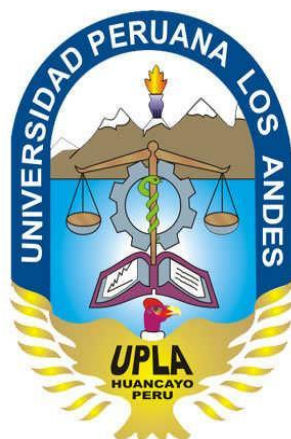


**"Año del buen servicio al ciudadano"**

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Escuela De Derecho Y Ciencias Políticas**



**TESIS**

**“EL VACIO LEGAL DEL ARTICULO 949 DEL CODIGO CIVIL  
PERUANO RESPECTO DE LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS  
URBANOS”**

**PRESENTADO POR:**

- Bach. José Miguel Clemente Ávila
- Bach. Solanchs Kleer Muñoz Vílchez

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

Huancayo - Perú

**2017**

Dedico el presente trabajo a mis dos amados padres, mis pilares, que ahora descansan en la eternidad, que fueron y seguirán siendo el motivo para seguir adelante.

S.K.M.V.

Dedico el presente trabajo a mis padres, quienes me apoyaron en cada momento de mi formación profesional.

J.M.C.A.

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, debemos agradecer a Dios y a nuestros padres por haber guiado nuestros pasos para culminar nuestra carrera profesional.

Agradecer a nuestra Alma Mater la “**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**”, por haber sido una fuente de conocimientos y deseos de superación constante; así mismo agradecer a nuestros brillantes catedráticos que a lo largo de los años de estudio nos han inculcado valiosos conocimientos y experiencias importantes para nuestro desarrollo y desenvolvimiento profesional.

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación dará a conocer de qué manera se presenta el vacío legal del artículo 949 del código civil peruano y cuáles son las consecuencias que se presentan a raíz de este vacío legal.

Nuestro objetivo general gira en torno en describir el vacío legal del artículo 949 de nuestro código respecto de la transferencia de predios urbanos. Como Hipótesis general, planteamos que el vacío legal que presenta artículo 949 de nuestro código civil, es que, el mencionado artículo carece de un modo de transferencia (**modus acquirendi**) de los bienes inmuebles, en el caso en específico de los predios urbanos; aspecto que denota la inseguridad jurídica e inseguridad de tráfico inmobiliario para los adquirientes de un determinado inmueble. A razón de ello damos a conocer sistemas jurídicos extranjeros que nos permitirán dar solución al vacío legal del artículo 949 de nuestro código civil; así mismo explicamos diferentes teorías y posiciones de doctrinarios respecto de la adquisición de los predios urbanos; en adición a ello damos a conocer la importancia de la inscripción registral y como esta herramienta es la solución a este vacío legal. Concluimos el presente trabajo proponiendo que se instaure a corto plazo el sistema Torrens, agregando de esta manera un literal al artículo 949 de nuestro código civil a fin de que se instaure la inscripción registral de manera obligatoria para los predios que están inmatriculados; y a largo plazo proponemos la instauración de un sistema constitutivo registral puro, pues con el primera propuesta a corto plazo se habría creado y reforzado la cultura registral y de esta manera la instauración

de un sistema constitutivo puro estaría ingresando a nuestra legislación y se aplicaría para todos los predios.

## ABSTRACT

The present research work will reveal how the legal vacuum of Article 949 of the Peruvian Civil Code is presented and what are the consequences that arise as a result of this legal vacuum. Our general objective revolves around describing the legal vacuum of article 949 of our code regarding the transfer of urban properties. As a general hypothesis, we propose that the legal vacuum presented by article 949 of our civil code is that the aforementioned article lacks a mode of transfer (*modus adquirendi*) of immovable property, in the specific case of urban properties; aspect that denotes the legal uncertainty and insecurity of real estate traffic for the buyers of a certain property. As a result, we make known foreign legal systems that will allow us to solve the legal vacuum of article 949 of our civil code; likewise, we explain different doctrinal theories and positions regarding the acquisition of urban properties; In addition to this we announce the importance of registration and how this tool is the solution to this legal vacuum. We conclude this work by proposing that the Torrens system be implemented in the short term, thus adding a literal to article 949 of our civil code so that registration is mandatory for those properties that are unregistered; and in the long term we propose the establishment of a pure registry system, because with the first proposal in the short term the registry culture would have been created and reinforced and in this way the establishment of a pure constitutive system would be entering our legislation and would be applied for all the properties.

## ÍNDICE

Dedicatoria	i
Agradecimiento	ii
Resumen	iii
Abstract	v
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>8</b>
<b>1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>8</b>
1.1.1. Descripción del problema:	8
1.1.2. Antecedentes de la investigación	10
1.1.3. Formulación del problema	16
1.1.4. Justificación de la investigación	17
1.1.5. Delimitación Conceptual	18
<b>1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>19</b>
1.2.1. Objetivo general	19
1.2.2. Objetivo específico	19
<b>1.3. HIPÓTESIS</b>	<b>20</b>
1.3.1. Hipótesis general	20
1.3.2. Hipótesis específicas	20
<b>1.4. METODOS DE INVESTIGACION</b>	<b>21</b>
1.4.1. Método general	21
1.4.2. Método específico	23
1.4.3. Método particular	24
<b>1.5. TIPOS Y NIVELES</b>	<b>24</b>
1.5.1. Tipo de investigación: explicativo	25
1.5.2. Nivel de investigación: explicativo	25
<b>1.6. TECNICAS DE INVESTIGACION</b>	<b>25</b>
1.6.1. Técnica de análisis documentario	26
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>28</b>
<b>BASES TEORICAS</b>	<b>28</b>
<b>2.1. VACIO LEGAL</b>	<b>29</b>

<b>2.2. LA PROPIEDAD</b>	<b>32</b>
2.2.1. Concepto	32
2.2.2. La propiedad en sentido económico	33
2.2.3. Caracteres del derecho de propiedad	33
<b>2.3. BIENES INMUEBLES</b>	<b>35</b>
2.3.1. Concepto de bienes	35
2.3.2. Clasificación de los bienes	36
<b>2.4. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>41</b>
<b>SISTEMAS CLÁSICOS Y SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD</b>	<b>41</b>
<b>3.1. SISTEMAS CLÁSICOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD</b>	<b>41</b>
3.1.1. Sistema Romano	41
3.1.2. Sistema Francés	43
3.1.3. Sistema alemán	44
3.1.4. Sistema Australiano	46
<b>3.2. SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD</b>	<b>47</b>
3.2.1. El Sistema de unidad de contrato	47
3.2.2. Sistema transmisivo de doble causa	48
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>50</b>
<b>SISTEMA CONSENSUAL</b>	<b>50</b>
<b>4.1. SISTEMA DECLARATIVO O CONSENSUAL</b>	<b>50</b>
4.1.1. Ventajas del sistema consensual	54
4.1.2. Desventajas del sistema consensual	55
<b>4.2. COMENTARIO RESPECTO AL CONSENSO COMO MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS.</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>60</b>
<b>EL SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL</b>	<b>60</b>
<b>5.1. SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL</b>	<b>60</b>



<b>5.2. IMPORTANTE DISTINCIÓN ENTRE EL SISTEMA REGISTRAL CONVALIDANTE Y NO CONVALIDANTE</b>	<b>62</b>
<b>5.3. EL SISTEMA CONSTITUTIVO COMO RESULTADO DE LA EVOLUCIÓN JURÍDICA</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>68</b>
<b>SITUACIÓN ACTUAL DE TRANSMISIÓN DE LOS PREDIOS Y ANALISIS DEL ARTICULO 949 DEL CODIGO CIIVL PERUANO</b>	<b>68</b>
<b>6.1. LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS EN EL PERÚ</b>	<b>68</b>
<b>6.2. DEFICIENCIA/VACIO QUE PRESENTA EL ARTÍCULO 949 DE CÓDIGO CIVIL PERUANO</b>	<b>70</b>
<b>CAPITULO VII</b>	<b>76</b>
<b>LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS.</b>	<b>76</b>
<b>7.1. GENERALIDADES</b>	<b>76</b>
<b>7.2. EL REGISTRO PUBLICO Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL:</b>	<b>77</b>
<b>7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD LEGAL</b>	<b>78</b>
<b>7.4. SEGURIDAD JURÍDICA</b>	<b>79</b>
7.4.1. Seguridad jurídica referente al artículo 949 del código civil	82
<b>CAPITULO VIII</b>	<b>86</b>
<b>LEGISLACIÓN COMPARADA RELEVANTE AL TEMA DE INVESTIGACION</b>	<b>86</b>
<b>8.1. LEGISLACIÓN EXTRANJERA</b>	<b>86</b>
8.1.1. Sistema alemán	86
8.1.2. Sistema australiano	90
<b>CAPITULO IX</b>	<b>94</b>
<b>PERSPECTIVAS DE LA INSTAURACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL EN EL ACTUAL SISTEMA PERUANO RESPECTO DE LA TRANFERENCIA DE LOS PREDIOS URBANOS</b>	<b>94</b>

<b>9.1. ANALISIS DE POSICIONES DOCTRINARIAS</b>	<b>94</b>
<b>9.2. BARRERAS FICTICIAS QUE IMPOSIBILITAN LA INSTAURACIÓN DE UN SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL.</b>	<b>97</b>
<b>9.3. SINTESIS</b>	<b>101</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>105</b>
<b>REFERENCIA BIBLIOGRAFICA</b>	<b>112</b>

## **INTRODUCCION**

El presente trabajo explicara de qué manera se presenta el vacío legal del artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos; así mismo en solución a este problema que presenta el mencionando artículo proponemos a instauración de un nuevo sistema registral, que cuenta con todas las características para cubrir la deficiencia que encontramos en el artículo 949 del código civil.

