a la seguridad y pleno cumplimiento de los derechos constitucionales de los propietarios, en especial, que facilite la partición y posterior inscripción de la porción independiente a cada copropietario en los Registros.
- En síntesis, las personas necesitan obtener seguridad jurídica cuando acceden al registro, mas no trámites burocráticos o procesos incoherentes con el principio de especialidad; todo ello, en relación con la partición y consecuente inscripción en los registros de la independización del bien.

Finalmente, el investigador utilizo una metodología de investigación basada en el método descriptivo, con un diseño no experimental-transversal.

También, se encontró la tesis nacional titulada: “La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la Ley 30313”, por Zevallos (2020), sustentada en la ciudad de Arequipa para

optar el Título Profesional de Abogado por la Universidad Católica San Pablo, cuya finalidad fue examinar el principio de Fe Pública Registral en relación al asiento registral, básicamente como problemática derivada por la modificación al artículo 2014 del Código Civil a través de la Ley N° 30313, misma que pretende contrarrestar el fraude a expensas de un procedimiento costoso y poco útil que deberá ser realizado por el tercero que pretenda evidenciar su buena fe recurriendo a la revisión de los asientos registrales y títulos archivados; relacionándose de tal forma con nuestro problema de investigación, toda vez que estamos interesados en estudiar los beneficios del acto registral, pero también examinar todo el procedimiento que debe seguir rigurosamente el propietario, manifestando ante todo su buena fe registral, con la finalidad de adquirir protección para su predio (oponibilidad frente a terceros); de este modo, las conclusiones más relevantes fueron las siguientes:

- El sistema registral peruano se distingue por ser un sistema de inscripción, mismo que se efectuará con el ingreso del título junto a otros requerimientos establecidos por ley y certificados de buena fe por el notario para adquirir los beneficios de tal procedimiento.
- En este sentido, el asiento registral se constituye como una prueba que certifica la veracidad de lo registrado, pues publicitará la situación jurídica contenida en él, todo ello, en virtud del principio de legitimación y, en consecuencia, facilitando el giro del bien dentro del tráfico económico.

- Es importante mencionar que, las personas que acuden a los registros y pagan el derecho que este procedimiento implica, pues en realidad están pagando por un servicio que provee SUNARP, servicio que trata básicamente de eliminar cualquier intento de desigualdad de información relacionada con la situación de titularidad de un determinado activo.
- Ahora bien, el principio de Fe Publica Registral busca proteger al tercero que, de buena fe, celebra un contrato basado en la confianza y seguridad que brinda SUNARP; recordemos una de las funciones trascendentales de esta entidad pública, la publicidad materializada por medio de la inscripción en un asiento registral, como forma de advertencia para quien o quienes desean adquirir dicho bien.
- El tercero será quien al no determinar en la partida la existencia de causas que anulen, rescindan o resuelvan el título, procederá a contratar con la persona que tiene el derecho inscrito, con el fin de poder inscribir el derecho recién adquirido. Además, encontramos como presupuesto que para que sea protegido deberá ser la adquisición a título oneroso.
- Tal como se dijo a un inicio, la modificación en cuestión se planteó debido al temor de la sociedad sobre los despojes de su propiedad de forma injusta y practicada por bandas organizadas de tráfico de bienes; no obstante, el sustento doctrinario que se le adjudicó a la modificación del artículo 2014 es deficiente, pues

en vez de promover el principio de buena fe termina perjudicándola.

- En vista de ello, es que muchos doctrinarios recomiendan que para prevenir dichos actos ilícitos es indispensable que el comprador revise necesariamente los títulos archivados de los últimos diez años.

Finalmente, se utilizó una metodología de investigación basada en el método cualitativo, con un nivel exploratorio.

Otra investigación (tesis) encontrada a nivel nacional fue: “Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú”, Montes (2020), sustentada en la ciudad de Cusco para optar el Título profesional de Abogado por la Universidad Andina del Cusco, cuyo objetivo central fue identificar las consecuencias que trae consigo la celebración de contratos en donde se trasfiere los derechos y acciones de un copropietario, estando plenamente identificable la parte física, es decir, se trata de una transferencia engañosa, pues, un bien indiviso no puede tener porciones identificables hasta el momento de finiquitar la copropiedad; relacionándose de tal forma con el fenómeno de estudio planteado en la presente investigación, toda vez que, deseamos profundizar nuestros conocimientos con respecto a la problemática de índole procedimental y normativa a la hora de independizar un predio; así las conclusiones más relevantes fueron las siguientes:

- Si bien, la inscripción registral de un bien trasferido por derechos y acciones coadyuva con la protección de los derechos e intereses de las personas, ya que su realización origina la denominada seguridad jurídica del predio en relación con algún tercero, impidiendo de este modo la posible perturbación de su derecho de propiedad, precisamente, a razón de encontrarse registrado y tener un numero de partida en los Registros Públicos.
- También, es importante señalar que la obtención del dominio respecto del predio trasferido por acciones y derechos le concede al titular el derecho de propiedad exclusivo, en virtud del cual, podrá usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; por ende, existirá un incremento del valor del bien adquirido, tanto como la circulación del mismo en el mercado.
- Ahora bien, la inscripción de derechos y acciones de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble implica los siguientes obstáculos: no presenta un procedimiento de independización, no dispone la terminación del régimen de copropiedad, tampoco desencadena seguridad jurídica en relación con terceros que pudiesen perturbar el derecho de propiedad individual, no coadyuva con el giro del bien dentro del mercado.
- De forma similar, la carencia de un procedimiento que facilite la independización de un predio trasferido por derechos y acciones implica, entre otros efectos perjudiciales: la obstaculización al derecho de propiedad básicamente el interés privado; restringe el



derecho de disposición del bien; impide la obtención de algún beneficio del bien inmueble.

- Contrario a los efectos perjudiciales narrados con detalle, en seguida debemos resaltar los posibles beneficios que derivarían de la independización de un predio trasferido por derechos y acciones: consumación del régimen de copropiedad, obtención del derecho de propiedad por medio de la alícuota independizada, adquisición de una partida de propiedad exclusiva, disposición deliberada del predio, así como el acceso la instalación de servicios básicos.

Finalmente, se utilizó una metodología de investigación basada en el método cualitativo, con un nivel exploratorio.

Asimismo, se encontró a la investigación (tesis) titulada: “Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Sunarp – localidad de Huancavelica, al 2013”, por Puente (2018), sustentada en la ciudad de Huancavelica para optar el Título Profesional de Abogado por la Universidad Nacional de Huancavelica, cuyo propósito fundamental fue determinar las razones que impiden que los propietarios, de predios localizados en la ciudad de Huancavelica, la inscripción de primera de dominio ante la Sunarp, siendo alguno de estos factores: el factor legal- administrativo, la carencia de la atención y orientación de calidad de entes intervinientes, el factor económico y sociocultural; relacionándose de este modo con el tema de investigación planteado en la siguiente tesis, en tanto estamos interesados en

profundizar nuestros conocimientos sobre la independización de bienes, mismo que coadyuvará con el fortalecimiento del factor socio-cultural de las personas generando en ellas la seguridad y la importancia que implica el registro de predios para que estos sigan su curso dentro del tráfico de predios (sean mejor valorados económicamente); de tal suerte que las conclusiones más importantes fueron las siguientes:

- Los propietarios pertenecientes a la localidad de Huancavelica han opinado que el factor legal-administrativo, sumado al factor económico y sociocultural influyen significativamente en la baja tasa de inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al año 2013.
- En relación al factor legal-administrativo, los pobladores de la localidad en cuestión opinaron que este factor involucra un conjunto de sub factores que imposibilitan el incremento de la tasa de inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al año 2013, entre los sub factores limitantes estarían: la burocracia dentro del proceso de inscripción, la deficiente atención de las entidades que intervienen y la permisibilidad legal.
- De modo similar, los propietarios de la localidad de Huancavelica opinaron que el factor económico imposibilita la inscripción de predios primera de dominio, debido a los altos costos de tramitación (registral y extra registral) al año 2013.

- Así mismo, el factor socio-cultural influye de forma negativa en la imposibilidad de inscripción de predios de primera de dominio, debido a que genera a falsa idea de seguridad con la inscripción registral de su predio, además desincentiva la importancia de la inscripción registral de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013.
- En síntesis, se ha estudiado minuciosamente las implicancias de cada factor determinado, así mismo como sub factores que evidencian la poca confiabilidad de las personas y la inscripción registral, derivándose los índices mínimos de inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al año 2013 por parte de los propietarios de la localidad de Huancavelica.

Finalmente, se utilizó una metodología de investigación basada en el método descriptivo-explicativo, analítico-sintético, deductivo-inductivo, dogmático, con un diseño de investigación descriptiva-simple

Por último, se tiene a la investigación titulada: “La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016”, por Ortega (2017), sustentada ante la Universidad César Vallejos, tesis para obtener el título profesional de abogada; cuyo objetivo general fue determinar la manera en que la función notarial contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles pero de la zona geográfica determinada, pero su análisis parte del estudio de estos contratos y el

sistema de transferencia de la propiedad inmuebles, para posteriormente incidir en la función notarial y su influencia o contribución en la seguridad jurídica. Se relaciona con la presente investigación pues lo que se espera es dotar de mayor seguridad jurídica a instituciones tan comunes como lo es la compraventa, sobre todo ante los frecuentes casos de fraude inmobiliario. Dentro de las conclusiones arribadas por la tesis antes citada podemos indicar a las siguientes:

- La función notarial contribuye a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles, pues, garantiza la certeza y presunción legal de los mismos, esto a través de la creación de la escritura pública por parte del notario, el mismo que lo dota de fe pública. Según el Decreto Legislativo 1049, la escritura pública se agrega al protocolo notarial, conservando el notario el original del instrumento, esto obedece al valor jurídico del contenido del mismo; de esta forma se dota de seguridad jurídica a las relaciones contractuales.
- La función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles evitando litigios entre los sujetos intervinientes, ya que se crea un entorno seguro para contratar, mediante herramientas digitales y la verificación de los requisitos para formalizar el contrato de compraventa, para posterior a su vez llevarlo al registro y lograr su publicidad registral.

Con respecto a la metodología empleada cabe indicar lo siguiente: es de tipo básico, de enfoque cualitativo, además de ser explicativa, como diseño se empleó a la teoría fundamentada; y, como población se tuvo a los notarios y abogados especialistas en derecho civil, notarial y registral del distrito de Ventanilla y como muestra se tuvo a dos notarios, un ex notario y doce abogados especialistas.

## **2.2. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.2.1. La inscripción de la compraventa de porciones no independizadas**

#### **2.2.1.1. La propiedad**

La propiedad es una de las figuras jurídicas más importantes del derecho real, toda vez que, comprende el cumulo de garantías para la protección y transferencia de un bien; en este orden de ideas, el artículo 923 del Código Civil actual define a este instituto, de acuerdo a su contenido jurídico, como: “La propiedad **es el poder jurídico** que permite **usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien**. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de **los límites de la ley**”. [El resaltado es nuestro]

En este sentido, el derecho de propiedad constituye de modo estricto el poder de una persona para realizar cualquier tipo de acción o decisión específica sobre su bien, de ahí, los atributos o facultades que tiene el propietario respecto de su bien son cuatro, tal como establece el texto normativo del

artículo citado en el párrafo anterior: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Al respecto, existen múltiples autores que han realizado ciertos comentarios en relación a los atributos o facultades específicas del propietario; por ejemplo, el autor Avendaño citado por Vidal (s/a), señala en referencia al tema en cuestión:

*Usar* es servirse del bien. (...) *Disfrutar* es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. (...) *Disponer* es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. (...) ***La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad,*** (...) (pp. 1-2).

[El resaltado es nuestro]

De la cita anterior, podemos apreciar que el autor establece los alcances de las tres primeras facultades específicas que tiene el propietario puede realizar sobre su bien; no obstante, aclara que la reivindicación no podría ser considerada como un atributo debido a que es una acción utilizada únicamente cuando alguien atenta contra su derecho de propiedad o cuando se discute la titularidad de este, pudiendo ser el caso de un habitante precario y poseedor ilegítimo o la prescripción adquisitiva, los interdictos de recobrar o retener que se presentan en la defensa posesoria.

Otro autor que coincide con la postura del doctrinario antes citado es Fredy Escobar citado por Vidal (s/a), quien señala que el derecho de propiedad comprende un conjunto de facultades extensas para el titular tendientes a facilitar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa, por ende, tomando en cuenta ello, es posible afirmar que solamente integran el contenido del derecho en cuestión, las facultades de usar, disfrutar y modificar la cosa (p. 2).

Por su parte, el autor Gama citado por Varsi (2019), desarrolla una explicación más profunda y completa respecto a la propiedad:

Es la situación jurídica subjetiva compuesta por una serie de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones (...). **Se tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario en atención a los intereses individuales,** (...) (p. 72). [El resaltado es nuestro]

En síntesis, encontrar una definición única sobre la propiedad resulta ser una tarea difícil, sin embargo, existen contenidos similares que diferentes autores han establecido al respecto, por ejemplo, se trata de un conjunto de conductas permitidas al propietario, tanto como la descripción de aquellas que no puede o debe realizar (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) en relación al bien.

#### **2.2.1.1.1. Características de la propiedad**

Las características vienen a ser el conjunto de cualidades o circunstancias propias del derecho de propiedad, las cuales hacen posible que su estructura y funcionamiento se desarrollen como tal.

Por esta razón, antes de pasar a explicar propiamente las características específicas es indispensable que cualquier sistema de derechos de propiedad establezca tres particularidades que harán posible la aplicación segura del derecho mencionado, nos referimos a la: universalidad, exclusividad y transferibilidad; el primero, surge de la necesidad manifiesta de poseer todos los recursos o la mayoría de estos, es decir, todos los recursos consumibles realmente deben ser poseídos o quedar bajo la propiedad de alguien; el segundo, está referido a la facultad de exclusión legal a todo aquel que quiera consumir o usar el bien de una persona que ya se ha constituido como titular; el tercero, hace referencia a posibilidad y facultad de realizar intercambios voluntarios, con el objetivo de potenciar el valor del recurso, en términos de uso, disfrute, entre otros.



Habiendo dejado claro las circunstancias bajo las cuales se tiene que establecer un sistema de derechos de propiedad, pasaremos a desarrollar las características propias del derecho en cuestión, todo ello con el propósito de comprender mejor su naturaleza y funcionamiento en el sistema legal peruano, tal como lo refiere el autor Varsi (2019, pp. 72-74):

**a) Derecho real (*ius in re propria*):** esta característica trata sobre el poder o facultad directa que se sostiene sobre una cosa, la propiedad es un derecho representativo del derecho real que implica un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa, en consecuencia, los demás derechos reales no son otra cosa que derivados de ella.