La falta de modo en la transferencia de los predios urbanos es un grave problema ya que ocasiona incoherencias en la normativa, y no solo eso, sino creando inseguridad jurídica al momento de transmitir los predios.

A fin de mejor entender el tema de investigación, el presente trabajo se divide en nueve capítulos; en el primer capítulo formulamos el problema general y los problemas específicos a fin de explicar de qué manera se presenta le vacío legal en el mencionado artículo; respecto del objetivo general gira en torno en describir el vacío legal del artículo 949 de nuestro código respecto de la transferencia de predios urbanos; sobre la Hipótesis general, planteamos que el vacío legal que presenta artículo 949 de nuestro código civil, es que, el

mencionado artículo carece de un modo de transferencia (modus acquirendi) de los bienes inmuebles, en el caso en específico de los predios urbanos; aspecto que denota la inseguridad jurídica e inseguridad de tráfico inmobiliario para los adquirentes de un determinado inmueble. Por último, desarrollaremos la parte metodológica y las técnicas aplicadas a la investigación, es preciso mencionar que la presente tesis es de carácter dogmático.

En el segundo capítulo, trataremos los aspectos generales de la investigación, consistente en conceptos básicos para el desarrollo de toda la investigación.

El capítulo tercero, referente a la exposición de los sistemas clásicos y contemporáneos de la transferencia de la propiedad.

En el capítulo cuarto, desarrollaremos lo referente al sistema consensual, identificando las ventajas y desventajas que presenta este sistema.

Respecto del capítulo cinco, desarrollaremos lo referente al sistema constitutivo registral, diferenciando los efectos que este tiene respecto del registro y la importancia de la instauración de este sistema a nuestro ordenamiento jurídico.

El capítulo sexto, hablaremos sobre la situación actual de la transmisión de los predios urbanos y el análisis del artículo 949 del código civil peruano.

En el capítulo séptimo, detallaremos la importancia de la publicidad registral en la transferencia de los predios urbanos, así mismo hablaremos del concepto de seguridad jurídica.

En el octavo capítulo, de manera referencial daremos a conocer legislación comprada relevante al tema de investigación, hablaremos de dos sistemas que nos parecen importantes y trascendentes para la estructuración de nuestra propuesta.

En el noveno capítulo, se hablará acerca de las perspectivas de la instauración del sistema constitutivo registral en el actual sistema peruano respecto de la transferencia de los predios urbanos.

Concluimos el presente trabajo proponiendo que se instaure a corto plazo el sistema Torrens, agregando de esta manera un literal al artículo 949 de nuestro código civil a fin de que se instaure la inscripción registral de manera obligatoria para los predios que están inmatriculados; y a largo plazo proponemos la instauración de un sistema constitutivo registral puro, pues con el primera propuesta a corto plazo se habría creado y reforzado la cultura registral y de esta manera la instauración de un sistema constitutivo puro estaría ingresando a nuestra legislación y se aplicaría para todos los predios. Con dichas propuestas se estaría cubriendo el vacío legal que presenta el artículo 949 del código civil respecto de la transferencia de los predios urbanos.

Los autores.

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

##### **1.1.1. Descripción del problema:**

En nuestro sistema jurídico se ha optado por un sistema de transferencia mixto; estableciendo que para la transferencia de los predios se considere la teoría de la unidad de contrato, ya que plantea que con solo el consentimiento se perfecciona el acto de transmisión de la propiedad; y para los bienes muebles ha optado por un sistema de separación de contrato, hablamos del título y modo, con el primero constituye el contrato traslativo y con el segundo se perfecciona el acto (entrega de la cosa). Ello lo encontramos claramente en el artículo 949 de nuestro código civil peruano, el que tipifica que solo el acuerdo de las partes hace propietario del inmueble al acreedor; prescindiendo de esta manera del modo de adquisición de la propiedad y en

consecuencia creando un vacío y deficiencias en el *modus acquirendi* del predio.

Se puede afirmar que el artículo 949 del código civil peruano, carece de modo toda vez que detalla que el acuerdo sobre la obligación produce de por sí un efecto traslativo, es decir que no necesita del despliegue de fuerzas para perfeccionarse; respecto a ello diversos tratadistas niegan que haya un distanciamiento con la teoría del título y el modo, pues por el contrario afirman que están presentes siendo el título, el contrato o acuerdo y el modo la cesión de derechos; y otros autores sostienen que el contrato cumple una doble función como título y como modo, quiere decir que la obligación nace y muere en el mismo instante. Como se puede apreciar estas teorías o posiciones son deficientes ya que ninguna se ajusta a la conceptualización del título y modo en sí. Estas deficiencias no solo se hacen notar en el ámbito doctrinario, sino que también lo vemos en el ámbito práctico (la realidad social) en el tráfico inmobiliario.

Muchos autores consideran que solo el acuerdo de las partes transmite la propiedad de aquello sobre lo que se está negociando permite que los bienes circulen de manera más rápida y de esta manera se cumpla con su principal función que es la maximización de la riqueza; sin embargo se puede apreciar en nuestra realidad que esta “*facilidad*” y “*maximización de riqueza*”, no es cierta ya que al ser el acuerdo el único requisito y elemento de perfección del acto de trasmisión, dicha riqueza resulta efímera, ya que no es totalmente

seguro que lo adquirido se haya obtenido definitivamente y por lo tanto, el resultado causara a futuro un empobrecimiento; ello lo vemos en los casos de un *no propietario* que puede aprovecharse de quien quiere adquirir; o un alguien que si tenía las facultades para transmitir pero lo hizo a varias personas generando de esta manera un concurso de acreedores.

Por lo tanto, haciendo el análisis respecto a este tema llegamos a la conclusión que el consenso carece de por sí de virtualidad publicitaria, aspecto que no permite que los terceros adquirentes puedan conocer el estado del predio que desean adquirir.

## **1.1.2. Antecedentes de la investigación**

### **1.1.2.1. Antecedente internacional**

Pilot D., autora de la tesis, Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble, de La Universidad Abierta Interamericana, para optar el título profesional de Abogado, en el año 2012, llega a la siguiente conclusión "(...) a lo largo del desarrollo de este trabajo hemos demostrado en primer lugar que la registración de los derechos reales satisface múltiples necesidades de carácter público y privado, deviniendo de dicha registración un régimen de publicidad que hace la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Podemos decir también que las necesidades del tráfico



inmobiliario motivaron la aparición de los registros provinciales, al margen de la normatividad nacional y cuya inconstitucionalidad fue superada al introducir la ley 17.711 la reforma al artículo 2505 del código civil; seguidamente ser promulgo la ley 17.801, ley nacional registral inmobiliaria como complementaria del código civil”.<sup>1</sup>

Según lo manifestado por la autora de la mencionada Tesis, resalta que el registro de los inmuebles es de vital importancia tanto en el ámbito privado como el público, ya que de esta manera se brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario; así mismo menciona que su país paso por una reforma importante legislativa que permite que haya un orden y se brinde seguridad jurídica a la población.

Dicha conclusión relacionada con nuestro tema de investigación es importante ya que podemos ver que en otros países se han dado reformas referente al registro de bienes inmuebles, resaltando el **registro** como base fundamental para que se configure la seguridad jurídica respecto de la transferencia de los bienes inmuebles, y en este caso en específico de los predios urbanos.

---

<sup>1</sup> Pilot. D. Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble [Tesis]. Argentina – 2012.

### **1.1.2.2. Antecedentes Nacionales**

Lino L. autora de la Tesis El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica, de la Universidad Privada Antenor Orrego, para optar el título profesional de Abogada, en el año 2015, concluye en lo siguiente, “La seguridad jurídica inmobiliaria brinda certeza o ausencia de duda sobre las reglas existentes, certeza de las fuentes que proclama el registro, el tracto sucesivo, la especialidad, la calificación y la confianza, y ausencia de temor en el Derecho inmobiliario. La finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios. Las transferencias sobre bienes inmuebles se perfeccionan con su inscripción en el registro respectivo; es decir, necesitamos contar con un registro constitutivo, como sucede en el Sistema Registral Alemán. La ausencia de eficacia constitutiva auspicia la falta de utilidad social del registro, que queda indeterminado respecto de terceros en el momento en que se producen los cambios de propiedad y mantiene irresoluble el problema de la base física de los asientos registrales originando una realidad registral y otra extra registral. Se debe reconocer que la transferencia de

propiedad inmueble se perfecciona con la inscripción en el registro respectivo, lo cual va a llevar a la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, y finalmente descongestionar el Poder Judicial”<sup>2</sup>.

Entonces podemos concluir que para la mencionada autora de la tesis, la finalidad principal del registro de predios se haya en la protección de nuestros derechos de propiedad ello derivado del principio de publicidad registral, por ende, la autora resalta la necesidad de implementar un sistema registral constitutivo para la transferencia de propiedad inmueble. Ello relacionando con nuestro tema de investigación comparte la misma la esencia ya que nosotros al igual de la autora creemos y defendemos que se debe instaurar un sistema constitutivo registral a fin de proteger la transferencia inmobiliaria, y de esta manera brindar seguridad jurídica a los propietarios y personas que deseen adquirir un determinado inmueble.

---

<sup>2</sup> Lino L. El establecimiento del carácter constitutivo de la inscripción sobre transferencia de bienes inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica [Tesis]. Trujillo – Perú, 2015.

Tarrillo D. autor de la tesis, Publicidad registral y Derecho a la intimidad, de Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el grado de Magister, en el año 2013, menciona lo siguiente, "(...) la publicidad registral constitutiva, el cual tiene como principal ordenamiento al derecho alemán. Mediante este sistema, la inscripción de una transferencia inmobiliaria es constitutiva del derecho de titularidad del adquirente. Hablamos de un sistema que efectúa una abstracción causal: existe un acuerdo por el que se inscribe el acto jurídico, el cual es distinto al acuerdo del acto jurídico en sí. En otras palabras, en el caso de una compraventa, quedan plenamente diferenciados el acuerdo de compraventa, y el acuerdo de la inscripción de la compraventa." <sup>3</sup>

En otras palabras, el autor citado con anterioridad nos refiere que dentro de un sistema registral constitutivo la inscripción de la transferencia de un bien inmueble (inscripción de compraventa) queda totalmente diferenciado del acuerdo de compra venta (consenso de las partes). Aquí podemos ver qué y resaltar que la inscripción de la transferencia de un determinado bien inmueble ayuda a que dicha acción no quede en la clandestinidad; pues al configurarse la inscripción registral esta será pública y de conocimiento de todo aquel que desee obtener información del inmueble.

---

<sup>3</sup> Tarrillo D. Publicidad registral y derecho a la intimidad [Tesis - Maestría]. Perú – 2013

Aliaga L. autor de la tesis, La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú, de Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el título profesional de Abogado, en el año 2012, afirma lo siguiente, “(...) la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados”<sup>4</sup>.

El autor resalta y acepta la finalidad principal del registro inmobiliario, que no es otro que la protección del derecho de propiedad a través de la publicidad registral, la cual nos brinda seguridad jurídica y lo que ello implica la oponibilidad frente a terceros.

Al igual de lo manifestado por la autora antes citada, nuestro tema de investigación pretende explicar que el registro es la base fundamental para poder brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, aspecto que hasta la fecha no se ha regulado de manera integral, nos referimos a que tenemos un órgano encargado del registro de inmuebles pero este hasta la fecha no ha sido agregado como un requisito para que las transferencias

---

<sup>4</sup> Aliaga L. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú [Tesis], 2012.

sean perfeccionadas, ya que actualmente en nuestro país seguimos la teoría de la voluntad o del consensualismo.

### **1.1.3. Formulación del problema**

#### **1.1.3.1. Problema General**

¿De qué manera se produce el vacío legal del artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos?

#### **1.1.3.2. Problemas específicos**

1. ¿Como la inexistencia de un modo de transferencia de los predios urbanos afecta la seguridad jurídica?
2. ¿Es posible que se pueda configurar la propiedad absoluta con la aplicación del artículo 949 de nuestro código civil?
3. ¿Cuál es la manera más eficaz de cubrir el vacío legal que presenta el artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de los predios urbanos?

## **1.1.4. Justificación de la investigación**

### **1.1.4.1. Justificación teórica**

La justificación teórica del presente trabajo se basa en el ordenamiento jurídico peruano, en el aspecto de la transferencia de los predios, ya que actualmente se recurre al sistema de unidad de contrato, que se refiere a que con solo el consentimiento de las partes se perfecciona la transmisión. A nuestro parecer, el hecho que la transmisión de los predios se perfeccione con solo el consentimiento de las partes no es el más adecuado ya que este carece de un modo de transferencia y por lo tanto de un medio de publicidad de dicha transferencia, y ello se ocasiona gracias a la mala y deficiente redacción del artículo 949 del código civil se puede ver que este prescinde de cualquier conducta tendiente a transmitir fácticamente el bien.

El artículo 949 del código civil, presenta un gran problema, dicha falencia la explicaremos a lo largo del trabajo; dicho error no solo constituye deficiencia en lo teórico, sino que también influyen en la vida cotidiana, cabe decir en el aspecto factico, por ejemplo, respecto del tráfico inmobiliaria, este reviste una serie de errores y vacíos que producen conflictos jurídicos. Cabe resaltar que las normas jurídicas están hechas para regular y armonizar la sociedad, más no para confundirla y hacer de ésta un instrumento de mal uso.

Por lo expuesto anteriormente es que nuestra propuesta radica en la modificación de artículo 949 del código civil en el aspecto que se debería instaurar la inscripción como requisito de perfeccionamiento de la transmisión de un predio.

#### **1.1.4.2. Justificación practica**

El presente trabajo de investigación, presenta como justificación practica la modificación del artículo 949 del código civil peruano; a fin de que se pueda configurar un modo de transferencia respecto de los predio urbanos, utilizando como herramienta a la inscripción registral.

#### **1.1.4.3. Justificación social**

Respecto al beneficio social que trae consigo nuestra propuesta, es brindar seguridad jurídica respecto del tráfico inmobiliario en consecuencia, los adquirentes podrian gozar de una propiedad absoluta al momento de la celebración del acto jurídico, ya que se estaría instaurando la inscripción registral como punto fundamental para que este se configure como modo de transferencia a un adquirente. Así mismo el artículo 949 del código civil estaría cumpliendo su rol de regulador, y mas no de norma que genera incertidumbre como lo hace actualmente.

#### **1.1.5. Delimitación Conceptual**

En cuanto a la delimitación conceptual en el presente trabajo de investigación, tocaremos los siguientes temas:

- El vacío legal, conceptos de laguna legal y lagunas del derecho.



- Así mismo hablaremos de los diferentes sistemas de transferencia de bienes inmuebles, los clásicos y contemporáneos.
- El artículo 949 del código civil peruano, referente a la transmisión de los bienes inmuebles, a fin de delimitar más el término bienes inmuebles nos enfocaremos solo en los predios urbanos.
- Tocaremos el tema de la importancia de la inscripción registral y la publicidad registral
- Se tocará el tema de seguridad jurídica de la transferencia de los predios urbanos.

## **1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.2.1. Objetivo general**

Explicar de qué manera se presenta el vacío legal del artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos.

### **1.2.2. Objetivo específico**

1. Determinar como la inexistencia de un modo de transferencia de los predios urbanos afecta la seguridad jurídica.
2. Determinar si es posible que se pueda configurar la propiedad absoluta con la sola aplicación del artículo 949 de nuestro código civil.
3. Proponer una manera eficaz para cubrir el vacío legal que presenta el artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de los predios urbanos.

### 1.3. Hipótesis

#### 1.3.1. Hipótesis general

Respecto del vacío legal que presenta artículo 949 del código civil peruano, se identificó que este artículo carece de un modo de transferencia (**modus acquirendi**) de los bienes inmuebles, en el caso en específico de los predios urbanos; aspecto que denota la inseguridad jurídica y seguridad de tráfico inmobiliario para los adquirentes de un determinado inmueble.

#### 1.3.2. Hipótesis específicas

- 1) Sobre de la inexistencia de un modo transferencia como un peligro para la seguridad jurídica, decimos que, efectivamente si causa un perjuicio a los adquirentes, ya que este artículo al solo basarse en el consentimiento como requisito de perfeccionamiento el acto jurídico, no brinda instrumentos que permitan conocer el estado del bien, quiere decir no cuenta con un medio de publicidad a fin que los terceros o posibles adquirentes tengan conocimiento del estado del bien que están comprado o que pretenden comprar, generando de esta manera inseguridad jurídica respecto del tráfico inmobiliario.
- 2) Respecto del segundo punto, sobre si es posible que se pueda configurar la propiedad absoluta con la aplicación del artículo 949 de nuestro código civil, la respuesta a esto es no, ya que al solo configurarse el consentimiento como elemento de trasmisión del predio, este queda en la esfera clandestina donde solo las partes tiene conocimiento de dicha transferencia, sin embargo hay otros

artículos como 1135, 2014, 2016 y 2011 del código civil peruano, que regulan la inscripción, y que de hecho dan preferencia a quien inscribe primero, quedando comprobado de esta manera, solo con la inscripción se lograría la propiedad absoluta de un determinado predio.