**b) Derecho absoluto:** esta característica tiene que ver con todo aquello que le está permitido realizar al propietario:

- **Un señorío pleno sobre el bien**

La propiedad concede al titular la mayor cantidad de facultades, tal como lo establece el autor Musto citado por Varsi (2019): “La propiedad es el único derecho

real que atribuye al titular todas las facultades sobre el bien, *summum in re potestad*. Ningún otro derecho real es igual a este (...)” (p. 74).

En otras palabras, el derecho de propiedad confiere la plenitud de derechos y/o facultades sobre la cosa haciéndola amplia y completa; no obstante, el **carácter absoluto de la propiedad debe aplicarse en armonía con el interés de la comunidad (función social de la propiedad)**.

- **Lo absoluto determina su carácter erga omnes (oponible a terceros) y el *ius perseguendi* (perseguir el bien dónde y con quién esté)**

Así mismo, la naturaleza absoluta constituye un carácter oponible a terceros para que estos últimos respeten la propiedad, de lo contrario, el propietario puede accionar la defensa de sus intereses.

En este orden de ideas, debemos mencionar que el derecho de propiedad es un derecho relativo, por ende, puede limitarse a través

del: (i) **Interés social** y (ii) **abuso de derecho** configurados en los artículos 923 y 924 del Código Civil, respectivamente.

c) **Derecho exclusivo:** Esta característica deriva del derecho al uso pleno o dominio de una cosa por un solo dueño, las personas ajenas al dueño no pueden tener algún tipo de dominio respecto al bien; en todo caso, cuando una misma propiedad les pertenece a más a de una persona, serán partes alícuotas lo que les corresponde.

- *Duorum in solidum dominium vel possessio esse non potest*, la propiedad exclusiva no puede ser en dos personas.
- *Res in solidum non potest habere duos dominos*, una cosa en su totalidad no puede pertenecer a dos dueños.

En palabras del autor Gatti citado por Varsi (2019):

El propietario tiene el máximo goce del bien, (...); **quien tiene el dominio de una cosa no puede tener otro derecho real sobre la misma**, *nemine res sua servit* (a nadie le presta servidumbre su propia cosa)

como lo enunció el Derecho Romano (p. 73). [El resaltado es nuestro]

En resumen, el derecho de propiedad tiene características auténticas tendientes a convertir a un sujeto en el dueño y amo de una cosa o bien, condición que nace precisamente de la situación jurídica entre una persona y el derecho real, misma que somete al bien para favorecer al titular, esto es, explotar sus aspectos y utilidades.

#### **2.2.1.2. Derechos reales y derechos obligacionales**

En el presente apartado desarrollaremos la diferencia entre los derechos reales y las obligacionales con la finalidad de conocer las particularidades que cada una envuelve, las cuales pueden ser aplicados para defender el ejercicio del derecho de propiedad cuando esté siendo amenazado o afectado.

En tal medida, el objeto de derecho de los derechos reales está constituido por los bienes y las cosas; en cambio, el objeto de derecho de los derechos de obligación reside en las prestaciones ajenas en la medida que puedan proporcionar cierta utilidad al acreedor; por otro lado, los derechos reales implican la existencia del vínculo entre el sujeto y el bien objeto de dominio de la propiedad o sus desmembraciones; mientras tanto, en el derecho obligacional constituye la relación de persona a persona.

Así, el derecho real concede una facultad fundamental consistente en la persecución (rei persecutoria) y el derecho obligacional trata de un dar, hacer o no hacer; en consecuencia, todo lo afirmado nos permite decir que los derechos reales son oponibles a todo aquel acto que amenaza o afecta el derecho de propiedad o sus desmembraciones y el derecho obligacional es oponible solamente a un sujeto en concreto. (Vidal, s/a, p. 6)

### **2.2.1.3. La teoría del título y modo**

Cuando se trata de los derechos reales y/o de transmisión de bienes inmuebles, conforme al autor Vidal (s/a), no es posible dejar suelto el tema relacionado con la teoría del título y modo; por esta razón, recurriremos a la explicación que diferentes autores han considerado al respecto y que muchos países han optado por incluirlas dentro de su sistema legal debido a la trascendencia que implica especificar el título y el modo a través del cual se trasfiere la propiedad inmueble (p. 6).

En este orden de ideas, el título es un término jurídico que hace referencia al fundamento jurídico del acto que se va a celebrar, por ejemplo, contrato de arrendamiento; y el modo, guarda relación con el acto o hecho en sí, es decir, con la forma en que se entrega o transmite la posesión del derecho pactada en el título del contrato.

En la doctrina peruana evidenciamos dos posturas distintas para la transmisión de bienes muebles e inmuebles; los

primeros, opinan que para la transmisión de bienes muebles es necesaria la aplicación de la teoría del título y el modo, mientras que para la transmisión de los inmuebles opera la teoría del solo consensus; por su parte, el segundo sector, señala que se debe aplicar la teoría del título y modo para la transmisión de bienes muebles tanto como inmuebles.

#### **2.2.1.4. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad en el sistema peruano**

El sistema de transferencia de propiedad inmueble sostenido por el Código Civil peruano ciertamente ha sido influenciado por el sistema francés, mismo que, por excelencia se basa en el método declarativo o espiritualista.

Sin embargo, en el mundo existen dos sistemas clásicos de transferencia de propiedad inmueble, el primero es conocido como el sistema francés o sistema consensual y el segundo denominado sistema alemán, ambas con puntos coincidentes, pero también con características propias.

El modelo francés sostiene que la propiedad de los inmuebles se trasfiere como efecto de la estipulación, esto es, el consenso privado, obligando a una de las partes a entregar el bien y al otro concediéndole la aptitud para servirse de tal bien por el solo hecho del consentimiento; mientras que, en el sistema alemán dicha transferencia se desarrolla en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo, es decir, después de efectuarse el

consentimiento el vendedor debe hacer todo lo posible para llevar a cabo la transmisión del bien (Vidal, 2014, pp. 12-14).

Así, en el primer sistema o sistema consensual existe la presunción de que el bien será transmitido en virtud del consentimiento o como efecto de la estipulación, siendo suficiente la consolidación del acuerdo entre las partes; sin embargo, en el sistema alemán es necesario la existencia de un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante.

En consecuencia, en el primero, la tradición es reemplazada por el consentimiento, en cambio, en el segundo la tradición se efectuará recién con la transmisión del bien que materia del contrato; no obstante, en este último, cuando el vendedor no quiere transmitir la propiedad negándose a cumplir con sus declaración, puede ser demandado por el enajenante por la vía judicial o extrajudicial, judicialmente el perjudicado puede demandar la entrega de la cosa, extrajudicialmente el contrato se puede perfeccionar con la inscripción de la transmisión en el registro (Vidal, 2014, p. 14).

Ahora bien, respecto al sistema peruano es posible identificar el antecedente más cercano del artículo 949 (transferencia de propiedad de bien inmueble) del código sustantivo actual, mismo que, en el Código Civil de 1936 regulaba: *“la sola obligación de dar una cosa inmueble*

*determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario;* en esta línea, los artículos 574 y 1306 del código de 1852 siguen el modelo establecido por el sistema francés, es decir, de la transmisión de la propiedad con el solo consenso de las partes.

En conclusión, el sistema de transferencia de propiedad en el Código Civil peruano ha sido influenciado por el modelo francés, en virtud del cual, la transferencia de propiedad se presume efectuada con la sola estipulación del contrato, en contraste, aun cuando la posesión del bien se encuentre en manos del adquirente, es posible que no tenga saneado el derecho de propiedad del mismo, razón por la cual no es posible inscribir el predio en registro públicos y/o conseguir la seguridad jurídica anhelada.

#### **2.2.1.5. La imperfección del artículo 949 del Código Civil peruano**

El texto legal del artículo 949 del Código Civil que a la letra dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, en verdad no asegura la protección jurídica del bien inmueble transferido, toda vez que no advierte mecanismos de publicidad u oponibilidad frente a terceros, siendo una consecuencia que contraviene la principal particularidad del derecho de propiedad, esto es, que no es erga omnes (oponible a todos).



Surge, entonces, el problema central derivado de una doble venta o cuando existen dos acreedores sobre un mismo bien, al respecto el artículo 1135 del Código Civil establece que: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, **se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito** o, en defecto de inscripción, al **acreedor cuyo título sea de fecha anterior (...)**” [El resaltado es nuestro].

En este sentido, es posible evidenciar cierta divergencia entre lo establecido por ambos artículos, por un lado, el artículo 949 del código sustantivo prevé la sola obligación de enajenar, mientras tanto, el articulado número 1135 del mismo cuerpo jurídico entra a tallar cuando surgen conflictos entre derechos reales, resaltando que, se dará preferencia al acreedor que de buena fe haya inscrito primero en los registros públicos; por ende, la inscripción a nivel registral adquiere un efecto constitutivo trascendental que no puede ser abandonada a la posibilidad.

En síntesis, el legislador peruano al establecer el articulado 949 desde el código antepasado de 1936 trató de superponer el modelo francés o teoría de transmisión con el *solo consensus*, sin ajustar primero aquellos requisitos adicionales que podrían reducir notablemente actos ilícitos como el tráfico

inmobiliario; en consecuencia, gracias a la aparición de los registros, como un mecanismo idóneo que faculta la publicidad del derecho a la propiedad es que se consigue la protección del mismo para futuras transacciones y de este modo conseguir la aspirada seguridad jurídica.

#### **2.2.1.6. ¿Qué es la independización de un predio?**

Para comprender el significado del trámite de independización de un predio, antes debemos explicar el contexto bajo el cual se encuentra, es decir, se entiende que el predio a independizar se encuentra incluido dentro de un todo o es parte de una matriz general; en consecuencia, esa matriz de donde se independizará la actual propiedad servirá en muchos casos como un antecedente registral,

De ahí que, el concepto de la independización de un predio se encuentra estipulada en el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), mismo que es entendido como aquel acto registral que trata básicamente de la apertura de una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella.

Así mismo, en referencia al concepto del procedimiento de independización la autora Jara (s/a) señala con entereza: La independización es una variación física de la extensión de un predio, ya que se segrega una parte de la finca inmatriculada

para formar esta por sí sola una finca independiente, (...)”; es decir, se trata de dividir o, en todo caso, identificar la porción o trozo de terreno para adjudicarle independencia por medio de una operación eminentemente registral.

Ahora bien, por qué será importante independizar la propiedad de un predio, las razones son bastante contundentes, al tener un inmueble independizado el propietario podrá realizar con facilidad la instalación de los servicios básicos, tales como: agua, desagüe, luz, entre otros; además, será útil debido a la facilidad que tendrá para vender cada propiedad y obtener una ganancia; también, para transferir cada zona independizada a favor de los herederos; y obtener préstamos brindando como garantía hipotecaria el espacio independizado; entre otros.

En síntesis, contar con un inmueble independizado implica tener un bien apto para ser comercializado, esto es, para ser vendido, hipotecado, alquilado, etc.; siendo lo más importante, la prevención de futuros conflictos de interés y hasta eventuales contiendas familiares gracias al principio de oponibilidad hacia terceros que la SUNARP predispone con el solo hecho de registrar (art. 2020 del Código Civil).

#### **2.2.1.7. Requisitos de la independización**

Ciertamente, el trámite se denomina independización y se inscribe ante el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, pero para iniciar con el proceso de inscripción de la

independización es necesario cumplir con determinados requisitos que la ley establece, los cuales explicamos con mejor detalle en los siguientes párrafos.

El requisito de forma general tiene que ver con todo aquel título que, de mérito a la independización, debiendo contener este el área de cada uno de los predios a desmembrarse y, de ser el caso, la descripción del área remanente precisando los linderos y medidas perimétricas respaldadas por los documentos exigidos para cada predio, tal como especifica en artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios de la SUNARP.

El artículo 60 del reglamento en cuestión establece de modo más concreto los requisitos necesarios para la independización de un predio urbano, señalando que consistirá en el **Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU**, el anexo F y el **plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados** (documento que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas); asimismo, será indispensable adjuntar los **planos y códigos de referencia catastral** de los predios resultantes o, de ser el caso, la **constancia negativa de catastro predispuesta** por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS; finalmente, también deberá presentarse el documento privado de los copropietarios con firmas certificadas notarialmente en el cual se evidencie su

consentimiento, esto cuando no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, cuando se trate de copropiedad.

Tal como hemos observado, cuando se trate de la independización de un predio sujeto a copropiedad será necesario el consentimiento de la totalidad de copropietarios, tal como lo establece el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.

En resumen, después haber cumplido con todos los requisitos señalados y establecidos por ley para la obtención de la independización de un inmueble, es importante mencionar que todavía queda pendiente el trámite por la titularidad, debiendo interesado acudir ante un notario y firmar la escritura pública de adjudicación.

#### **2.2.1.8. Principios registrales en la legislación peruana**

Ciertamente, los principios fundamentales constituyen la base sustancial para organizar y crear normas, tanto para orientar una adecuada interpretación de las mismas en todo sistema legal; de este modo, la doctrina ha establecido la existencia de principios generales del derecho y principios generales específicos, estos últimos aplicables a alguna rama del derecho.

Entonces, al encontrarnos dentro del derecho registral es necesario revisar los principios generales específicos de esta rama del derecho toda vez que son principios consagrados y estatuidos únicamente para coadyuvar con el procedimiento y

solución de posibles conflictos suscitados dentro del derecho registral peruano.

En este orden de ideas, por ejemplo, para Roca citado por Torres (s/a), los principios registrales son: “resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral” (s/p); es decir, los principios registrales han sido incorporados dentro del ordenamiento jurídico para direccionar una idónea interpretación de las normas registrales, ya sea empleado los métodos generales o específicos de interpretación del derecho.

En tal sentido, a continuación, revisaremos detalladamente el contenido de cada principio con la finalidad de identificar las funciones trascendentales que cumplen dentro del derecho positivo registral peruano; por ello, es necesario mencionar que los principios en cuestión descansan en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el Título I del Libro IX del Código Civil, así mismo estos reposan en el Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Resolución N° 200-2001-SUNARP/SN publicado en julio del 2001.