- 3) Respecto de la manera más eficaz de cubrir el vacío legal que presenta el artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de los predios urbanos; el sistema más adecuado para rellenar este vacío es la instauración de un sistema constitutivo registral, a fin de regular la transmisión de predios. Con ello queremos decir que, proponemos que la inscripción registral se instaure como requisito de validez de la transmisión de los predios, a fin de brindar seguridad jurídica y por tanto certeza de la propiedad adquirida.

## **1.4. METODOS DE INVESTIGACION**

### **1.4.1. Método general**

El método que utilizaremos en el presente trabajo de investigación es el de comparativo, Calduch R., lo define de la siguiente manera, “es el método mediante el cual se realiza una contrastación entre los principales elementos de la realidad que se investiga con las de otras realidades similares ya conocidas.

Este método obliga a descubrir tanto las semejanzas (búsqueda analógica) como las diferencias y entre estas últimas adquieren

especial relevancia las oposiciones (búsqueda antagónica). El empleo del método comparativo nos permitir distinguir entre los sucesos o variables que se repitan en diversas realidades internaciones diferentes y, por tanto, que poseen un carácter de generalidad y aquellos otros que son exclusivos de cada una de ellas y solo podemos considerarlos desde su particularidad”<sup>5</sup>

Carrasco S. sostiene que el método comparativo, “permite conocer la totalidad de los hechos y fenómenos de la realidad estableciendo sus semejanzas y diferencias en forma comparativa. Los resultados de las comparaciones metodológicas nos llevan lógicamente a encontrar la verdad”<sup>6</sup>

Para Pavo R. en las investigación jurídicas el método de análisis comparativo se define como “un procedimiento intelectual en el cual, partiendo de ciertos conceptos y teorías y de la fijación de determinados parámetros se observan y registran las variaciones que sufren estos en las normas pertenecientes a los ordenamientos jurídicos de diferentes países, para luego identificare diferencias y semejanzas o realizar generalizaciones; en este último caso, apreciar las generalizaciones y tendencias en su comportamiento”<sup>7</sup>.

---

<sup>55</sup> Calduch R. Métodos y técnicas de investigación en las relaciones internacionales. pp. 25-26

<sup>6</sup> Carrasco S. Metodología de la investigación. Lima – Perú: Editorial san marcos; 2006. p. 272

<sup>7</sup> Pavo R. La investigación científica del derecho. Lima-Perú: Fondo Editorial UIGV; 2009. p.160

Por tanto, conforme a los citados en los párrafos precedentes nuestra investigación utilizara este método ya que a fin de lograr y proponer uno de nuestros objetivos plantearemos la instauración de un sistema registral que se aplica en diversos países, para ello analizaremos las ventajas que estos presentan y propondremos una manera de instauración del sistema constitutivo a nuestra legislación.

#### **1.4.2. Método específico**

Barriga C., señala que, “los métodos específicos son aplicables a ciertas disciplinas o a ciertas fases o momentos de la investigación”. Esto quiere decir que el método específico se encarga de investigar en algunas disciplinas o cuando se emplean para el estudio de una determinada parte del fenómeno o hecho”<sup>8</sup>

Por tanto, el método que utilizaremos para el desarrollo de la presente tesis es el método descriptivo, Caballero A., lo define como “el método descriptivo es aquella orientación que se centra en responder a la pregunta ¿Cómo es? Una determinada parte de la realidad, que es objeto de estudio”<sup>9</sup>.

En relación a lo citado anteriormente, nuestra investigación tiene carácter descriptivo ya que una de nuestras finalidades es describir los problemas y deficiencias que presenta el artículo 949 del código civil

---

<sup>8</sup> Barriga C. Investigación educativa. Lima – Perú: Universidad Nacional de San Marcos; 2005. p.53

<sup>9</sup> Caballero A. Metodología de la investigación científica: Diseño con hipótesis explicativas. Lima – Perú: Editorial UDEGRAF S.A. p.108

peruano, de esta manera identificando dichos vacíos a fin de proponer una solución a las deficiencias que presenta el dispositivo legal.

### 1.4.3. Método particular

El método aplicado es dogmático; Witker J. y Larios R., sostiene que “es aquella que concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista, descontando todo el elemento factico o real que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal en cuestión.

El objeto del derecho esta, por tanto, constituido por las fuentes formales que lo integran. Todo el derecho debe necesariamente emanar de la ley, costumbre, sus principios generales, y el negocio jurídico y la jurisprudencia”<sup>10</sup>. Se utilizará este método ya que realizaremos un análisis respecto de los vacíos que se encuentran en el artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de los predios urbanos.

## 1.5. TIPOS Y NIVELES

### 1.5.1. Tipo de investigación

Respecto del tipo de investigación, esta se encuentra enmarcada en:

- **Por su finalidad**, dentro del tipo investigación **BÁSICA**, Sierra R., lo define de la siguiente manera, “la investigación básica tiene como finalidad el mejor conocimiento y comprensión de los

---

<sup>10</sup> Witker y Larios R. Metodología Jurídica. México: McGraw- Hill Interamericana Editores.1997. p. 45

fenómenos sociales”<sup>11</sup>. Así también tenemos la definición de Mc Millian H. traducido por Sánchez J. “investigación básica es la investigación realizada para probar una teoría con escasa o ninguna intención de aplicar sus resultados a problemas prácticos. La investigación básica que se preocupa exclusivamente por saber, explicar y predecir fenómenos sociales y naturales, empieza con una teoría, un principio básico o una generalización. Una teoría puede tener o no soporte empírico”<sup>12</sup>. Se aplicara este método ya que, el propósito de la investigación es orientar y explicar el artículo 949 del código civil, por tanto, el problema de investigación permitirá solucionar los vacíos que el mencionado artículo presenta.

### 1.5.2. Nivel de investigación: *explicativo*

- El tipo de investigación es **EXPLICATIVA** ya que se realizó el análisis del artículo 949 a fin de poder dar alcances sobre los vacíos que presenta respecto de la transferencia de los predios.

## 1.6. TECNICAS DE INVESTIGACION

Según Rosental I. “las técnicas de investigación son el conjunto de mecanismos sistemas y medios de planeación, recolección, conservación y reelaboración de datos”<sup>13</sup>. Para Balderrama S., “la técnica es un conjunto de herramientas que emplea el investigador con

---

<sup>11</sup> Sierra R. Técnicas de investigación social. 9na Ed. Madrid – España: Editorial Paraninfo S.A. p.32

<sup>12</sup> Mc Millan H. traducido por Sánchez J. Investigación educativa, una introducción conceptual. 5ta Ed. Madrid: Editorial Pearson. p.23.

<sup>13</sup> Rosental I. Diccionario filosófico. Moscú: Editorial el progreso. 1896. p.448

la finalidad de obtener, procesar, conservar y comunicar los datos que servirán para medir los indicadores, las dimensiones, las variables y de esta manera contrastar la verdad o falsedad de la hipótesis”<sup>14</sup>

En el presente trabajo de investigación, la técnica a utilizarse será el de análisis documentario.

### **1.6.1. Técnica de análisis documentario**

Al respecto de la técnica de investigación documental Rojas R. citado por Martínez J. señala que “son procedimientos o medios que permiten registrar las fuentes de información, así como organizar y sistematizar la información teórica y empírica (ideas, conceptos, hipótesis, datos, etc.) que contiene un libro, artículo, informe de investigación, censo, u otros documentos, para utilizarla a fin de tener un conocimiento preliminar del objeto de estudio y/o plantear el problema de investigación, el marco teórico y conceptual y la hipótesis. Entre las principales técnicas de investigación documental se encuentran la ficha bibliográfica y hemerográfica, la ficha maestra y la ficha de trabajo”<sup>15</sup>

En el presente trabajo utilizaremos las siguientes técnicas:

- Técnica de fichaje, Uriarte F. señala lo siguiente, “es fichaje es una técnica que consiste en registrar de manera ordenada el contenido de la información de libros, periódicos y documentos

---

<sup>14</sup> Balderrama S. Técnicas e instrumentos para la obtención de datos en la investigación científica. Lima-Perú: Editorial san marcos EIRL. 2006. pp.43-44

<sup>15</sup> Martínez J. Estrategias metodológicas y técnicas para la investigación social. México. 2004.p.33



en general”<sup>16</sup>. Para la elaboración de la tesis utilizamos fichas bibliográficas, textuales, de comentario y resumen. Así mismo haremos un micro análisis comparativo de sistemas jurídicos extranjeros referente al problema de investigación.

---

<sup>16</sup> Uriarte F. Metodología Técnicas de estudio para el trabajo intelectual. Perú: editorial San Marcos. s/f. p. 97

## **CAPÍTULO II**

### **BASES TEORICAS**

Consideramos que el sistema consensual que se aplica para la transferencia de los predios no es el más adecuado ya que presenta muchas deficiencias y trae como consecuencia inseguridad jurídica en las relaciones jurídicas, es por ello que el presente trabajo explicara de manera detallada dicha deficiencia que encontramos en el artículo 949 del código civil peruano.

Así mismo al considerar que nuestro actual sistema de transferencia de predios presenta un vacío, proponemos que a corto plazo se instaure el sistema australiano siendo como resultado final a ello el sistema constitutivo registral, ya que al realizar el análisis de esta propuesta, es la más adecuada para nuestra realidad social y así mismo con la instauración de este sistema se estaría subsanando y cubriendo vacíos que encontramos en el artículo 949 del código civil en cuanto a la transferencia de los predios.

Con la instauración del sistema constitutivo registral se estaría creando un *modo de transferencia* de estos predios, aspecto que resulta importante ya que hasta la fecha no ha se llegado a saber cuál es el modo de transferencia en el operan los predios, aspecto que trae consigo inseguridad jurídica al momento de transmitir un bien.

## 2.1. VACIO LEGAL

Inmediatamente cuando nos referimos a vacío legal es prescindible hablar sobre la laguna del derecho o también conocido laguna legal, ambos términos constantemente discutidos; al respecto de los mencionados conceptos Iturralde V., clasifica de la siguiente manera, primer lugar tenemos al termino “(...) **laguna del derecho** en contraposición a la laguna de ley, y lo hace mas que por razones conceptuales para justificar el acierto según el cual el derecho carece de lagunas, pero la ley puede tenerlas. Así mientras que las lagunas de la ley van referidas a la falta de una norma legislativa o consuetudinaria, la expresión laguna del derecho aparece como una *contradictio in terminis*, pues el termino derecho significa ordenamiento jurídico y denota aquel complejo de reglas a las que el juez puede o debe recurrir para decidir una determinada controversia. (...) Se denomina laguna técnica a la situación que se produce cuando el legislador establece una norma general sin regular su expresión directa a través del desarrollo legislativo. Conte la define como ausencia de una norma cuya validez es la condición de eficacia de otra. Este tipo de laguna coincide en

buena medida con lo que la doctrina jurídica denomino lagunas *intra legem*<sup>17</sup>.

Así mismo tenemos la definición de Segura M., “la distinción entre laguna de ley y lagunas de derecho pretende demostrar que solo existe un solo tipo de laguna, es decir que estas pueden contratarse dentro de un sistema jurídico cuando la ley o el derecho legislativo o estatal no ha previsto un determinado caso. Probablemente ninguna de estas dos denominaciones es correcta porque ambas pueden producir confusiones. Como ha dicho Garcia Maynes: aun cuando comúnmente se habla de lagunas de ley ambos términos resultan demasiado estrechos ya que el problema debe plantearse no solo en lo que a los preceptos legales concierne, si no en general relativamente a toso lo que emanan de las mencionadas fuentes. Cuando la cuestión se enfoca de esta manera, el aserto de que en ese conjunto existe un vacío suplente significa que el caso no produce la hipótesis de ninguno de ellos o en diferentes palabras que los que proceden de las fuentes formales no pueden aplicarse a la situación que el intérprete tiene a la vista.”

Por otro lado, tenemos a Cossio C., que no admite tal distinción ya que considera que ni tan siquiera hay lagunas. Según este autor si se afirma que hay un alguna, que en realidad entra en juego un criterio **axiológico**; por eso que manifiesta que, “la expresión la laguna de ley

---

<sup>17</sup> Iturralde V. Análisis de algunas cuestiones relativas al problema de las lagunas jurídicas [artículo]. Disponible en [file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-AnalisisDeAlgunasCuestionesRelativasAlProblemaDeLa-142140%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-AnalisisDeAlgunasCuestionesRelativasAlProblemaDeLa-142140%20(1).pdf)

es una metáfora para señalar una injusticia”<sup>18</sup>(la negrita es nuestra). Segura M. que menciona a Kelsen H. haciendo la siguiente referencia, “(...) para Kelsen, decir que un orden jurídico determinado no puede aplicarse a una situación concreta es recurrir a una ficción. Esto es lo que sucedería, por ejemplo, con el famoso artículo primero del código civil suizo el cual parte siempre según la opinión de Kelsen – de una auténtica ficción. (...) la ficción se encuentra en el todo de formulación del precepto y solo podría obviarse si se utilizase una forma de expresión correcta que sirviera para sacar a la luz lo que realmente se quiere decir. Según Kelsen, si el legislador deja de utilizar una ficción tendría que disponer que cuando la aplicación del orden jurídico válido existente sea insatisfactorio para la concepción intuitiva moral política del tribunal en el caso que se le somete, podrá resolver el caso según su propia apreciación. Vemos pues que la igual que ocurría con Zitelmann también en Kelsen las pretendidas lagunas no tienen existencia objetiva, si no que tan solo son el reflejo de la adopción de una posición crítica[u1] respecto de derecho vigente por parte del sujeto que va aplicar una norma concreta. Hay que decir que esta visión también es compartida por otros autores como, por ejemplo, Moor y Cossío”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Cossio C. La plenitud del orden jurídico y la interpretación de la ley. Editorial Losada, Buenos Aires, Argentina; 1939. P.24.

<sup>19</sup> Segura M. El problema de las lagunas en el derecho [Artículo]. Disponible en: [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-F-1989-10028500312\\_ANUARIO\\_DE\\_FILOSOF%26%23833%3B\\_DEL\\_DERECHO\\_EL\\_problema\\_de\\_las\\_lagunas\\_en\\_el\\_derecho](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-F-1989-10028500312_ANUARIO_DE_FILOSOF%26%23833%3B_DEL_DERECHO_EL_problema_de_las_lagunas_en_el_derecho)

En adición es importante mencionar lo que manifiesta Bobbio N., “(...) el positivismo jurídico admite su existencia, pero señala que no son auténticas lagunas, por que dichas normas se pueden completar desde el propio sistema (auto integración del derecho), lo cual es un recurso que no constituye un acto de creación, sino de pura interpretación (...)”<sup>20</sup>

## **2.2. LA PROPIEDAD**

### **2.2.1. Concepto**

Para Ramirez E. la propiedad se define de la siguiente manera “la palabra propiedad procede del término latino *propietas* que deriva de *propium* y que puede traducirse como lo que pertenece a una persona, lo que es propio de ella; este vocablo a su vez procede de *prope*, cerca, indicando en su acepción mas general una idea de proximidad y adherencia entre los bienes. Quiere decir que, en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima (...) en su acepción restringida o técnica, propiedad viene a hacer un derecho real que puede ser entendido de dos maneras: por un lado, recae sobre todo tipo de bienes, así los materiales (los clásicos, creían que solo era sobre corporales) como los inmateriales. Y por otra parte, aquí se diferencia nítidamente de los otros derechos reales, confiere a su titular un goce o señorío pleno sobre los bienes”.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Bobbio N. el positivismo jurídico. Madrid, España. Editorial Debate; 1993. p. 123

<sup>21</sup> Ramírez E. Tratado de Derechos Reales. 2da. Ed. Tomo II. Lima, Perú; Editorial Rodhas; 2004. p. 79

### **2.2.2. La propiedad en sentido económico**

Valverde C., nos manifiesta lo siguiente, “En general, la propiedad entendida como relación que mantiene el hombre con la naturaleza, se puede entender en un doble aspecto, se da cuando el propietario puede disponer de los bienes como mejor le parezca, y e segundo lugar cuando se ve la relación de propiedad de firma que nadie puede disponer de los bienes sin la voluntad del propietario.(...) hay una distinción entre propiedad, derecho de propiedad y propiedad de derecho”<sup>22</sup>

Ramírez E., manifiesta, “ la propiedad como principio, es una noción puramente económica y constituye la relación del hombre con la naturaleza para así satisfacer sus necesidades; es un conjunto de bienes aprovechables por el hombre cuya utilidad es indispensable para la vida, por cuya razón podrá estar de un modo o de otro organizada y distribuida, pero siempre será necesaria en la humanidad (...) la propiedad desde eta óptica económica, tiene su asiento en las relaciones que el hombre mantiene con la naturaleza exterior”<sup>23</sup>

### **2.2.3. Caracteres del derecho de propiedad**

El hecho de caracterizar un instituto jurídico o una disciplina jurídica tiene el propósito de individualizar o dotar de su propia fisionomía jurídica que la haga inconfundible. A continuación, daremos a conocer los caracteres de la propiedad, según Mazeud J.