No obstante, el principio de especialidad a diferencia de los demás, que veremos en el siguiente párrafo, no se encuentra

consagrado en el Libro IX del Código Civil; sin más preámbulo, el autor Torres (s/a, s/p), señala respecto a los principios:

#### **2.2.1.8.1. Principio de legalidad**

El artículo 2011 del ordenamiento sustantivo actual establece el principio registral de legalidad, mismo que prescribe: “**Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, (...) [El resaltado es nuestro];** de modo similar, el principio en cuestión se encuentra estipulado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, mismo que a la letra dice: “Los Registradores califican (...). **La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del Título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto (...)** [El resaltado es nuestro]; ambos articulados señalan, el registrador es el principal sujeto que realiza previamente la inspección de la legalidad material y sustancial de los títulos, calificando la legitimidad del acto y el documento, pero, también los obstáculos y demás partidas registrales vinculadas al acto que se solicita inscribir, tanto como los antecedentes que proceden del registro.

#### **2.2.1.8.2. Principio de Rogación**

Este principio al igual que el anterior se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil actual, el cual prescribe: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, (...)”; así mismo, el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo III establece los alcances de este principio, los asientos de registración son estatuidos a pedido de parte, no existiendo por tal motivo presentación de títulos de oficio, es decir, no existe inscripción de oficio.

En síntesis, dentro de derecho registral la rogatoria se deriva del acto de presentación de los documentos, en virtud del cual serán materia de calificación registral.

#### **2.2.1.8.3. Principio de Especialidad**

Este principio registral hace referencia básicamente a la exclusividad que obtiene una persona respecto de su inmueble, es decir, para cada inmueble se apertura una partida registral con asientos de registración únicamente registrado en dicha partida registral, tal como lo predispone el



artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

#### **2.2.1.8.4. Principio de Titulación Auténtica**

En relación con este principio registral debemos mencionar que, se encuentra estipulado en el artículo 2010 del ordenamiento sustantivo, el cual prescribe: **“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”**; también en artículo VI del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades: **“La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos (...)”** [El resaltado es nuestro]; es decir, por regla general las inscripciones se despliegan en mérito a instrumentos públicos, sin embargo, excepcionalmente se extienden en mérito a instrumentos privados.

#### **2.2.1.8.5. Principio de Publicidad**

En virtud de este principio de publicidad registral se entiende que, todas las personas tienen conocimiento pleno sobre el contenido de inscripción de los asientos registrales de un bien inmueble.

De este modo, el artículo 2012 del Código Civil Peruano, establece con precisión: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”; así mismo, el segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe: “El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

#### **2.2.1.8.6. Principio de Legitimación**

Este principio trata básicamente de la presunción existente respecto de los asientos de inscripción o anotación, es decir, se presumen ciertos y, por ende, deben producir sus efectos de forma natural mientras no sean pasibles de declaración de nulidad o cancelación.

En este orden de ideas, el artículo 2013 del Código Civil, establece: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”; también, el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe: “Los asientos

registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos (...).”

#### **2.2.1.8.7. Principio de Fe Pública Registral**

Este principio se encuentra consagrado en articulado 2014 del ordenamiento sustantivo, así mismo, dentro del artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que a la letra dice: “**La inexactitud de los asientos registrales** por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, **no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, (...)**” [El resaltado es nuestro].

De las normas precitadas podemos evidenciar la protección que brinda el legislador peruano a aquel tercero que, de buena fe y a título oneroso haya contratado; ahora bien, la protección al tercero comprende los supuestos de ineficacia estructural, siendo la nulidad y anulabilidad; además, los supuestos de ineficacia funcional, la rescisión y resolución.

#### **2.2.1.8.8. Principio de Tracto Sucesivo**

Este principio consiste fundamentalmente en verificar y/o evidenciar el encadenamiento sucesivo de los actos registrales vinculados con un mismo bien, una misma persona natural o jurídica.

De ahí que, el artículo 2015 del Código Civil, prescribiera: Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”; además, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades, establece: “Salvo las excepciones previstas en las leyes o en este Reglamento, para extender una inscripción se requiere que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión”.

#### **2.2.1.8.9. Principio de Prioridad Excluyente**

Este principio registral se deriva esencialmente del aforismo latino *prior in tempore, potior in jure*, que quiere decir, primero en el tiempo mejor en el derecho; de ahí, este principio despliega sus efectos de dos formas, excluyendo derechos y determinando el rango de preferencia entre diversos derechos inscritos.

Así, este principio se encuentra estipulado dentro de las normas concernientes al registro de propiedad inmueble.

#### **2.2.1.8.10. Principio de Prioridad Preferente**

En relación con este principio, observaremos que consiste principalmente en otorgar la prioridad al que inscribió primero su derecho, por ello, es conocido como prioridad de rango o prioridad compatible.

Por ejemplo, este principio sería aplicable cuando existe conflicto entre dos personas diferentes que inscribieron hipotecas diferentes, pero sobre un mismo bien; en consecuencia, tendrá prioridad quien inscribió primero la hipoteca.

Este principio registral se encuentra establecido dentro del 2016 del Código Civil de 1984, que a la letra dice: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

#### **2.2.2.9. Los problemas en la independización de bienes inmuebles**

En el presente apartado explicaremos la defectuosa protección que obtiene aquel propietario que desea independizar ante escritura pública su bien, precisamente, ante la inexistencia de artículos jurídicos que pueden amparar estas facultades.

Una de las cuestiones que trae preocupación es la negativa del propietario universal para lotizar o independizar el bien a pedido de los copropietarios del mismo bien, es decir, ante la petición de los copropietarios este se niega, quedando en la ambigüedad la seguridad jurídica de los otros, toda vez que no existe ningún procedimiento judicial para exigir tal cumplimiento.

Dado el contexto, es indispensable recurrir al texto legal del artículo 949 del Código Civil que a la letra dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, en verdad no asegura la protección jurídica del bien inmueble trasferido, toda vez que no advierte mecanismos de publicidad u oponibilidad frente a terceros, siendo una consecuencia que contraviene la principal particularidad del derecho de propiedad, esto es, que no es erga omnes (oponible a todos).

Surge, entonces, el problema central derivado de una doble venta o cuando existen varios acreedores sobre un mismo bien, al respecto el artículo 1135 del Código Civil establece que: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, **se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito** o, en defecto de inscripción, al

**acreedor cuyo título sea de fecha anterior (...)**” [El resaltado es nuestro].

Es posible evidenciar cierta divergencia ente lo establecido por ambos artículos, por un lado, el artículo 949 del código sustantivo prevé la sola obligación de enajenar, mientras tanto, el articulado número 1135 del mismo cuerpo jurídico entra a tallar cuando surgen conflictos entre derechos reales, resaltando que, se dará preferencia al acreedor que de buena fe haya inscrito primero en los registros públicos; por ende, la inscripción a nivel registral adquiere un efecto constitutivo trascendental que no puede ser abandonada a la posibilidad.

En tal medida, observamos que en el plano general de transferencia de bienes se dan estas problemáticas, siendo doblemente problemático el hecho de inscribir una compra y venta de bienes inmuebles que no están independizados.

En síntesis, el legislador peruano al establecer el articulado 949 desde el código antepasado de 1936 trató de superponer el modelo francés o teoría de transmisión con el *solo consensus*, sin ajustar primero aquellos requisitos adicionales que podrían reducir notablemente actos ilícitos como el tráfico inmobiliario o , básicamente, la difícil tarea de inscribir la compra y venta de bienes inmuebles que no se encuentran independizados; en consecuencia, aun cuando el registro resulta ser un mecanismo idóneo para la publicidad del derecho a la

propiedad es necesario la existencia de normas que regulen la inscripción de bienes inmuebles no independizados con la finalidad de conseguir la protección del mismo para futuras transacciones y de este modo la aspirada seguridad jurídica.

### **2.2.2. La seguridad jurídica**

La seguridad jurídica es un concepto que es usado recurrentemente en el mundo jurídico e incluso en el extrajurídico pues, en principio con acierto es correcto afirmar que es una forma de seguridad consistente en que las normas o en general el sistema jurídico genera en las personas una expectativa razonablemente fundada de que se aplicará el derecho de una forma determinada.

Si bien es cierto la seguridad jurídica, como se indicó, es un término frecuentemente usado, sin embargo, es un principio reconocido de forma implícito en nuestra Constitución que cuenta con un contenido propio y que la mayoría de personas lo desconoce o lo ignora, pero de todas formas la labor de definirla no es sencilla.

Es en ese sentido que en los posteriores apartados se delimitará y conceptualizará a la seguridad jurídica.

Cea (2004) define a la seguridad jurídica como: “(...) la situación psicológica de la persona que, en cuanto sujeto activo y pasivo de relaciones sociales, conoce el ordenamiento objetivo que debe cumplir, sabe que este sistema normativo es generalmente observado y confía en que así continuará ocurriendo” (p. 47). Lo resaltante de la definición antes indicada es que se puede dilucidar dos aspectos que se



requieren cumplir, una es aquella situación psicológica de seguridad, y el segundo aspecto es el mismo sistema normativo que debe de dar pie a que se genere aquella situación subjetiva.

Entonces, la seguridad jurídica implica dos elementos, el primero de ellos ubicado en un plano subjetivo, es decir, en la psique de la persona, evidentemente este elemento está relacionado a la predictibilidad que tienen las personas con respecto a la aplicación del derecho, pero ello no quiere decir que aquella predictibilidad vaya a ser plena, sino que será razonable.

Ahora, para tener una mayor profundidad y variedad en el concepto de este principio se hace meritorio citar a Aida Kemelmaier que lo llega a definir como: “(...) la **expectativa razonablemente fundada** del ciudadano en saber o poder predecir cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho” (El resaltado es nuestro) (c.p. Arrázola, 2014, p. 6). Pero para llegar al plano de la expectativa razonablemente fundada evidentemente el sistema normativo o jurídico en general debe de guardar claridad, lógica y coherencia, que por sí misma sea suficiente y correcta, pero que sobre todo gracias a ello incida positivamente en las personas.

Como se había llegado a indicar, la seguridad jurídica no debe de ser entendida bajo una certeza absoluta, sino como una expectativa razonablemente fundada, porque evidentemente el ordenamiento jurídico puede ser rebasado, en el sentido en que los hechos pueden ser de tal forma que no permita contar con una certera predictibilidad.

Al respecto de lo anteriormente señalado Espinoza-Saldaña (2016) indica lo siguiente: “La seguridad jurídica se refiere así a la previsibilidad, y no a una «completa certeza jurídica»” (p. 45); comentario a la cual nos adherimos, pues también creemos que no podemos enfocar a la seguridad jurídica como una completa certeza jurídica.

Seguidamente, el autor anteriormente citado indica creemos con acierto que la seguridad jurídica no tiene como propósito una certeza absoluta, porque sería imposible garantizarla, sin embargo, lo que sí se puede garantizar es una expectativa razonablemente fundada. Además, se debe de considerar a este principio como un valor utilitarista, esto quiere decir que, mediante esta se permita perseguir otros fines, como, por ejemplo, el resguardo de la autonomía de las personas y el desarrollo de la justicia. (Espinoza-Saldaña, 2016, pp. 45-46)

Por último, cabe indicar que este principio es pasible de protección constitucional, pues, todas las personas merecen seguridad jurídica, en donde inclusive el mismo Tribunal Constitucional peruano ha resuelto diferentes casos con el análisis respectivo de este principio.

#### **2.2.2.1. Elementos de la seguridad jurídica**

Como de la propia definición antes desarrollada de la seguridad jurídica se puede llegar a denotar los elementos o presupuestos de la seguridad jurídica, siendo aquellos objetivos y subjetivos; es así que, en los siguientes apartados se llegará a realizar el desarrollo de cada uno.

Ahora bien, los elementos objetivos serán la corrección estructural y funcional, y el elemento subjetivo es la certeza del derecho, aunque con respecto a este último como se indicó anteriormente se deberá de considerar a esta como una expectativa razonablemente fundada.

Básicamente, los elementos objetivos están referidos u orientada a las normas que conforman el sistema jurídico, es decir, a la coherencia de las normas y su misma aplicación; mientras que los elementos subjetivos están orientados a los efectos que aquellas normas generan en las personas, por lo tanto, es correcto afirmar que los dos elementos tienen relación sustancial.

Ahora, la siguiente clasificación que se pasará a desarrollar fue establecida por Pérez (2000).

#### **2.2.2.1.1. Elementos objetivos**

##### **A. Corrección Estructural**

Dentro de los elementos objetivos de la seguridad jurídica podemos subclasificarlos en dos, es decir, que el elemento objetivo está conformado por la corrección funcional y funcional, en tal sentido, en el presente apartado se desarrollará al primero de ellos.

La corrección estructural tiene que estar indefectiblemente vinculado a las normas *per ser*,

es decir, bajo este criterio se hace la indicación que las normas que componen el sistema jurídico tengan una buena formulación, ello supone que guarden lógica, coherencia, sentido, que sea en lo posible suficiente y demás.

Además, también bajo esta perspectiva las normas han de haber estado correctamente promulgadas, pero lo que en esencia lo que se espera bajo es que aquellas tengan un contenido coherente y correcto con lo que pretende regular, se califica a estas normas con adjetivos amplios porque en realidad una norma para que sea “correcta” deberá de contar con muchas características que llevaría tiempo terminar en calificarlas.

En realidad, la base de toda buena formulación normativa reposa sobre los legisladores evidentemente, por ejemplo, los que dictan las leyes es decir el Poder Legislativo debe de estar lo suficientemente capacitado para enfocar correctamente lo que pretende regular con aquella norma y aunado a que debe de tener precisión al momento de la redacción del cuerpo normativo.

Es por ello que es sumamente importante que aquellas personas sean lo suficientemente preparadas para garantizar la seguridad jurídica, pues, solamente con buenas intenciones no se llega a resguardar principios constitucionales importantes como este.

Entonces, se puede decir que las normas deben de ser claras, coherentes, lógicas y demás, porque, por ejemplo, posteriormente los operadores de justicia no sabrán concretamente cómo utilizar las normas, por lo tanto, lo que generará en las personas es lo opuesto a lo que se espera, es decir, puede causar inseguridad jurídica.

Las normas deben de guardar lógica, es decir, deben de evitar contradecirse una con otra, aunque si bien es cierto se podría suplir estos desperfectos con otros mecanismos, por ejemplo, interpretando o aplicando los principios generales del derecho, pero no por ello va a desaparecer la inseguridad jurídica que se pueda acaecer.

En forma específica Pérez (2000) indica ciertamente las características que debe de poseer o haber seguido la norma, aquellas son: *lex*

*promulgata, lex manifesta, lex plena, lex stricta, lex previa y lex perpetua* (p. 28-29).

Con respecto a *lex promulgata* se indica que la norma haya sido correctamente promulgada hasta llegar a su publicación, es decir, hasta que genere cognoscibilidad de su contenido; asimismo, la *lex manifesta* está referida a la claridad de la norma, normalmente con la finalidad de evitar interpretaciones arbitrarias. (Pérez, 2000, p. 28)

Mientras que por la *lex plena* se llega a entender con la siguiente cita: “(...) Un ordenamiento con vacíos normativos (lagunas) e incapaz de colmarlos incumpliría el objetivo que determina su propia razón de ser: ofrecer una solución, con arreglo a Derecho, a los casos que plantea la convivencia humana. (...)” (p. 29).