---

<sup>22</sup> Valverde C. Tratado de derecho Civil Español. 4taEd. Tomo II. Madrid, España: Editorial Reus. p.35

<sup>23</sup> Ramírez E. Op.cit. p. 83

- A. **“Es absoluto**, este carácter de la propiedad emerge por ser un derecho completo pleno al reunir en el titular el conjunto de poderes jurídicos, como le atribuye nuestra ley civil en su artículo 923, dentro de este carácter podemos ver que encontramos tres aspectos derivados, primero ser un derecho Erga Omnes, quiere decir que es un derecho absoluto y es oponible a todos; segundo, por el Ius Persequendi, toda vez que los derechos reales son persecutorios y por recaer en Bienes determinados, los derechos reales recaen siempre en bienes determinados como la propiedad, la servidumbre, etc.
- B. **Es excluyente**, porque el que ejerce el derecho de propiedad excluye a los demás de todas las facultades que la ley le confiere. Con otras palabras, no pueden ejercer dos personas el derecho de propiedad, excepto en la copropiedad.
- C. **Es perpetuo**, la propiedad se transmite de una persona a otra, por el fenómeno del intercambio y la dinamicidad patrimonial de los bienes ya sea por sucesión universal o por derecho Inter vivos.”<sup>24</sup>

Por tanto, como se ha podido analizar la propiedad se caracteriza por elementos que lo hacen ser un derecho absoluto, aspecto que si analizamos no se cumple con la aplicación de artículo 949 del código civil ya que este solo brinda una propiedad relativa del bien, y solo será absoluta cuando esta transferencia se encuentre inscrita en la oficina

---

<sup>24</sup> Mazeud J. Lecciones de derecho civil. Vol IV. Buenos Aires, Argentina;1960. p. 378.



registraral. Aspecto que hace notar que este artículo no brinda seguridad jurídica respecto de la transferencia de los predios urbanos.

## **2.3. BIENES INMUEBLES**

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad tratar de manera específica de los predios urbanos; no obstante, debemos dar unos conceptos generales de la definición de bienes inmuebles y su clasificación, tal como lo desarrollaremos en este capítulo.

### **2.3.1. Concepto de bienes**

Cabanellas G., en su diccionario jurídico, lo conceptualiza de la siguiente manera, “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan// cuanto objeto pueda ser de alguna utilidad. // todos los cuerpos en mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidad humanas.// más en concreto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas.

-Enfoque General: en lo jurídico los bienes son más restringidos que en la acepción general e cuántas cosas existen y son susceptibles de hipoteca apropiación. A su coordinado la objetividad material con la conveniencia del dueño, los romanos trazaban una primera exclusión: QUEE PLUS DAMMI QUAM UTILIATIS AFFERUNT INTER BONA

NON ADNUMERATUR (no cuentan por bienes los que causan más daño que provecho)”<sup>25</sup>

Así mismo Nerio L. nos da un concepto jurídico, “el concepto bien es la expresión de mayor amplitud patrimonial, el cual por la gama de bienes que van apareciendo conforme avanza la ciencia y la tecnología, jurídicamente adquiere la necesidad de ser identificado como objeto corporal con valor económico, involucrando a los derechos (bienes inmateriales)”<sup>26</sup>

### 2.3.2. Clasificación de los bienes

Según la doctrina general, existen muchas clasificaciones respecto a los bienes, en este caso mencionaremos las más importantes:

**a) Bienes corporales e incorporeales**, la característica fundamental que distinguen los bienes corporales de los incorporeales es su existencia material o no. los corporales son perceptibles por los sentidos como por ejemplo un terreno, los metales, etc. en cambio los incorporeales son imperceptibles y son básicamente los derechos en general, los de autor, patentes o marcas, etc.

**b) Bienes consumibles y no consumibles**, los primeros son aquellos que en el primer uso se extinguen, así tenemos por

---

<sup>25</sup> Cabanellas G. Diccionario Enciclopédico de Derecho usual. 25ª edición. Tomo VI. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta; 1981.p.9

<sup>26</sup> Nerio L. Derecho civil patrimonial – derechos reales. 2da Ed. Lima, Perú: Jurista Editores; 2012. p.78

ejemplo los alimentos así también podemos decir que el dinero es un bien consumible jurídicamente.

**c) Bienes fungibles y no fungibles:** cuando hablamos de un bien fungible lo reconocemos con dos características esenciales, primero que es un bien equivalente a otro de la misma especie, segundo, que pueden ser sustituidos por otras cosas, a condición de que sean de la misma especie y calidad, así por ejemplo tenemos los artefactos eléctricos, etc.

**d) Bienes muebles e inmuebles,** esta clasificación de los bienes mueble e inmuebles tiene como característica principal que los primeros son pasibles de movimiento y los segundos que se encuentran arraigados en el suelo. En adición a ello es importante mencionar que en un tiempo, varios bienes muebles (ejemplo: naves aeronaves o embarcaciones pesqueras) por motivos económicos fueron considerados como inmuebles por determinación de la ley; sin embargo por Ley N° 28677 dichos bienes han vuelto a ser considerados como bienes muebles.

**e) Bienes de dominio público y privado,** esta clasificación tiene como diferencia sustancial el titular de los bienes; así de esta manera los bienes de dominio público pertenecen a todos, así mismo hay que precisar que estos son imprescriptibles, inembargables e inalienables ya que son de uso público o destinados al servicio público, por otro lado los predios de propiedad estatal de uso privado, los cuales sí pueden ser

susceptibles de ser prescritos, por cuanto no sean destinados al servicios ni el uso público.

**f) Bienes registrados y no registrados**, esta clasificación de los bienes tiene como elemento fundamental el tener acceso o no a un registro jurídico.

Respecto a lo expuesto en los párrafos anteriores es importante hacer una precisión y delimitación respecto de los bienes inmuebles, es por ello que pasaremos a dar conocer la subclasificación de los bienes inmuebles, dentro del registro tenemos tres clases\*:

- *Los predios*, estos a su vez se subdividen en **Urbano**, cuando es destinado a la vivienda y ha pasado por un proceso de habilitación urbana ante la municipalidad provincial o distrital competente, habiendo dejado áreas para calles, veredas, parques, servicios públicos, etc.; respecto al **predio rural**, es cuando el predio es destinado a la agricultura o ganadería, por último, el **eriazos**, cuando el predio por exceso o falta de agua no se puede destinar ni a vivienda ni a la agricultura.
- *Las concesiones o derechos mineros*
- *Las concesiones para la explotación de los servicios público*

---

\* La Ley N°26366, que crea la SUNARP y el SINARP, publicada en el Diario El Peruano el 16/10/1994 establece en su artículo 2 literal c), que el registro de propiedad de inmueble unifica los siguientes registros: 1. Registro de Predios, 2. Registro de derechos mineros y 3. Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos.

En el presente trabajo de investigación, hablaremos respecto de los predios urbanos, ya que de esta manera se delimita nuestro campo de investigación a fin de dar una propuesta.

#### **2.4. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

El jurista Pedro F. en su diccionario jurídico define la transferencia como, “Enajenación//acto por el cual una persona transmite a otros derechos. // en materia comercial remisión de fondos de una cuenta a otra, ya sea del mismo titular o de otras personas (...)”<sup>27</sup>

Por lo tanto, se debe considerar la transferencia como la enajenación, entrega, cesión, traspaso, transmisión de la propiedad o posesión de cualquier tipo ya sea de forma gratuita o a cambio de una contraprestación.

En cuanto a la transferencia de los bienes inmuebles, existen diversas formas de transferencias, en el presente caso teniendo en cuenta la contraprestación o precio, puede ser a título gratuito, por ejemplo. la donación, anticipo de legítima, legados, etc), o a título oneroso, por ejemplo, la compraventa, la dación en pago, la permuta y otros.

Como ya se ha detallado en los párrafos precedentes, sólo tocaremos la transferencia de los predios urbanos, ya que este presenta incoherencias que genera inseguridad jurídica a los agentes

---

<sup>27</sup> Flores P. Diccionario Jurídico Fundamental. 1ra ed. Lima, Perú: Editorial Grijley; 2002. p.53

económicos y a las personas en general que adquieren predios; ya que por una parte el código civil en su artículo 949 nos preceptúa que en caso de transmisión de los inmuebles la sola obligación de transferir hace acreedor, adquirente, propietario de bien, no requiriendo la entrega material del predio, ni la inscripción registral de esta.

Mas adelante se desarrollará detenidamente las teorías de la transferencia de la propiedad.

## CAPÍTULO III

### SISTEMAS CLÁSICOS Y SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

#### 3.1. SISTEMAS CLÁSICOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

##### 3.1.1. Sistema Romano

Cuando nos referimos a este sistema clásico de transferencia de propiedad inmediatamente nos remitimos a la *mancipatio*, la *in jure cesio* (para las *res mancipi*) y la *traditio* para la *res nec mancipi*.