Por último, grosso modo la *lex stricta, lex previa y lex perpetua*, en general están referida al carácter perpetuo (en un sentido no absoluto, sino relacionado a la estabilidad de la norma), precisión de la norma (sobre todo con respecto a la jerarquía normativa) y previa calculabilidad respectivamente. (Pérez, 2000, p. 29).

## **B. Corrección Funcional**

Con respecto a la corrección funcional no hay mucha explicación que realizar pues, implica que la norma sea aplicada de forma correcta por los operadores del derecho.

Al respecto de esto Bolás indica que dentro del elemento objetivo de la seguridad jurídica también debemos de tomar en cuenta lo siguiente: “(...) 5) Que la aplicación de la ley esté garantizada por una Administración de Justicia eficaz (...)” (c.p. Arrázola, 2014, p. 10)

En realidad, los elementos de la seguridad jurídica guardan una relación sustancial, en el sentido en que primero se deben de tener normas correctas (corrección estructural), para luego hablar de la correcta aplicación de las mismas (corrección funcional) para luego hablar del elemento subjetivo que se pasará a desarrollar a continuación.

### **2.2.2.1.2. Elemento subjetivo**

## **C. Certeza del Derecho**

Este elemento subjetivo está referido a la interiorización de las personas de la situación de seguridad de las normas, en el sentido en que

podrán tener una expectativa de la aplicación del derecho de una forma y no de otra.

Ahora bien, aunque el subtítulo de este apartado se llame “certeza del derecho” cabe volver a precisar que no nos debemos de referirnos a una certeza absoluta, pues sería casi generarlas, por lo que se debe de tener en cuenta que este elemento subjetivo se refiere a una expectativa razonablemente fundada.

Es así que, Pérez (2000) indica lo siguiente referido a este elemento:

(...) se presenta como la proyección en las situaciones personales de la seguridad objetiva. (...). Gracias a esa información realizada por los adecuados medios de publicidad, el sujeto de un ordenamiento jurídico debe poder saber con claridad y de antemano aquello que le está mandado, permitido o prohibido. (p. 29)

Entonces, siguiendo la línea de los elementos descritos, con una correcta norma promulga, exactamente cuándo se publicita la norma genera cognoscibilidad, y ello supone que las personas confiarán en la aplicación en base a su



contenido, pero evidentemente si ya pasó el filtro de lo descrito en el elemento objetivo.

Por último, se debe de volver a indicar que, no cabe la posibilidad de pensar en una certeza absoluta, porque la norma fácilmente puede ser rebasa por la realidad.

### **2.2.2.2. La seguridad jurídica en la jurisprudencia del Tribunal**

#### **Constitucional**

En principio, la seguridad jurídica no está reconocido de forma expresa en la Constitución, pero este es un principio que indefectiblemente la inspira, se debe de tener en cuenta que existen a nivel del derecho comparado otras Constituciones que sí lo reconocen de forma expresa, ese es el caso de España en donde sí está plasmado dentro de su texto constitucional.

Ahora bien, como anteriormente se indicó, si bien es cierto en la Constitución no está de forma expresa este principio, pero la doctrina constitucional indica que se puede llegar a concluir después de una lectura conjunta de ciertos artículos la existencia de este principio, sin embargo, más allá de los anteriormente indicado el Tribunal Constitucional en varias de sus sentencias hizo referencia a este principio.

La seguridad jurídica es un principio que es constitucionalmente protegido, es decir, se podría alegar como afectación para recibir tutela mediante un proceso

constitucional, siendo el idóneo el amparo; y, justamente el Tribunal Constitucional ha recibido casos en donde se alega la afectación a este principio que será mencionado en el presente apartado.

Por ejemplo, en el Caso de la intervención notarial en el arrendamiento financiero, sentencia recaída en el expediente N° 00010-2020-PI/TC, en ese sentido, el fundamento 49 de esta indica algo que no se había tal vez mencionado anteriormente: “(...), la seguridad jurídica garantiza que los actos de los poderes públicos no incurran en supuestos de arbitrariedad, que impliquen cambios en las reglas de juego o en el marco normativo, que contravengan los mandatos constitucionales.”

Por lo tanto, la seguridad jurídica influye positivamente en erradicar la arbitrariedad de los operadores del derecho al momento de aplicar la norma, pues, reducirá el ámbito de discrecionalidad del mismo, pero no por ello se está a favor de que los jueces no puedan resolver un caso en base a las máximas de experiencia, en general se tendría que acotar que no es que se esté a favor de que todo tenga que estar plasmado dentro de un cuerpo normativo, sino lo que se quiere es que las normas contenidas en aquellas e incluso algunas que no, generen seguridad jurídica.

Asimismo, el TC también refiere que si bien es cierto no fue un principio aludido expresamente por el constituyente, pero

su contenido fue plasmado en diversos artículos de la Constitución como el artículo 2 inciso 24, todo esto lo refiere en su fundamento 47.

Por último, la sentencia recaída en el expediente N° 0016-2002-AI/TC, indica en su fundamento 3 respecto a este principio lo siguiente:

(...). Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5).

Como se pudo apreciar de la cita anteriormente realizada, efectivamente, este principio supone una expectativa razonablemente fundada, y también se confirma que en España este principio parece tener mayor desarrollo por el simple hecho de estar plasmado dentro de su Constitución. Asimismo, en el mismo fundamento de la misma sentencia sigue indicando lo siguiente:

(...) no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, (...), sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu qua, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, **o, en su caso,**

**para dar lugar a las debidas modificaciones**, si tal fue el sentido de la previsión legal.

Es por ello que, ante alguna situación de inseguridad jurídica provocada en especial por alguna norma en específico, se exige una solución al respecto (no pasividad), siendo aquella probablemente la derogación, modificación, aclaración o corrección y demás cuestiones que pudieran ayudar a mejorar la situación.

### **2.2.2.3. Importancia de la seguridad jurídica**

La importancia radica en que las personas merecen vivir en un contexto en donde las normas sean claras, coherentes, suficiente y demás; no solo porque en teoría aquellas normas deban de serlo, sino porque aquellas normas tienen una gran repercusión práctica. Y, la seguridad jurídica constituye un elemento dentro de lo que se conoce como seguridad humana, implicando esta última, tanto seguridad externa como interna de un país. (Cea, 2004, p. 47)

En ese mismo sentido, Cea (2004) desarrollando la relación entre seguridad jurídica y sociedad civil indica que se debe de tener en cuenta dos aspectos, el primero de ellos refiere al **respeto por todas las personas de las garantías o derechos reconocidos**. (p. 52)

Asimismo, con respecto al segundo aspecto Cea (2004) indicaría lo siguiente:

(...) la seguridad que la pobreza o miseria, la desesperanza en corregir la desigualdad de oportunidades, la discriminación de los sectores sociales infra protegidos, y otros fenómenos parecidos, no quedarán indefinidamente entregados a la desidia o el egoísmo. Tratase de la seguridad jurídica en conexión con el goce de los derechos de la segunda generación o derechos sociales, (...) (p. 52)

Creemos que efectivamente la seguridad jurídica importa para el respeto de los derechos reconocidos, pero no solo a los de segunda generación, sino a todos los derechos reconocidos.

Es así que, se debe de interiorizar que las normas jurídicas no son en muchos de los casos perfectas teniendo en cuenta sobre todo los diferentes legisladores que se han tenido, pero es importante identificar y corregir aquellas situaciones en las que no se tenga seguridad jurídica.

#### **2.2.2.4. La seguridad jurídica dentro del ordenamiento civil**

La seguridad jurídica es una de las piedras angulares de toda sociedad y por consiguiente de todo ordenamiento jurídico, es decir, este principio tiene que ser resguardado por el Estado, pues, aunque en diferentes ramas del derecho exista siempre esta necesidad de resguardo, pero cada una lo hará desde la materia o especialización determinada.

En ese sentido, cabe indicar que en el plano del derecho registral se desarrolla o se habla mucho de la seguridad jurídica, pues, en este se habla de una seguridad jurídica estática o dinámica.

En el derecho civil, creemos que debería de enfocarse respecto a la coherencia y claridad normativa, una muestra de la falta de claridad es lo plasmado en el artículo 1549 del Código Civil, que señala: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad”; cabe indicar que si bien es cierto es un texto poco claro, porque de acuerdo al artículo 949 la propiedad con el solo consentimiento ya fue perfeccionado, no haciendo falta otra cuestión, sin embargo, aquella situación trató de ser solucionada en la doctrina, pero no por ello deja de ser una desatino en la redacción del Código Civil.

En tal sentido, es importante resaltar que dentro del Derecho Civil se debe de exigir trabajar más en la característica de la corrección estructural, es así que Alvear (2007) lo define como: “(...) garantía de disposición y formulación regular de las normas e instituciones integradoras de un sistema jurídico” (p. 148). Implicando de esta forma una consecución lógica de lo siguiente, de acuerdo al autor citado: *lege promulgata*, *lege manifesta*, *lege plena*, *lege stricta*, *lege perpetua* y *lege previa*.

Al respecto de lo anteriormente citado cabe indicar dos de aquellas características, y ellas son la *lege manifesta* y la *lege previa*. Respecto a la primera Alvear (2007) indica que son: “Las normas que componen el ordenamiento jurídico deben ser comprensibles, y han de evitar las expresiones ambiguas, equívocas u oscuras” (p. 150). Por lo tanto, las normas civiles por seguridad jurídica deben de ser redactadas de forma clara.

Finalmente, la *lege previa* se señala principalmente que las normas deben de estar estructuradas de tal forma que resulten ser razonablemente previsibles; es por ello que Kloss indicaría que es: "el respeto total y cabal de los efectos jurídicos adquiridos en virtud de título válido (ley, acto unilateral o convención), o de los derechos fundamentales reconocidos y garantizados por la Constitución” (c.p. Alvear, 2007, p. 155).

#### **2.2.2.5. Amenazas a la seguridad jurídica**

Siempre está latente el peligro a que se transgreda la seguridad jurídica, las amenazas son múltiples, que incluso una amenaza se podría considerar al mismo componente humano que interpreta de forma errada, por más que la norma sea suficientemente clara que transgreda aquella expectativa razonablemente fundada que merecen las personas de conocer las decisiones de los operadores de justicia, pues como se desarrolló la seguridad jurídica está relacionad a la previsibilidad.

Ahora bien, se mencionará de acuerdo al siguiente autor las amenazas más frecuentes a la seguridad jurídica, las mismas que son las siguientes: irrespeto a la división de poderes por parte de funcionarios públicos, ignorancia por parte de los funcionarios de los precedentes judiciales, invasión de la competencia, y, por otra parte en el campo de las leyes, se puede identificar a la excesiva producción legislativa y a la legislación contradictoria, por último, en el campo de la jurisprudencia el tema referente a los precedentes judiciales. (Arrázola, 2014, p. 18)

Sin duda, también se tiene que resaltar que la suficiencia de las normas es de vital importancia para evitar en lo mejor que se pueda de la arbitrariedad de los operadores del derecho, porque si no existe algún criterio determinado a seguir, evidentemente entrará a tallar el criterio discrecional, que valgan verdades es variado y por ende a veces inseguro.

Ahora bien, también a nivel doctrinario se indica que genera inseguridad jurídica el aumento, modificaciones y derogaciones de las normas, sin embargo, no es totalmente cierto, pues, creemos que en la mayoría de casos aquellas responden a un criterio de necesidad, es decir, aquellas se dan porque la sociedad lo requiere (no el ordenamiento jurídico *per se*). En lo que sí se debe de incidir es en la calidad de las normas que se incorporen y la debida justificación de las que se derogan.



Y, justamente la calidad de las normas que se promulguen estará en función a los legisladores y grupo de especialistas que los rodean, es por ello que, es importante que aquellos cuenten con una preparación académica alta. Es justamente referido a este problema que Carnelutti señala:

(...) la crisis de la ley tiene otra causa de la que no se habla tanto: la mala calidad de las leyes como consecuencia de que estas “se hacen en los parlamentos, y hoy los parlamentos, más todavía con el sufragio universal, no se componen únicamente de juristas”. (c.p., Arrázola, 2014, p. 19)

Es por ello que, es importante hablar de seguridad jurídica cuando se cuestionan normas que son poco claras o que incluso marcos legales que son insuficientes; la labor hoy en día es generar estudios académicos de las diferentes ramas de derecho, identificando los vacíos o normas que no tengan alguna utilidad en la actualidad, ya sea por su desfase en el tiempo o por la mala redacción de la misma

### **2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

Los conceptos claves para comprender mucho mejor el proyecto de tesis serán desarrollados a continuación, sin embargo, dichos conceptos serán descritos bajo el diccionario jurídico de Guillermo Cabanellas, Diccionario Jurídico de Lengua Española y el Diccionario de la Real Academia Española.

- **Compraventa:** Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. (RAE, 2003)
- **Certeza del derecho:** “(...) es la convicción que tienen los ciudadanos de que el sistema jurídico tutela sus derechos de un modo eficaz en las diversas áreas normativas, y en el evento de que éstos sean amenazados o violados, el imperio del Derecho será restablecido del modo preestablecido por el mismo sistema.” (Alvear, 2007, p. 157)
- **Corrección funcional:** “El sistema jurídico no solo debe tener las condiciones suficientes para otorgar seguridad jurídica desde un punto de vista estático (o estructural). También en su misma operatividad (en su funcionalidad, su dinamismo) ha de dar garantía del cumplimiento del Derecho por todos sus destinatarios y de la regularidad de actuación de los órganos encargados de su aplicación.” (Alvear, 2007, p. 156)
- **Corrección estructural:** “Exigencia de corrección estructural, que es la garantía de disposición y formulación regular de las normas e instituciones integradoras de un sistema jurídico.” (Alvear, 2007, p.148)
- **Inscripción:** Toma de razón que se produce en alguno de los instrumentos específicos que existen en el ordenamiento jurídico para acreditar determinados hechos o situaciones. (RAE, 2003)
- **Legitimidad:** Probar o justificar la verdad de algo o la calidad de alguien o algo conforme a las leyes (RAE, 2003).
- **Rango:** Amplitud de la variación de un fenómeno entre un límite menor y uno mayor claramente especificados (RAE, 2003).

- **Registro:** Inscripción en una oficina de determinados documentos públicos, instancias, etc. (RAE, 2003)
- **Tutela:** En general, toda surte de protección amparo, defensa, custodia o cuidado y dirección de personas e intereses. Protectorado. En lo jurídico la suplencia de la patria potestad en cuanto a la capacidad de un menor de edad. Por analogía, denominada curatela en los sistemas diversificadores, representación jurídica y cuidado personal de un incapaz (Cabanellas, 2001c, p. 233).
- **Seguridad jurídica:** “(...) la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en saber o poder predecir cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho” (El resaltado es nuestro) (Kemelmaier, c.p. Arrázola, 2014, p. 6)

## CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

### 3.1. METODOLOGÍA

En primer lugar, la presente tesis tuvo como método de investigación a la hermenéutica, es así que, respecto a este método Gómez Adanero y Gómez García (2006) indican: "(...) no [se] rechaza el método, ni el conocimiento científico, sino sólo la pretensión de reducir la verdad a un proceso de conocimiento, y en concreto, al basado en el método científico-tecnológico (...)" (p. 203). Es en realidad un método de difícil elección, por su misma naturaleza no convencional.

Asimismo, cabe indicar que se tiene que eliminar la idea de la existencia de trabajos con un completo y extremo objetivismo, sobre todo en las jurídicas, pues, en todas maneras existirá un grado de subjetivismo impregnado, aunado a que la labor de la tesis es la interpretación bajo ciertos parámetros subjetivos.

Ahora, Gómez y Gómez (2006) siguiendo la explicación de este método se puede señalar también que: "(...) no parte del presupuesto básico de las teorías puramente epistemológicas, que arrancan una supuesta situación ideal de conocimiento (la razón de los positivistas) o de comunicación (la razón práctica de los procedimentalistas) (...)" (Gómez & Gómez, 2006, p.201); en consiguiente, no es necesaria la separación entre lo subjetivo y objetivo, así también no sería necesario datos puramente objetos y evidentes.

Por otro lado, también la investigación al ser de naturaleza jurídica es casi obligatoria el empleo de la hermenéutica jurídica, conjuntamente a la exégesis como un método específico, pues, este último tiene la finalidad de determinar la voluntad de la norma (Miró-Quesada, 2003, p. 157); y, de forma complementaria si es que es necesaria se utilizará al método sistemático-lógico.

Entonces, se empleó como método general al método hermenéutico, y como métodos específicos a la interpretación exegética y al método sistemático lógico si es que este último es necesario.

### 3.2. TIPO INVESTIGACIÓN

El presente trabajo fue de **tipo básico o fundamental**, por ende, lo que se espera es el **incremento de los conocimientos**, esto gracias al estudio que se haga de las categorías antes indicadas, sin tener una incidencia directa en la realidad. (Carrasco, 2013, p. 49).

Es importante la presente investigación porque siempre el conocimiento debe de ir en aumento, sobre todo ante la existencia de situaciones generen inseguridad jurídica, es por ello que investigaciones como estas ayudará al debate en el ámbito jurídico.

### 3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación por su parte fue de nivel **explicativo**, es decir, tratará como su mismo nombre lo indica de explicar los elementos de ciertas instituciones. (Hernández; Fernández & Batpista, 2010, p. 82); esto es que, tratará de analizar cómo la compraventa de porciones de bienes influye en la seguridad jurídica.

En este tipo de tesis de nivel explicativo, se pretender explicar la influencia de un concepto en otro que posiblemente puede o no estar distanciadas, llegándose de esa forma a una verdad jurídica.

### 3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

También la tesis fue **observacional o no experimental**, esto por cuanto no se manipuló de forma directa el objeto de estudio, pues en sentido contrario,

las investigaciones experimentales sí existe manipulación de forma directa del objeto de estudio. (Sánchez, 2016, p. 109).

Entonces, lo que no se pretende es ver qué pasaría si se cercena una de las características o elementos de la variable, sino que se realizará el análisis a través de las características ya establecidas de la misma.

Además, también fue transaccional, porque la recolección de datos fue efectuada en un solo momento. (Sánchez, 2016, p. 109); ello implica que, los instrumentos de recolección de datos serán recopilados en un solo momento.

Asimismo, el diseño es descriptivo que se adecua más es el de una investigación es la de la **teoría fundamentada**, que según explica Strauss y Corbin citado por Gaete (2014):

(...) es una teoría derivada de datos recopilados, destacando que este enfoque considera a la estrecha relación entre la recolección de los datos, su análisis y la posterior elaboración de una teoría basada en los datos obtenidos en el estudio como una de sus características fundamentales (p. 152).

Por lo tanto, tras la recolección de los datos de las diferentes fuentes, como: doctrina, jurisprudencia, legislación nacional y demás; se podrá posterior a esta recolección conjeturar y teorizar respecto a las categorías seguridad jurídica y sobre la compraventa de bienes inmuebles.

### **3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO**

Ahora, la presente investigación al contar con un enfoque cualitativo, y además de usarse un método característico de esta rama, en consiguiente, el escenario de estudio fue el ordenamiento jurídico, pues, se analizó si las normas

jurídicas, en este caso de la compraventa de bienes inmuebles no independizados y evidentemente de la seguridad jurídica.

### **3.6. CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS O FENÓMENOS**

Recalcando otra vez que la presente investigación es de enfoque cualitativo, el estudio será de normas, posiciones doctrinarias con relación a las categorías siguiente: la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y de la seguridad jurídica. Con la finalidad de determinar la compatibilidad de las mismas, y poder así sugerir una modificación, incorporación o derogación normativa, que no se aparte evidentemente de lo racional.

### **3.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA**

La trayectoria está referida a describir la forma en la que se procedió desde planteado la metodología, pasando por una explicación de los datos de forma ordenada o sistemática; o mejor dichos explicando de forma holística la forma en cómo se llegó a realizar la investigación.

De esta manera, se inició desde la determinación del mismo tema de investigación identificando consecuentemente el método a emplear, y, gracias al mismo se ayudó a detallar los conceptos jurídicos gracias a los instrumentos de recolección de datos que se describirán más adelante. Y, al ser una investigación de nivel explicativo se estudiarán las características las categorías escogidas, con la subsiguiente utilización de la argumentación jurídica, que ayudará a responder las preguntas planteadas.

### 3.8. MAPEAMIENTO

El mapeamiento se refiere a detallar la procedencia de los datos extraídos al momento de ejecutar la investigación, sin embargo, es necesario realizar una explicación respecto a la población, al respecto Nel Quesada (2010) refiere que estos vienen a ser el conjunto de elementos o características que tienen con referencia al objeto estudiado, esta misma pudiendo ser cosas, personas y demás. (p.95).

El citado autor también indica lo siguiente: “(...) representa una colección completa de elementos (sujetos, objetos, fenómenos o **datos**) que poseen características comunes (...)” [El resaltado es nuestro] (p. 95).

Es así que, la investigación al ser desarrollada bajo el método hermenéutico, la recopilación de datos se obtendrá a través de los textos, por lo tanto, el marco teórico se ha de estructurar en base a libros, jurisprudencia, leyes, etc.

Por lo tanto, el maestro Nel Quesada señala que la población es justamente de igual forma el conjunto de datos con rasgos comunes; por lo tanto, cualquier concepto, oración y demás relacionado a las dimensiones estudiadas deberá procesarse e incorporar al marco teórico.

Ahora bien, al ser la investigación de enfoque cualitativo no se usó instrumentos de recolección de datos en la realidad social, utilizándose instrumentos para el procesamiento y recolección de datos para el análisis documental correspondiente en base a categorías. Los mismos que constan de la siguiente forma:



CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS
La inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	Sistema de transferencia de la propiedad inmueble
	Principios registrales
	Requisitos de la independización
Seguridad jurídica	Elementos objetivos
	Elementos subjetivos

### 3.9. RIGOR CIENTÍFICO

El rigor científico de la presente investigación estuvo denotado por la seriedad en la manipulación de los datos que se recopilen, y al momento incluso de teorizar; es importante recalcarlo pues pueda existir información que contengan datos personales que podrían vulnerar el derecho a la intimidad de las personas, sin embargo, se va indicando desde ya que no se ha de utilizar datos personales, ni mucho menos se adulterará la información recolectada, pues, la información que se ha de emplear es pública; pero también cabe indicar que en este tipo de investigaciones lo que importa es la consistencia de los argumentos.

### **3.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **3.10.1. Técnicas de recolección de datos**

Ahora, la técnica de investigación de la presente tesis fue el análisis documental, pues, como su mismo nombre lo indica, se realizó un análisis de los diferentes textos, de los mismos que se sacó la información más relevante para la tesis.

Así es que, esta técnica al emplear (análisis documental), es una operación erigida en el conocimiento cognoscitivo, pues ayudó a un documento primario a través de diferentes fuentes, así es que, ayudó a la persona al acceso del documento inicial para la obtención de información y comprobación de la hipótesis. (Velázquez & Rey, 2010, p. 183)

#### **3.10.2. Instrumentos de recolección de datos**

Como ya se había indicado anteriormente, se utilizó a la ficha de resumen, textual y bibliográfica como instrumento de recolección de datos; es así que, de desarrolló un marco teórico lo suficientemente consistente.

## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1. DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS

#### 4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno

El primer objetivo fue el siguiente: “Identificar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en los elementos objetivos de la seguridad jurídica del Perú”; y sus resultados fueron:

**PRIMERO.** – El derecho de propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el mismo que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Consecuentemente, se ha llegado a señalar que usar viene a ser la capacidad de servirse del bien, disfrutar es aprovechar económicamente al bien, disponer es esa capacidad para poder hacer lo que uno quiera con el bien (desde enajenación e incluso destrucción) y por la reivindicación es un poder que tiene como fin solicitar la devolución del bien a su propietario (persecutor), pero todo esto enmarcado dentro de los límites que el mismo ordenamiento jurídico reconoce.

**SEGUNDO.** – Las características del derecho de propiedad vienen a ser todas esas cualidades propias de este derecho, dentro de los que encontramos a los siguientes: es un derecho real, es un derecho absoluto y un derecho exclusivo; el primero de los mencionados porque es un derecho sobre la cosa o bien, la segunda característica mencionada porque otorga un señorío pleno sobre el bien (otorga todos los atributos antes mencionados de la propiedad) y por último es exclusiva porque solo

le otorga el dominio a una sola persona o personas, no pudiendo interferir terceros sobre el mismo.

**TERCERO.** – Ahora también se tiene que diferenciar entre un derecho real y derecho obligacional, esto debido a que, los contratos en el Perú tienen efectos obligaciones mas no reales directamente, es decir, mediante los contratos se generan obligaciones y no se transfiere directamente mediante estos un derecho real.

Es así que, el objeto de los derechos reales está constituido por los bienes y las cosas [relación persona y cosa]; en cambio, el objeto de derecho de los derechos de obligación reside en las prestaciones ajenas en la medida que puedan proporcionar cierta utilidad al acreedor; por otro lado, los derechos reales implican la existencia del vínculo entre el sujeto y el bien objeto de dominio de la propiedad o sus desmembraciones; mientras tanto, en el derecho obligacional constituye la relación de persona a persona.

**CUARTO.** – Además, también se tiene que diferenciar entre el contrato en sí y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble *per se*, porque como se indicó anteriormente, los contratos tienen efectos obligacionales, y la forma en cómo se transfiere la propiedad es otra cuestión, es decir, el sistema de transferencia de la propiedad inmueble, de acuerdo al 949 del Código Civil peruano opera con la sola obligación de enajenar esto quiere decir que este será el modo o momento en la que se transfiere un bien inmueble, cosa diferente es hablar del contrato en sí mismo que genera aquella obligación

Estas precisiones se realizan porque en algunos otros países los contratos constituyen tanto el título y modo de transferir la propiedad inmueble y no la obligación que generan, es así que esos contratos en dichos países tienen efectos reales directos; e incluso en el país muchos juristas siguen pensando que propiamente dicho lo que transfiere la propiedad es el contrato *per se* cómo que no es cierto, pues lo que transfiere es la obligación de enajenar (creada posteriormente al perfeccionamiento del contrato).

**QUINTO.** – El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú es el consensualista o francés, es decir, según el artículo 949 del Código Civil peruano lo que transfiere la propiedad es la sola obligación de enajenar (*solus consensus*), y aunque es cierto que por la autonomía privada las partes pueden establecer un modo distinto, pero lo cierto es que aquel principio consensualista es la que opera como regla general.

El otro sistema de transferencia de la propiedad inmueble que existe es el alemán, en donde no solo basta el *solus consensus*, sino que se requerirá de un acto posterior más para poder transferir la propiedad inmueble, y este será la inscripción de aquel derecho.

**SEXTO.** – La compraventa es un contrato típico, pues, su regulación está establecida dentro del Código Civil peruano; mediante este de acuerdo al artículo 1529 el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. Es decir, mediante este se originan las obligaciones de transferir la

propiedad de un inmueble al comprado a cambio del pago de in precio, cabe indicar que aquella obligación ante indica es la que genera el efecto traslativo de la propiedad de acuerdo al artículo 949 del código también antes mencionado.

Entonces, como es un contrato que genera obligaciones que consecuentemente transfieren la propiedad (traslativo), es por ello que se puede inscribir ante los registros públicos, esto conforme al artículo 2019 del Código Civil.

**SÉPTIMO.** – Habiéndose indicado que el contrato de compraventa se puede inscribir ante los Registros Públicos, cabe indicar que llegar al mismo es una facultad y no una obligación, esto por el mismo sistema de transferencia adoptado e incluso por la insegura regulación del contrato de compraventa en el Perú.

Los registros en realidad otorgan diferentes beneficios a los que fueron diligentes e inscribieron su derecho, esto se traduce en la aplicación a su favor de muchos principios recogidos en el Derecho Registral e incluso el mismo Código Civil peruano cuenta con artículo en donde beneficia al que inscribió su derecho ante el que no lo hizo, por ejemplo, en el caso de concurrencia de acreedores (Art. 1135 del CC).

**OCTAVO.** – Los principios recogidos en el ámbito del Derecho Registral que evidentemente amparan de forma efectiva a las personas son los siguientes: principio de legalidad, rogación, especialidad, titulación auténtica, publicidad, legitimación, fe pública registral, tracto sucesivo, prioridad excluyente, prioridad preferente.

Todos esos principios son los que rigen el Derecho Registral como se indicó, y cabe agregar que también encuentra su desarrollo en el Reglamento General de los Registros Públicos.

**NOVENO.** – El concepto del procedimiento de independización la autora Jara (s/a) señala con entereza: “La independización es una variación física de la extensión de un predio, ya que se segrega una parte de la finca inmatriculada para formar esta por sí sola una finca independiente, (...)”; es decir, se trata de dividir o, en todo caso, identificar la porción o trozo de terreno para adjudicarle independencia por medio de una operación eminentemente registral.