El maestro Arias Schreiber M., manifiesta que, “Las *res mancipi* eran las cosas más preciosas, como son los fundos y cosas situadas en Italia, los esclavos y animales que se podían domar por el cuello o el lomo, así como las *servidumbres rusticas*”<sup>28</sup>

En cambio, las *res nec mancipi*, eran las otras cosas, como es el dinero, animales salvajes, la *mancipatio* que se empleaba para la

---

<sup>28</sup> Arias-Schreiber M. Exegesis. Tomo IV. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica; 1998. p.307

enajenación de la *res mancipi*, era un acto formal que se celebraba en presencia de cinco testigos en una balanza que deberían llevar los contratantes, este acto consistía en pesar un objeto representativo del objeto de contrato y del otro plato se coloca un pedazo de cobre, por ejemplo que simboliza el pago, además debían pronunciarse formas sacramentales a fin que se entendiese que la adquisición se materializó.

La *injure cessio*, se utilizaba también para la transferencia de la *res mancipi*, era un acto formal pero la diferencia del anterior es que este se celebraba en frente del pretor, se hacía una especie de reivindicación simulada ya que el adquirente alegaba que la propiedad del bien ante el pretor y el enajenante se allanaba a ello.

La tradición (tradición) este tipo era empleado para las *res nec mancipi*, este suponía la entrega física del bien, de común acuerdo entre las partes (*tradsens* – el que entrega la cosa y el *accipiens*- el que recibe la cosa)<sup>29</sup>

Por lo tanto al analizar lo mencionado en los párrafos anteriores, concluimos diciendo que en Roma, los contratos no eran instrumentos de transferencia de propiedad, pues siempre tenía que haber un acto de material o representativo que otorgue la propiedad de un determinado bien, aquí claramente se puede observar la figura del título y el modo; esta separación de contrato que se realizaba en Roma

---

<sup>29</sup> Ibid. p. 308.



tenía un fin fundamental, púes a través de las formalidades, se otorgaba publicidad a fin que la comunidad conozca la transferencia de la propiedad.

### **3.1.2. Sistema Francés**

Este sistema se instaura con el código francés de 1804, el conocido código Napoleónico, este código sirvió como directriz para las legislaciones hispanoamericanas y se caracteriza por su esencia espiritualista, que habla que la propiedad inmueble se transfiere como efecto de la estipulación del consenso, la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada.

Por tanto, decimos que el sistema consensual parte de la base que el derecho real nace directamente del consentimiento (principio de voluntad) de las partes que intervienen en el acto jurídico.

Forno F. menciona que, “la voluntad del individuo es considerada como instrumento todopoderoso al punto que en ella se hace reposar la justificación y razón de ser el contrato; el código de Napoleón marcó el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico, en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente sólo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato”<sup>30</sup>

Así mismo es preciso enmarcar los principios en los cuales se basa el código francés, Forno nos indica lo siguiente, “el sistema

---

<sup>30</sup> Forno H. El contrato con efectos reales- Ius Et Veritas. Lima, Perú: 1993. p. 81

francés se estableció sobre la base de los siguientes principios: i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros, ii) el registro sería personal, iii) los actos celebrados inter vivos necesariamente deberían ser inscritos, iv) la inscripción no convalida los vicios de los títulos, no impediría las acciones reivindicatorias, v) los registros serían accesibles a todos los interesados en el inmueble”<sup>31</sup>

Por tanto, podemos concluir diciendo que el derecho francés, dirigido por su código de Napoleón, desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (*título y modo*) y solo se centra en el consenso para la adquisición de propiedad.

### **3.1.3. Sistema alemán**

El sistema alemán respecto de la transferencia de los predios se realiza en dos fases; *primero*, el negocio jurídico y *segundo*, el acto traslativo de dominio. En el sistema germano la separación de contrato la podemos ver en sus artículos 873, 925 y 929 del código civil alemán, pues el consentimiento no es suficiente para que se pueda dar la transmisión de la propiedad y es por esa razón que se produce desdoblada, en dos actos.

La Puente L. manifiesta que, “en Alemania prima el criterio de la *Ausflussung* que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el

---

<sup>31</sup> Ídem.

adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de Ausflassung emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté su alcance para conseguir la trasmisión de la propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido”<sup>32</sup>

A ello debemos agregar que el Ausflassung puede ser judicial o extrajudicial, decimos que es judicial cuando al igual que la *in iure cesio* (juicio simulado), el adquirente demanda al enajenante la entrega de la cosa, y este se allanaba a la pretensión y el juez resolvía a favor del accionante otorgándole judicialmente al propiedad; y decimos que extrajudicial cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la trasmisión de la propiedad en el libro territorial, a este sistema se le conoce como el registro.

Es importante mencionar lo que manifiesta La Puente L., “(...) el que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente si no que con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido con su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella. La trasmisión de la propiedad está regulada en el derecho de las cosas. Esta trasmisión, cuando se refiere a cosas muebles exige la entrega y el acuerdo de ambas partes

---

<sup>32</sup> La Puente M. Estudios sobre el contrato de compraventa. Lima, Perú: Editorial Gaceta jurídica; 1999.p.11

de transmitir la propiedad, no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato real diferente cuyo único contenido es que la propiedad sea transmitida, este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le surge de base, es decir, es un contrato abstracto”<sup>33</sup>

En conclusión, vemos que este sistema alemán, es más completo, pues requiere para la perfección de los actos jurídicos formalidades determinadas para perfeccionar la transmisión de los predios; la formalidad a la que nos referimos es al registro de propiedad en los respectivos libros de las entidades encargadas de publicidad dichos actos.

#### **3.1.4. Sistema Australiano**

Sistema también llamado Acta Torrens o Sistema Torrens\* , este sistema se caracteriza por ser un sistema convalidante, respecto de la primera inscripción esta es facultativa, pero una vez hecha la inscripción esta es obligatoria para las posteriores traslaciones de dominio y para la constitución de derechos reales.

Este funciona de la siguiente manera, cada enajenación del inmueble implica que este vuelva al dominio de la corona; y una vez inscrita la finca la corona otorga un título al nuevo propietario, cabe resaltar que dicho título puede ser endosado.

---

<sup>33</sup> Ibid. p.104

\* Fue creado por Roberto Torrens en el año 1858.

## 3.2. SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

El derecho en esta parte del mundo (occidental) reconoce dos vertientes de sistemas de transferencia de propiedad; el primero referente a la unidad de contrato y; el segundo referente al sistema de la separación de contrato.

### 3.2.1. El Sistema de unidad de contrato

Dentro de este sistema encontramos dos subsistemas:

**A) Sistema transmisivo de la causa única**, que tal como lo manifiesta el jurista Vega M.,“(...) establece que el contrato es la fuente directa del efecto traslativo de la propiedad por lo que no requiere del modo que haga pública la adquisición de la propiedad; es decir el solo consentimiento (simple acuerdo de voluntades)es causa del nacimiento del derecho del nuevo propietario; en efecto en los denominados sistemas de causa única, al reputarse a la voluntad suficiente para producir la mutación jurídico-real, puede afirmarse que el contrato adicionalmente pueda producir efectos obligatorios también está en la capacidad de producir efectos reales”<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Vega Y. Contratos de Consumo. Lima, Perú: Editorial Grijley; 2001. p. 27.

**B) Sistema consensual o espiritualista,** en este subsistema hablamos del mero consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en su más alto grado de autonomía de la voluntad, Vega M. nos dice que, “ es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o auto reglamentación de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y confrontar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico”<sup>35</sup>

En conclusión, es virtud a los que se analizó en los párrafos precedentes respecto a los sistemas clásicos podemos que el sistema francés aplica este sistema para dar validez y perfección a los actos jurídicos.

### **3.2.2. Sistema transmisivo de doble causa**

Este sistema indica que el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente tiene que haber un modo.

En la teoría de la causa doble, el acto que crea la relación obligatoria se denomina acto de obligación (ejm. El contrato de compraventa), y el acto que produce el efecto real es el acto de disposición, el modo como comúnmente se llama, por medio de esta situación subjetiva el

---

<sup>35</sup> Ídem.

predio sale de la esfera del transmite e ingresa a la esfera de propiedad del adquirente (ejm: la tradición, la inscripción). Este sistema cuenta con tres subsistemas:

**A) Sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el**

**modo**, Este sistema es aplicado respecto a los bienes muebles en nuestro sistema peruano en su artículo 947 del código civil.

**B) Sistema registral constitutivo no convalidante**, se refiere a que

el sistema de registro no es convalidante puesto que si hay un defecto o vicio del acto causal (contrato), el registro de dicho predio también devendría en nulo, por tanto, el hecho de registrar no es de manera absoluta.

**C) Sistema de separación de contrato**, tal como lo hemos visto en los

sistemas clásicos de transferencia de la propiedad, el sistema alemán es el que da origen a este sistema ya que en este sistema de separación de contrato existen dos contratos o actos jurídico que tienen como finalidad perfeccionar la transferencia de propiedad de un predio, el primero de estos produce efectos obligatorios y el otro genera la transferencia de la propiedad.