Ahora bien, por qué será importante independizar la propiedad de un predio, las razones son bastante contundentes, al tener un inmueble independizado el propietario podrá realizar con facilidad la instalación de los servicios básicos, tales como: agua, desagüe, luz, entre otros; además, **será útil debido a la facilidad que tendrá para vender cada propiedad** y obtener una ganancia; también, para transferir cada zona independizada a favor de los herederos; y obtener préstamos brindando como garantía hipotecaria el espacio independizado; entre otros.

**DÉCIMO.** – El requisito de forma general tiene que ver con todo aquel título que, de mérito a la independización, debiendo contener este el área de cada uno de los predios a desmembrarse y, de ser el caso, la descripción del área remanente precisando los linderos y medidas perimétricas respaldadas por los documentos exigidos para cada predio,

tal como especifica en artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios de la SUNARP.

El artículo 60 del reglamento en cuestión establece de modo más concreto los requisitos necesarios para la independización de un predio urbano, señalando que consistirá en el **Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU**, el anexo F y el **plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados** (documento que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas); asimismo, será indispensable adjuntar los **planos y códigos de referencia catastral** de los predios resultantes o, de ser el caso, la **constancia negativa de catastro predispuesta** por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS; finalmente, también deberá presentarse el documento privado de los copropietarios con firmas certificadas notarialmente en el cual se evidencie su consentimiento, esto cuando no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, cuando se trate de copropiedad.

Tal como hemos observado, cuando se trate de la independización de un predio sujeto a copropiedad será necesario el consentimiento de la totalidad de copropietarios, tal como lo establece el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.

**DÉCIMO PRIMERO.** - Cea (2004) define a la seguridad jurídica como: “(...) la situación psicológica de la persona que, en cuanto sujeto activo y pasivo de relaciones sociales, conoce el ordenamiento objetivo que debe cumplir, sabe que este sistema normativo es generalmente observado y confía en que así continuará ocurriendo” (p.



47). Lo resaltante de la definición antes indicada es que se puede dilucidar dos aspectos que se requieren cumplir, una es aquella situación psicológica de seguridad, y el segundo aspecto es el mismo sistema normativo que debe de dar pie a que se genere aquella situación subjetiva.

Ahora, para tener una mayor profundidad y variedad en el concepto de este principio se hace meritorio citar a Aida Kemelmaier que lo llega a definir como: “(...) la **expectativa razonablemente fundada** del ciudadano en saber o poder predecir cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho” (El resaltado es nuestro) (c.p. Arrázola, 2014, p. 6). Pero para llegar al plano de la expectativa razonablemente fundada evidentemente el sistema normativo o jurídico en general debe de guardar claridad, lógica y coherencia, que por sí misma sea suficiente y correcta, pero que sobre todo gracias a ello incida positivamente en las personas.

**DÉCIMO SEGUNDO.** - Como se había llegado a indicar, la seguridad jurídica no debe de ser entendida bajo una certeza absoluta, sino como una expectativa razonablemente fundada, porque evidentemente el ordenamiento jurídico puede ser rebasado, en el sentido en que los hechos pueden ser de tal forma que no permita contar con una certera predictibilidad.

Al respecto de lo anteriormente señalado Espinoza-Saldaña (2016) indica lo siguiente: “La seguridad jurídica se refiere así a la previsibilidad, y no a una «completa certeza jurídica»” (p. 45); comentario a la cual nos adherimos, pues también creemos que no

podemos enfocar a la seguridad jurídica como una completa certeza jurídica.

**DÉCIMO TERCERO.** – La seguridad jurídica tiene dos elementos uno objetivo y otro subjetivo, en el presente apartado se desarrollará o plasmará los resultados del primero.

El elemento objetivo, se puede subdividir en dos elementos, uno referido a la corrección estructural y funcional.

El primero antes mencionado está vinculado a las normas *per se*, es decir, suponen que estas tengan una buena formulación, ello supone que guarden lógica, coherencia, sentido, que sea en lo posible suficiente y demás.

En forma específica Pérez (2000) indica ciertamente las características que debe de poseer o haber seguido la norma, aquellas son: *lex promulgata*, *lex manifiesta*, *lex plena*, *lex stricta*, *lex previa* y *lex perpetua* (p. 28-29).

Mención aparte merecen la *lex plena* supone que la norma debe de evitar vacíos legislativos, es decir, debe de ser lo suficientemente plena para regular una gran cantidad de supuestos.

En general, la corrección estructural está referido a que las normas que componen el ordenamiento jurídico deben de ser lo suficientemente completas, claras, coherentes y demás para que puedan regular la conducta de las personas.

**DÉCIMO CUARTO.** – Por la corrección estructural se refiere a que los operadores del derecho deben de aplicar de una forma concreta,

es decir, como la misma norma indique, entonces, este sub elemento está referido al cumplimiento mismo de las normas.

#### **4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del objetivo dos**

El objetivo dos ha sido: “Determinar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica del Perú”; y sus resultados fueron:

**PRIMERO.** – En los considerandos primero a décimo del objetivo específico primero, se dieron a conocer o desarrolló la información imprescindible respecto al tema de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados; en ese sentido, ya no siendo necesario volver a incidir en esta figura, pues sería redundante volver a incidir en lo mismo.

**SEGUNDO.** - De la misma forma, se desarrolló en los considerandos décimo primero a décimo segundo la información relevante respecto a la seguridad jurídica, por lo que, se requiere de precisar los resultados respecto al elemento subjetivo de la seguridad jurídica.

**TERCERO.** – El elemento subjetivo, referido a la certeza del derecho y aunque se indicó que no es factible hablar de una certeza absoluta, porque los hechos pueden rebasar lo que incluso un buen legislador pudo haber dispuesto.

Es por ello que, se tiene que hacer referencia a este elemento subjetivo como una expectativa razonablemente fundada; y cabe indicar

que es un elemento subjetivo porque justamente está vertido a la psique de las personas o lo que sienten las personas respecto al ordenamiento jurídico y su aplicación.

En conclusión, este elemento subjetivo está referido a la interiorización de las personas de la situación de seguridad de las normas, en el sentido en que podrán tener una expectativa de la aplicación del derecho de una forma y no de otra.

**CUARTO.** – Por último, cabe citar lo siguiente, pues según Espinoza-Saldaña (2016): “La seguridad jurídica se refiere así a la previsibilidad, y no a una «completa certeza jurídica»” (p. 45); comentario a la cual nos adherimos, pues también creemos que no podemos enfocar a la seguridad jurídica como una completa certeza jurídica.

Además, se debe de considerar a este principio (seguridad jurídica) como un valor utilitarista, esto quiere decir que, mediante éste también se puede perseguir otros fines, como, por ejemplo, el resguardo de la autonomía de las personas y el desarrollo de la justicia. (Espinoza-Saldaña, 2016, pp. 45-46)

## **4.2. TEORIZACIÓN DE LA UNIDADES TEMÁTICAS**

### **4.2.1. La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización automática y conjunta influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica**

El objetivo específico fue el siguiente: “Identificar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en los elementos objetivos de la seguridad jurídica del Perú”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una teorización que permita discutir su contenido.

**PRIMERO.** – Como se precisó, el derecho de propiedad nacida gracias a la celebración de un contrato de compraventa se puede inscribir ante los Registros Públicos en aras de publicitar aquel derecho, protegerlo y en general para que se cuente con seguridad jurídica en aquella transferencia, porque seamos sinceros, el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la inexistencia de una forma de los contratos de compraventa generan inseguridad jurídica, puesto que, nada obstaría a que las transferencias de inmuebles se den mediante un mero contrato privado, pudiendo en un futuro generar múltiples conflictos que se traducen en años de litigio ante el Poder Judicial, dinero y tiempo perdido; incluso se puede generar conflictos de naturaleza penal, como en los casos en donde el supuesto propietario pretende desalojar a la fuerza a los poseesionarios del bien, es decir, podrían incluso llegar a cometer delitos como usurpación, lesiones y demás-

**SEGUNDO.** – En realidad, la inscripción es una forma de proteger a los bienes adquiridos, y sobre todo si son inmuebles, pues, al ser un mecanismo de publicidad de nuestro derecho, en este caso de propiedad, evitará que otras personas aleguen que no sabían que aquella persona era propietaria [propietario que figura en el registro], porque como se vino indicando a lo largo del trabajo de investigación, uno de los principios más importantes que trae consigo los Registros Públicos y el Derecho Registral es el de publicidad, tanto formal como material.

Además, el mismo ordenamiento jurídico a pesar que no adopta un sistema constitutivo del registro, sino tiene un carácter facultativo en consonancia del mismo sistema de transferencia de la propiedad inmueble peruano que recoge en principio consensualidad (*solus consensus*), pero el registro para el ordenamiento jurídico es trascendental para solucionar conflictos jurídicos, pues, por ejemplo, el 1135 del Código Civil prefiere a la persona de buena fe con derecho inscrito.

**TECERO.** - Lo que comúnmente sucede es lo siguiente, que además fue lo que motivó a la realización del presente trabajo de investigación, pues normalmente existen múltiples problemas en terrenos extensos en donde su propietario vende porciones del mismo, por ejemplo, si una persona es dueña de una hectárea o incluso solamente 800 metros, y decide vender a otra persona solamente una porción de aquella, que obviamente lo puede hacer, sin embargo, se puede generar múltiples problemas, pues como aquella fue una venta de una porción,

tal situación debería de publicitarse de la misma manera en el registro correspondiente, pero muchas veces por la dificultad y costo que supone ello no lo hacen, primero porque no estarían en la obligación de hacer (gracias al mismo sistema de transferencia), porque en teoría serían los propietarios del bien, y segundo por los costos que supone todo el proceso notarial y registral, pues sobre todo este último, porque se tendría que todavía independizar para que se tenga una partida independiente.

**CUARTO.** – La situación que genera no inscribir correctamente el derecho de propiedad es que el vendedor del bien pueda volver a vender el bien, siendo normalmente común que aquellos vendan el bien más extenso, y como el nuevo adquirente confiando que aún el propietario es el vendedor de acuerdo al registro, evidentemente se decide por adquirirlo y es ahí donde se generan situaciones de conflicto con el comprador pero del bien más pequeño; lo que normalmente pasa es que estos últimos mencionados demandan nulidad del acto jurídico respecto de la porción del bien que ya se había vendido e incluso se pueden entablar procesos de mejor de derecho de propiedad y desalojo.

Toda esta situación evidentemente es una afectación a la seguridad jurídica de las personas, pues empezando del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y las mismas exigencias casi neutras de los contratos de compraventa en el Perú es que las personas no llegan a saber si realmente son propietarios del bien o peor aún, no saben ni siquiera si ganarán en los procesos judiciales.

**QUINTO.** - Ahora bien, como se indicó los elementos objetivos (corrección estructural y corrección funcional) están referidos a las normas *per se* y su cumplimiento irrestricto, en consecuencia, si se tiene una buena formulación, coherente y factible, indefectiblemente se está ante un supuesto en donde se influye positivamente a este elemento.

En ese sentido, cuando se pretenda inscribir los contratos de compraventa de porciones de bienes inmuebles, al momento de querer llevarlos al registro se debe de generar una rogación implícita de querer también independizar, pudiendo para tal cometido generarse una anotación preventiva de independización y de inscripción de compraventa, las mismas que se convertirán en inscripciones definitivas cuando se presenten todo los requisitos para la independización, y recién con ello poder registrar la compraventa pues recién el bien estaría efectivamente independizado.

**SEXTO.** – Lo que se pretende es que cuando se celebren contratos de compraventa de porciones de inmuebles más amplios y que deseen acceder al registro, estos tienen que operar cuan si fueran hipotecas legales, en el sentido en que si se presenta un título en los Registros Públicos de este tipo, lo que se debe de realizar es generar una anotación preventiva en donde conste que el bien tiene que ser independizado, para posteriormente inscribir el nuevo de derecho de propiedad sobre parte del bien en una partida registral independiente.

Y, justamente se espera que sea en una anotación preventiva porque se le dará la oportunidad a que cualquiera de las partes pueda



regularizar los documentos para llevar a cabo de forma efectiva la independización y posteriormente el derecho de propiedad sobre el bien ya independizado.

De esta manera se garantizará que el registro sea acorde a la realidad, es decir, que cada bien independiente esté inscrito como tal y constando el derecho de propiedad de cada cual sobre cada uno de ellas, que a su vez ayudará a que las personas no tengan posteriormente problemas legales por no haber independizado el bien.

**SÉPTIMO.** – Aquella situación descrita en el segundo párrafo del considerando quinto ayudará a que las personas de forma conjunta, rápida y efectiva accedan a inscribir correctamente su propiedad, llegándose así a garantizar los derechos de los compradores que por circunstancias de la vida solamente hayan decidido comprar una porción de un bien inmueble más extenso.

**OCTAVO.** – Lo que se espera es que se realice una anotación preventiva, primero porque conforme al artículo 2019 y 2020 se permite que se inscriban los actos o contratos que modifiquen los derechos reales sobre inmuebles, y, por lo tanto, en esta ocasión siendo la independización un trámite que constituye propiedades independientes es más que factible la utilización de las anotaciones preventivas.

Pero además de ello, también tiene que constar en él lo referente a la compraventa, es decir, publicitar tanto el trámite o proceso de independización que hay sobre el inmueble y la futura inscripción de ser el caso de la compraventa; asimismo, cabe recalcar que en el contrato se

debe de considerar de manera clara la delimitación de la porción del bien dado en venta [ubicación] y que además se independizará.

Finalmente, es preciso hacer mención que puede estar o no la voluntad de las partes en el contrato para de independizar la porción del inmueble respecto a la totalidad que no se vende, sin embargo, esta anotación preventiva respecto a este trámite y el contrato de compraventa debe de operar de forma instantánea o de oficio en aras de seguridad jurídica, cuan si fuera una hipoteca legal, pero dejando a cargo de cualquiera de las partes del contrato la regularización de los documentos correspondientes.

En conclusión, la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica, pues garantiza que el derecho del adquirente se pueda publicitar y conjuntamente se pueda regularización lo referente a la independización de los predios, reconociéndose implícitamente la voluntad para tal sentido del vendedor tras la celebración y perfeccionamiento del mismo contrato de compraventa.

#### **4.2.2. La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización automática y conjunta influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica**

El objetivo dos fue el siguiente: “Determinar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en el elemento subjetivo de la

seguridad jurídica del Perú”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión que permita teorizar su contenido.

**PRIMERO.** – De la misma manera, cuando la inscripción de la compraventa sea de porciones de bienes inmuebles conjuntamente y de forma automática con el independización influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica, por cuanto las personas y los mismos operadores de derecho (en este caso principalmente notarios y registradores) sabrán que estos dos trámites pueden realizarse de forma conjunta, facilitando y garantizando su aplicación, lo que a su vez se traducirá en aquella situación de expectativa razonablemente fundada en las persona de que dicho trámite se llevará acabo y publicitará su derecho en aras de evitar futuras contiendas, es decir, que aquellos trámites llegarán a su correcta publicidad en los Registros Públicos, generando aquella situación de protección del ordenamiento jurídico.

Pero también se tiene que tener presente que el contrato de compraventa deberá de tener debidamente delimitado el área y linderos, a fin de ubicar de forma concreta lo que se inscribirá, y sobre todo si esta se pretende independizar.

**SEGUNDO.** – Como a lo largo del trabajo de investigación se ha dado entender que es preferible tener nuestro derecho de propiedad inscrito, por cuanto permitirá que otros sepan que ese bien es de uno y no de otro, en tal sentido para el caso de venta de porciones de bienes en donde se pretenda inscribir, evidentemente lo que otorgará seguridad

no solo es la mera inscripción sino también la independización del bien, es decir, independizar la porción del bien dado en compraventa.

Además, influye positivamente en el elemento subjetivo pues las personas tendrán la certeza que justamente lo publicitado (su derecho de propiedad) se reputará legítimo, esto debido al principio mismo de legitimación; además que, con la inscripción se reducirán las posibilidades de perder ante una contienda o Litis judicial.

**TERCERO.** - El elemento subjetivo de la seguridad jurídica, referida a aquella situación de “seguridad” de las personas respecto al ordenamiento jurídico determinado, que deberá de llegar a este sin duda a partir de sus elementos objetos, pues en realidad son una consecución necesaria de la misma, en consecuencia, habiendo indicado que lo preferible es que ante la posibilidad de que conjuntamente se pueda tramitar la independización de la porción del inmueble materia de venta, pues conllevaría a un necesario estado de seguridad [elemento subjetivo] en las personas, porque ya no se mirarían desmotivados a que el vendedor-propietario tenga que primero independizar y recién ahí celebrar la compraventa, sino que estas operen de forma conjunta, generándose una anotación preventiva hasta que cada una de ellas vaya reuniendo todos sus requisitos, sobre todo para el caso de independización.

**CUARTO.** – Sin duda es necesaria la realización tanto de la independización y la inscripción de la compraventa, por cuanto si no se llega a realizar se puede dar origen a las dobles ventas como se indicó,

cuestión que no pasaría si por lo menos se llega a tener una anotación preventiva de lo que se está en espera de inscribirse o convertirse en una anotación definitiva (independización e inscripción del derecho de propiedad).

En tal sentido, cuando se tienen normas o propuestas legislativas como la que se esgrime lo que conllevará en las personas es aquella situación de seguridad [elemento subjetivo] en las personas, aunado a que se evita en tal sentido de los múltiples conflictos judiciales y toda la zozobra que genera en las personas.

**QUINTO.** – La inscripción por sí sola en todos los supuestos es beneficiosos, pues, aunque genere costos para su mismo acceso a él, sin duda mayores costos generará estar en litigio durante años, en donde pueda existir la posibilidad de perder la propiedad y el precio que se pudo haber pagado por él.

Por lo tanto, si bien es cierto hoy en día no sería posible adoptar un sistema constitutivo del registro, principalmente por la mismas falencias y necesidades que tendría la Sunarp, por tener un catastro no actualizado y por no tener la misma cultura de inscribir; por todas aquellas razones poco a poco se debe de ir mejorando el sistema registral para que en un futuro no tan lejano se pueda hacer posible esta cuestión.

**SEXTO.** – Asimismo, cabe indicar que es sumamente importante la utilización de las anotaciones preventivas mientras se regulariza con los documentos exigidos para un trámite registral, pues,

si bien cierto para la independización del bien, se requieren de requisitos contemplados en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, pero sin duda mientras en este supuesto ampliamente indicado, se deberá de publicitar este trámite conjuntamente con la inscripción de la compraventa, a través de aquel asiento provisional, a fin de que otras personas sepan lo que se solicita sobre el bien, es decir, la inscripción de un derecho de propiedad sobre una porción del inmueble, pero ya siendo este independiente.

**SEXTO.** – Entonces, los trámites de compraventa de porciones de inmuebles estarán efectivizadas por o mejorados teniendo en cuenta que al momento de pretender la inscripción del mismo opere de forma automática la independización del predio, es decir, el bien extenso y la porción del bien materia de venta.

Sin embargo, a pesar de la verificación de la rogación de este tipo de contratos y su apertura de una anotación preventiva, lo cierto es que las partes tendrán la posibilidad de regularizar la documentación para tal sentido, incluso no sería necesaria la solicitud expresa por lo menos para independizar, sino que opere similar a las hipotecas legales, pero lo que sí se requiere es la delimitación precisa de la porción del bien.

En conclusión, la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica.

## DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

En el presente trabajo de investigación se ha llegado a demostrar que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye positivamente en la seguridad jurídica, pues publicitará de forma efectiva el derecho que ha llegado adquirir el comprador, es decir, en general se verá beneficiado por lo que otorga el derecho, pues aparte de otorgar publicidad también importa que lo publicitado se repute totalmente cierta.

Además, también se ha llegado a demostrar que la inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles se verá reforzado en la seguridad jurídica que otorgue si conjuntamente con esta rogación también se genere una de forma automática de independización, pues, se generará una presunción de querer también realizarlo (no afectando así el carácter facultativo del acceso al registro).

De aquella forma al inscribir la compraventa de una porción de un bien inmueble más extenso, se debe de independizar dichos bienes, creando en tal sentido una anotación preventiva sobre el inmueble, que indique el bien está en proceso de independización y subsiguiente inscripción de la compraventa sobre la porción vendida, es decir, ya se estaría hablando de un requisito necesario para la inscripción de este tipo de compraventas.

En general se evitará con tal sugerencia antes acotada que se puedan vender fraudulentamente el mismo bien a otra persona, pues comúnmente se dan los casos en que aquellos vendedores venden la totalidad de los inmuebles, viéndose el comprador de la porción del inmueble a interponer acciones judiciales a fin de declarar nula dicha venta con respecto la porción de su bien.

Respecto a la seguridad jurídica se llegó a desarrollar que este mismo es un principio reconocido de forma implícita por el ordenamiento jurídico, el mismo que de acuerdo a la doctrina consta de dos elementos, uno objetivo y otro subjetivo, por el primero se hace referencia a todas aquellas condiciones necesarias de las mismas normas, es decir, su misma coherencia, claridad, suficiencia y lógica, además de incluir dentro de este elemento a la aplicación efectiva de los operadores del derecho; mientras que por el segundo elemento se refiere ya al efecto mismo subjetivo que se genera en las persona tener un ordenamiento jurídico que este estructurada de tal forma que genera previsibilidad respecto a su aplicación y aquella sensación razonada de seguridad que genera la misma.

Asimismo, el Derecho Registral es una rama autónoma, sin embargo, guarda indefectiblemente mucha relación sobre todo con el Derecho Civil, se hace esta precisión pues las ventajas que se trae con esta son grandes, pues los mismos principios que lo rigen ayudan a que las personas tengan confianza en que su derecho publicitado no será fraudulentamente modificado.

Por lo ya expuesto, la inscripción indudablemente otorga seguridad jurídica más aún en estos casos de venta de porciones de inmuebles que comúnmente son llevados a cabo en esta zona del país, en conclusión:

- La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica.
- La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica.



Por todo lo ya señalado, la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en la seguridad jurídica, pues las personas sabrán que sobre el bien ya existe una solicitud de inscripción de independización y compraventa de una porción del inmueble, ya no pudiendo alegar que no sabían que una porción del bien no era de su vendedor, porque justamente para estas situaciones está presente el registro.

Básicamente, lo que en esencia mejorará la situación problemática es que, ante la situación de este tipo de contratos de compraventa, la independización de esta porción del bien y el bien más extenso se deberá de realizar de forma conjunta y legal, en aras de brindar seguridad jurídica, sin embargo, para tal sentido lo único que se podría realizar es anotar preventivamente tal situación, que de todos modos pone en conocimiento de terceros de esta situación, dando la posibilidad de que las partes celebrantes de tal acto puedan regularizar la documentación para que estos dos trámites sean llevados de forma definitiva.

Asimismo, se tiene que reconocer que se pudo seguir investigado lo relativo a los procedimientos propio que la Sunarp exige para que se pueda llevar a cabo la inscripción de forma efectiva por ejemplo de la misma independización e incluso de la acumulación pues este último es un trámite ciertamente desconocido por las personas, pero que está presente dentro del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

Es así que, se tiene a la investigación a nivel internacional titulada: “El derecho de propiedad en la Constitución española”, por Villarroya (2020), sustentada en la ciudad de autónoma de Aragón-España para optar el Título en

Derecho por la Universidad de Zaragoza, la cual tuvo como fin resaltar la importancia del derecho a la propiedad, como un derecho instaurado y aplicado por las sociedades modernas, en virtud del cual es sumamente necesario definir esta prerrogativa, así como establecer sus límites para fortificar la estabilidad y la paz social, tanto como estimular el crecimiento económico y la generación de riqueza, es por ello que en el presente caso lo que se quiere con la investigación es fomentar la regularización de las propiedades que deberían ser independientes entre sí. Asimismo, se tiene a la titulada: “Factores de riesgo en la seguridad jurídica para la celebración de contratos electrónicos en Colombia”, por Martínez y Espinosa (2019), Universidad CES, tesis para optar el título de abogado; el trabajo de investigación citado realiza una revisión bibliográfica sobre los posibles riesgos y dificultades en la seguridad jurídica en Colombia tras llevar a cabo la celebración de contratos electrónicos de tipo comercial, y justamente la problemática o riesgos no solo se presentan en los contratos electrónicos, sino también en los comunes, pues sobre todo si se quiere transmitir un derecho sobre un bien inmueble, este debe de ser claro y debidamente delimitado con respecto al bien de mayor extensión en caso se haya procedido de aquella forma en la venta.

A nivel nacional se tiene a la investigación titulada: “La independización de predios sujetos a copropiedad por cuotas ideales sometidos a la calificación registral: análisis y perspectivas”, por Machado (2020) sustentado en la ciudad de Lima para optar el Grado académico de Bachiller en Derecho y Ciencia Política por la Universidad Norbert Wiener, la cual tuvo como objetivo examinar la problemática que acarrea la copropiedad a nivel registral, básicamente, respecto a la imposibilidad de inscribir los títulos de independización, misma que requiere

forzosamente la participación unánime de todos los copropietarios a fin de que proporcionen su consentimiento para llevar a cabo dicho procedimiento; y en el presente caso lo que en esencia se pretende es que los bienes sean debidamente independizado y que sobre los mismos conste el propietario del bien, no esperando a recién tener problemas legales para poder independizar. Y, también a la titulada: “Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú”, Montes (2020), sustentada en la ciudad de Cusco para optar el Título profesional de Abogado por la Universidad Andina del Cusco, cuyo objetivo central fue identificar las consecuencias que trae consigo la celebración de contratos en donde se trasfiere los derechos y acciones de un copropietario, estando plenamente identificable la parte física, es decir, se trata de una transferencia engañosa, pues, un bien indiviso no puede tener porciones identificables hasta el momento de finiquitar la copropiedad; y en el presente caso lo que se quiere es que los bienes no estén publicitados como tal, es decir, como inmuebles totalmente independientes entre sí, para que el propietario del inmueble más extenso no tenga la oportunidad de ganar las contiendas judiciales.

Finalmente, se sugiere que se siga investigando respecto a las complicaciones dentro de los procesos judiciales que originan las duplicidades de partidas y la no independización de los bienes inmuebles; en tal sentido, podrían futuras investigaciones responder preguntas como las siguiente: ¿de qué manera la duplicidad de partidas de predios incide en la seguridad jurídica de las personas inmersas en procesos donde se discute la propiedad?, además, otro tema para investigar es respecto si el embargo de inmueble sin inscripción registral puede dar

origen a la inmatriculación de un predio, conforme al artículo 650 del Código Procesal Civil.

### **PROPUESTA DE MEJORA**

Se recomienda la incorporación de un artículo dentro del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP a fin de garantizar la seguridad jurídica a las personas que adquieran porciones de bienes inmuebles que aún no estén dichas porciones independizadas.

Por lo que se sugiere que se incorpore el siguiente artículo al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP:

60-A: Independización previa de porciones de predios

Para los casos en donde se solicite la inscripción de porciones de predios no independizados previamente, este se tramitará de forma automática y previa a la inscripción del derecho de propiedad, generándose para tal fin la anotación preventiva que publicite tales situaciones.

Cumplido con la presentación de toda la documentación que en el presente capítulo exige para la independización, la anotación preventiva se cancelará y dará paso a calificación e inscripción del derecho de propiedad sobre el predio ya independizado.

La anotación preventiva caducará de forma automática en el plazo de un año en caso no se regularice los documentos para la independización, dejando a salvo la posibilidad de hacer ambos trámites de forma independiente.

## CONCLUSIONES

1. Se identificó que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica, pues garantiza que el derecho del adquirente se pueda publicitar y conjuntamente se pueda regularización lo referente a la independización de los predios, reconociéndose implícitamente la voluntad para tal sentido del vendedor tras la celebración y perfeccionamiento del mismo contrato de compraventa.
2. Se determinó que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica, pues esta situación propuesta conllevaría un necesario estado de seguridad [elemento subjetivo] en las personas, porque ya no se desmotivados a que el vendedor-propietario tenga que primero independizar y recién celebrar la compraventa, sino que estas operen de forma conjunta, aunado a la situación de que si se tiene el derecho registrado ya se está reduciendo a nada la posibilidad de fraude inmobiliario o víctimas de dobles ventas que vayan a perjudicarlos.
3. Se analizó que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en la seguridad jurídica, porque tener un derecho independizado respecto a la totalidad del bien debidamente inscrita hace que aquellos adquirentes no sean despojados o ganen alguna disputa de

naturaleza judicial respecto a una pretensión en donde se trate de cuestionar su derecho de propiedad.

## RECOMENDACIONES

- Ahora bien, se recomienda la **difusión** de los resultados de la presente investigación en las diferentes plataformas electrónica académicas, a fin de generar debate jurídico.
- Por otra parte, se recomienda el **adiestramiento** o capacitación a los jueces, registradores y notarios principalmente, a fin de que interioricen las recomendaciones brindadas.
- Se recomienda **tener cuidado con las consecuencias** de la presente investigación, pues, aunque creemos que el sistema de transferencia de la propiedad inmueble es principalmente el causante de todos los litigios, pero sin duda a pesar de ello en el presente trabajo se avoca a mejor las situaciones en donde se pretenda inscribir porciones de bienes no independizados, a fin que este último tenga que ser requisito indispensable para que se lleve a cabo la inscripción de la compraventa.

Se recomienda **llevar a adelante los resultados** obtenidos mediante la incorporación siguiente:

60-A: Independización previa de porciones de predios

Para los casos en donde se solicite la inscripción de porciones de predios no independizados previamente, este se tramitará de forma automática y previa a la inscripción del derecho de propiedad, generándose para tal fin la anotación preventiva que publicite tales situaciones.

Cumplido con la presentación de toda la documentación que en el presente capítulo exige para la independización, la anotación preventiva se cancelará



y dará paso a calificación e inscripción del derecho de propiedad sobre el predio ya independizado.

- La anotación preventiva caducará de forma automática en el plazo de un año en caso no se regularice los documentos para la independización, dejando a salvo la posibilidad de hacer ambos trámites de forma independiente.
- Se recomienda **llevar a cabo una nueva investigación** con respecto a las complicaciones dentro de los procesos judiciales que originan las duplicidades de partidas y la no independización de los bienes inmuebles.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aldana, N. (2017). “La seguridad jurídica en la doctrina y en la jurisprudencia”  
(Tesis de posgrado, Universidad de San Carlos de Guatemala)  
[http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_14321.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_14321.pdf)
- Alvear, J. (2007). El concepto de seguridad jurídica y su deterioro en el Derecho Público chileno. *Revista Actualidad Jurídica*, 16, pp. 143-170.  
<https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/files/2021/01/AJ-Num-16-P143.pdf>
- Andrés, J. (2019). La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal (Tesis de Post-grado, Universidad de Castilla-la Mancha, Ciudad Real, España) Recuperado de:  
<https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/23358/TESIS%20Andr%C3%A9s%20Mart%C3%ADn.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Arrázola, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*, (32), pp. 1-27.  
<http://dx.doi.org/10.15425/redepub.32.2014.09>
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario jurídico elemental*. Editorial Heliasta.
- Cea, J. (2004). La seguridad jurídica como derecho fundamental. *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte-Sede Coquimbo*, (24)1, pp. 47-70.  
<https://revistaderecho.ucn.cl/index.php/revista-derecho/article/view/2147/2682https://doi.org/10.22199/S07189753.2004.0001>
- Código Civil peruano. (25/07/1984). Decreto legislativo N° 295. Recuperado de:

<https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Espinoza-Saldaña, E. (2016). El Tribunal Constitucional y la potestad excepcional de declarar la nulidad de sus propias decisiones, *Revista peruana de derecho constitucional*, 9, pp. 23-58.

[https://www.tc.gob.pe/wp-](https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/revista_peruana_der_consti_9-1.pdf)

[content/uploads/2018/10/revista\\_peruana\\_der\\_consti\\_9-1.pdf](https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2018/10/revista_peruana_der_consti_9-1.pdf)

Jara, G. (2019). La independización. En Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios, (pp. 184-185). Lima: Anta Creativa: Recuperado de:

<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2058.pdf>

Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (14/06/2002). Ley n° 27555.

Machado, Y. (2020). “La independización de predios sujetos a copropiedad por cuotas ideales sometidos a la calificación registral: análisis y perspectivas” (Tesis de Pre-grado, Universidad Norbert Wiener, Lima, Perú) Recuperado de:

[http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3820/T061\\_45696939\\_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3820/T061_45696939_B.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Martínez, S. y Espinosa, C. (2019). “Factores de riesgo en la seguridad jurídica para la celebración de contratos electrónicos en Colombia” (Tesis de pregrado, Universidad CES, Medellín-Antioquía-Colombia)

<https://repository.ces.edu.co/bitstream/handle/10946/5079/Factores%20Riesgo%20Seguridad%20Jur%C3%ADdica.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Montes, J. (2020). Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú (Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco, Cusco, Perú) Recuperado de:

[https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3933/Jose\\_Tesis\\_bachiller\\_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3933/Jose_Tesis_bachiller_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ortega, A. (2017). “La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016” (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejos, Lima-Perú).

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15256/Ortega\\_OAJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15256/Ortega_OAJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Pérez, A. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia.

*Boletín de la facultad de derecho de la UNED*, (15), pp. 25-38.

<http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>

Puente, M. (2018). “Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Sunarp – localidad de Huancavelica, al 2013”, sustentada en la ciudad de Huancavelica (Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Huancavelica, Huancavelica, Perú) Recuperado de:

<https://repositorio.unh.edu.pe/bitstream/handle/UNH/2689/TESIS-2018-DERECHO-PUENTE%20TICONA%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Real Academia Española (2017). Diccionario panhispánico del español jurídico [Web-Diccionario]. Recuperado de:

<https://dpej.rae.es/>

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

(18/05/2012). Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN. Recuperado de:

<https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%20C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf>

Torres, A. (2018). Independización de predios urbanos. *Pasión por el Derecho*.

Recuperado de:

<https://lpderecho.pe/calificacion-independizacion-predios-urbanos-yessenia-campos-salazar-video/#:~:text=La%20independizaci%C3%B3n%20significa%20que%20yo,en%20una%20nueva%20partida%20registral.>

Torres, F. (2007). Principios registrales. *Derecho y cambio social*, 4(9) volumen 1.

Recuperado de:

[https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm#:~:text=Los%20principios%20registrales%20consagrados%20expresamente,3\)%20Principio%20de%20Especialidad.](https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm#:~:text=Los%20principios%20registrales%20consagrados%20expresamente,3)%20Principio%20de%20Especialidad.)

Torres, N. (2021). “Seguridad Jurídica otorgada por el Notario en los Contratos de

Promesa de Compraventa de Inmuebles” (Tesis de posgrado, Universidad

Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador)

<http://201.159.223.180/bitstream/3317/16734/1/T-UCSG-POS-DDNR-46.pdf>

Tribunal Constitucional (10/06/2021). Expediente N° 00010-2020-PI/TC,

disponible en: [https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/00010-2020-AI\\_unlocked-](https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/00010-2020-AI_unlocked-LA-LEY.pdf)

[LA-LEY.pdf](https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/00010-2020-AI_unlocked-LA-LEY.pdf)

Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. En Revista Gaceta Civil & Procesal Civil Vol. 1, N° 68, pp. 71-79. Recuperado de:

[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vidal, R. (s/a). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Recuperado de:

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Villarroya, M. (2020). El derecho de propiedad en la Constitución española (Tesis de pregrado, Universidad de Zaragoza, Aragón, España) Recuperado de:

<https://zagan.unizar.es/record/98754/files/TAZ-TFG-2020-2819.pdf>

Zevallos, M. (2020). “La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la Ley 30313” (Tesis de Pre-grado, Universidad Católica San Pablo, Arequipa, Perú) Recuperado de:

[https://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/20.500.12590/16302/1/ZEVALLOS\\_PALOMINO\\_MAR\\_MOD.pdf](https://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/20.500.12590/16302/1/ZEVALLOS_PALOMINO_MAR_MOD.pdf)

# ANEXOS

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE PORCIONES DE BIENES INMUEBLES NO INDEPENDIZADOS Y SU SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ”

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>Categoría 1</b>	<b>Tipo y nivel de investigación</b>
¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú?	Analizar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizados influye en la seguridad jurídica del Perú.	Inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes no independizados	La investigación es de tipo “Básico o Fundamental” con un nivel “Explicativo” y un enfoque cualitativo
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>Subcategorías:</b>	<b>Diseño de investigación</b>
¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en los elementos objetivos de la seguridad jurídica del Perú?	Identificar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en los elementos objetivos de la seguridad jurídica del Perú.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de transferencia de la propiedad inmueble</li> <li>• Principios registrales</li> <li>• Requisitos de independización</li> </ul>	Observacional
¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica del Perú?	Determinar la manera en que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados influye en el elemento subjetivo de la seguridad jurídica del Perú.	<b>Categoría 2</b> La seguridad jurídica	<b>Técnica de Investigación</b>
		<b>Subcategorías:</b>	Investigación documental, es decir se usará solo los libros.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elementos objetivos</li> <li>• Elementos subjetivos</li> </ul>	<b>Instrumento de Análisis</b>
			Se hará uso del instrumento del fichaje.
			<b>Procesamiento y Análisis</b>
			Los datos, que son las fichas, se procesaran por la hermenéutica que es a través de ellas se formará un marco teórico a fin de responder a las preguntas de investigación.
			<b>Método General</b>
			Se utilizará el método hermenéutico.
			<b>Método Específico</b>
			Se pondrá en práctica la interpretación exegética e interpretación sistemático-lógica.



## INSTRUMENTOS

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

**FICHA TEXTUAL:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el link del libro virtual.

**CONTENIDO:**

“.....  
 .....  
 .....”

[Transcripción literal del texto]

**FICHA RESUMEN:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el link del libro virtual.

**CONTENIDO:**

.....  
 .....  
 ..... [Resumen de lo analizado, sea de uno, dos, tres o n párrafos]

## PROCESO DE TRANSCRIPCIÓN DE DATOS

Si ya detallamos que la información va a ser recolectada a través de la ficha textual, de resumen y bibliográfica; también debemos precisar que esta no va a ser suficiente para la realización de la investigación, en ese sentido vamos a emplear un análisis formalizado o de contenido, con el objeto de reducir la subjetividad que se forma al interpretar cada uno de los textos, por ello, nos disponemos a analizar las propiedades exclusivas e importantes de las variables en estudio, tendiendo a la sistematización y establecimiento de un marco teórico sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184) Por lo mismo, se recolectó de la siguiente manera:

**FICHA TEXTUAL:** Característica de la propiedad

**DATOS GENERALES:** Varsi. E. (2019). Las características del derecho de propiedad. En Revista Gaceta Civil & Procesal Civil Vol. 1, N° 68, pp. 71-79.

**CONTENIDO:** “La propiedad es el único derecho real que atribuye al titular todas las facultades sobre el bien, *summum in re potestad*. Ningún otro derecho real es igual a este (...)”

**FICHA RESUMEN:** Corrección estructural

**DATOS GENERALES:** Pérez, A. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. Boletín de la facultad de derecho de la UNED, (15), pp. 25-38. Páginas 28.

**CONTENIDO:** Con respecto a *lex promulgata* se indica que la norma haya sido correctamente promulgada hasta llegar a su publicación, es decir, hasta que genere cognoscibilidad de su contenido; asimismo, la *lex manifesta* está referida a la claridad de la norma, normalmente con la finalidad de evitar interpretaciones arbitrarias

Siendo parte de la información documental, necesariamente esta va a contener premisas y conclusiones, las cuales, a su vez, tendrán un conjunto de propiedades, por ello, el procedimiento a usar en nuestra investigación será la argumentación jurídica. Aranzamendi (2010, p. 112). En ese sentido, respecto a las propiedades afirma que deben ser: (a)

coherentemente lógicas, teniendo como base premisas de antecedentes y conclusiones; (b) Razonables, pues a través de motivaciones suficientemente justificables se va a arribar a conclusiones materiales y formales; (c) idóneas, pues las premisas deben de tener y mantener cierta posición; y (d) claras, para que no lleven a una interpretación ambigua o esta se preste a diversas interpretaciones, sino por el contrario se plantee una conclusión con información entendible.

Por consiguiente, habiendo considerado cada uno de los datos y su respectivo procesamiento que tiene su origen en los diversos textos, se afirma que la argumentación empleada para la tesis será entendida como: “(...) secuencia de razonamientos, incluyendo explicaciones (...) [con] una función persuasiva dirigida a un determinado oponente o antagonista intelectual (...)” (Maletta, 2011, pp.203-204), así, se empleará la siguiente estructura: (1) premisa mayor, (2) premisa menor y (3) conclusión, pues a través de conexiones lógicas y principios lógicos se conseguirá argumentar para teorizar los conceptos.

## PROCESO DE CODIFICACIÓN

La codificación para una investigación cualitativa de especie jurídico propositivo (aunando con la explicación de la sección precedida), su codificación tiene que ver con la identificación de argumentos clave (saneamiento de puntos controversiales) que serán debatidos en la discusión de resultados, cuyos criterios se basan en una operacionalización de conceptos de forma sistemática, que además son el norte y direccionamiento del debate, de esa manera se compone así:

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>SUB-CATEGORÍAS</b>
La inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	Sistema de transferencia de la propiedad inmueble
	Principios registrales
	Requisitos de la independización
Seguridad jurídica	Elementos objetivos
	Elemento subjetivo

Los argumentos norte de debate del Concepto jurídico 1: “La inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados” se ha relacionado con los argumentos norte de debate del Concepto jurídico 2: “Seguridad jurídica” a fin de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Primera pregunta específica:** Concepto jurídico 1 (La inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados) + Argumento debate 1 (Elementos objetivos) del Concepto Jurídico 2 (Seguridad jurídica).
- **Segunda pregunta específica:** Concepto jurídico 1 (La inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados) + Argumento debate 2 (Elemento subjetivo) del Concepto Jurídico 2 (Seguridad jurídica).

Y cada pregunta específica se encuentra debidamente formulada en la sección 1.3. de la presente tesis o en todo caso en la matriz de consistencia.

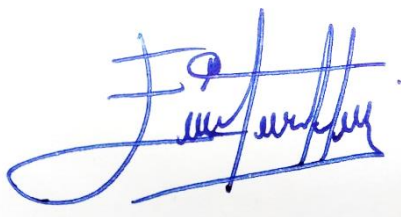
## **PROCESO DE COMPARACIÓN DE ENTREVISTAS, OBSERVACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTAL**

Por la naturaleza de la investigación, esto es de ser una **investigación propositiva**, y de diseño de teoría fundamentada a través de textos jurídicos y siendo cualitativo, no se hizo trabajo empírico alguno.

## COMPROMISO DE AUTORÍA

En la fecha, yo ELKY MEDALID AVILEZ HILARIO, identificada con DNI N° 70306025, domiciliada en Jr. José Olaya N° 137- Palian- Huancayo, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE PORCIONES DE BIENES INMUEBLES NO INDEPENDIZADOS Y SU SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 25 de abril de 2022



---

DNI N° 70306025  
Elky Medalid Avilez Hilario

## COMPROMISO DE AUTORÍA

En la fecha, yo Mirian Ruth Avilez Hilario, identificada con DNI N° 47304982, domiciliada en Jr. José Olaya N° 137- Palian- Huancayo, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE PORCIONES DE BIENES INMUEBLES NO INDEPENDIZADOS Y SU SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 25 de abril de 2022



---

DNI N° 47304982  
Mirian Ruth Avilez Hilario