## CAPÍTULO IV

### SISTEMA CONSENSUAL

#### 4.1. SISTEMA DECLARATIVO O CONSENSUAL

Como sabemos el sistema consensual tiene su origen en el conocido e influyente *Código Civil francés de 1804\**, este cogido acarreó consigo una modificación trascendental y revolucionaria con relación al Derecho Romano, pues hizo que triunfara la “**voluntad**” sobre el formalismo jurídico. Por lo tanto, en cuanto los **predios**, este protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente sólo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato.

Por lo tanto, se puede concluir que el Código francés fue el que consagró que el **consentimiento entre las partes contratantes** fuera

---

\* Conocido como el Código de Napoleón, que entró en vigencia en el año 1804.



el único **requisito necesario** para el desplazamiento de la propiedad a favor del comprador ya que la tradición de la cosa, ni del pago del precio ni por último de alguna formalidad sea necesaria para para la perfección del acto jurídico respecto de la transferencia de los predios; este fue el triunfo de los iusnaturalistas y de los prácticos del derecho.

Así mismo a fin de mejor entender el concepto de este sistema consensual Gerónimo G., manifiesta lo siguiente, “la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles a un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro y las inscripciones que en este se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo.”<sup>36</sup>

Así mismo tenemos la definición que hace Garcia C., “son declarativos los registros que reconocen la preexistencia del derecho, o sea que este nace de sus estratos, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (expost facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por

---

<sup>36</sup> Geronimo G, citado por Vivar E. [artículo] Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Disponible en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>

cuando crea el título que hasta su admisión era solo un derecho obligacional”<sup>37</sup>.

Por tanto habiendo analizado los párrafos precedentes, es evidente que cuando hablamos de un sistema declarativo o netamente consensual, este carece de un modo de adquisición, pues solo el consentimiento es suficiente para este sistema, aspecto que como ya hemos mencionado en reiteradas ocasiones en el presente trabajo, no nos parece adecuada, pues esta carece de forma y de seguridad jurídica.

En cuanto lo mencionado, podemos llegar a la conclusión que el sistema consensual o de la voluntad de las partes, es aquel medio por el cual dos sujetos o más llegan a un acuerdo cabe decir ambos manifiestan su voluntad de crear, modificar o extinguir un determinado acto jurídico, estamos hablando que tan solo con la manifestación de voluntad (CONSENTIMIENTO) de las partes el acto jurídico se perfeccionará. Aspecto que es práctico para muchos pero que a la larga puede traer consecuencias jurídicas negativas al adquirente o aceptante de ese determinado acto jurídico. Para ser más específicos y basarnos al tema de nuestra investigación, nos referiremos a los **predios**, a continuación, pondremos ejemplos prácticos en diferentes situaciones:

---

<sup>37</sup> García R. [artículo] El documento inscribible y la seguridad jurídica, sistemas registrales. Tomo II. Puerto Rico: III congreso internacional de derecho registral; 1967. P.154

- “A” tiene un terreno de 200 metros cuadrados que se encuentra inscrito en registros públicos. A vende dicho terreno a “B”, mediante un documento privado (contrato); dicha venta no se inscribe en registros públicos y por lo tanto legalmente el terreno de 200 metros cuadrados sigue teniendo como propietario al sujeto “A”.

“X” tiene una casa de 300 metros cuadrados, la cual no está inscrita en registros públicos. “X” vende a “Y” mediante un documento privado el 25 de Enero del 2012; luego este mismo terreno es vendido a “J” con fecha 30 de Setiembre del 2014; como dicho terreno no está inscrito ninguno de los dos sujetos compradores sabe que realizaron las ventas a diferentes adquirentes.

Por tanto, como podemos ver, en cualquiera de los casos donde se puede apreciar la omisión o carencia de inscripción en registros públicos, siempre habrá inseguridad jurídica para los adquirentes, pues cualquiera de los casos mencionados tendría que ir a un proceso judicial para determinar a quién le correspondería el derecho de propiedad sobre el inmueble.

En suma, el principio consensual se basa en que el propietario es el único interesado en lo suyo, por lo que su sola voluntad es suficiente para lograr la transmisión, por tanto, lo que subyace es una ideología liberal: el individuo es dueño de su destino y futuro, no el Estado. Más o menos esta es la misma filosofía que subyace con el

criterio del título y modo, pues la tradición es un acto de particulares, pero en el que se reviste de un elemento de realidad material, para evitar perspectivas abstractas y especulativas. Por el contrario, los sistemas de registro constitutivo parten de la premisa que el Estado reconoce y reparte la propiedad, no el individuo.

#### **4.1.1. Ventajas del sistema consensual**

Como cualquier sistema o método adoptado en determinada sociedad, tiene ventajas y desventajas. En el presente caso el jurisconsulto Gonzales G. nos menciona la siguiente ventaja respecto a este sistema, "(...) modernamente ha aparecido una corriente favorable (minoritaria) hacia el principio consensualista, aunque sus fundamentos sean distintos a los de antes señalados. **Se dice que este principio expresa un mayor favor a la circulación de la riqueza y a la utilización de los recursos, combinando de esa manera los postulados del jusnaturalismo con los propios del liberalismo económico** (...) el principio consensualista opera como elemento activador de la circulación de la riqueza, beneficiando directamente al comprador, quien se convierte en propietario de la cosa antes que se produzca la entrega o el pago del precio (...)”<sup>38</sup> (el subrayado y negrita son nuestros).

Conforme lo citado anteriormente se aprecia que el lado positivo de este sistema viene a hacer que haya mayor circulación de

---

<sup>38</sup> Gonzales G. Tratado de derecho ristra inmobiliario. 2da edición. Lima, Perú: Editorial Jurista editores E.I.R.L.; 2004. p.149

riqueza, ya que por la facilidad de la obtención de un predio se presume que el incremento de riqueza a una persona se da de manera eficiente, siendo ello una **acepción no verdadera** desde nuestro punto de vista; si bien es cierto efectivamente la transmisión de los predios se da de manera rápida y sin formalismos pero esta falta de formalidad hace que estos actos jurídicos carezcan de seguridad jurídica y por ende que la transmisión de estos predios no sea eficiente. Por lo tanto, decimos que la ventaja del este sistema, no es del todo una ventaja como menciona el autor citado.

#### **4.1.2. Desventajas del sistema consensual**

Como ya se había mencionado en el párrafo anterior el sistema consensual trae consigo problemas jurídicos, ya que al no tener un historial público de los propietarios de un determinado predio se cae en incertidumbre y por ende hay inseguridad jurídica al momento de adquirir un predio.

El jurisconsulto Gonzales G nos detalla las siguientes desventajas de este sistema consensual:

- “No se puede determinar con seguridad quién es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema (**propiedad**), el potencial comprador puede recurrir al estudio de títulos del vendedor, por siempre existe las dificultades de la prueba diabólica. Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la

usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo periodo de tiempo, y aun cuando se utilicen presunciones, estas siempre admiten prueba en contrario. El segundo problema, **las cargas**, este si es insoluble, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial (ejemplo: las hipotecas) no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista<sup>39</sup>.

- “Por otro lado, inclusive en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia de dicho contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta.
- Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.
- Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la

---

<sup>39</sup> Ibid. p.151.

**reivindicación** del inmueble, ya sea por tener **mejor derecho de propiedad** (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor de **usucapión**.”<sup>40</sup>

Respecto del análisis realizado del párrafo precedente, se puede apreciar que efectivamente este sistema de naturaleza consensual no brinda en absoluto seguridad jurídica al momento de la concretización de la transferencia de un determinado predio, pues al carecer de publicidad registral, el estado del bien se encuentra clandestino u oculto, por tanto, reforzamos nuestra teoría que lo más adecuado para nuestra realidad es la instauración de un sistema constitutivo registral.

Así mismo tenemos que tener en cuenta que la transferencia inmobiliaria, es de trascendental importancia en la vida económica del país y en particular de las personas, ya que, en muchos casos, por no decir en casi todos, la adquisición de un inmueble es sinónimo de invertir ahorros de toda una vida.

#### **4.2. COMENTARIO RESPECTO AL CONSENSO COMO MECANISMO DE TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS.**

El sistema de transferencia inmobiliaria del solo el consenso, sin ser necesaria la entrega del bien (traditio), ni la inscripción de dicho contrato de transferencia, en el registro de los predios de inmueble, es

---

<sup>40</sup> Ídem.

una teoría establecida por Francia, tal como lo vimos en los párrafos precedentes.

Debemos decir que el solo CONSENSO, no es suficiente para la protección de los bienes registrados ya que en la práctica las personas, una vez que adquiere un bien inmueble registrado, lo hacen de inmediato es tratar de inscribirlo en registros públicos, dicha adquisición, lo cual podemos corroborar en las estadísticas de la SUNARP, es así que el año 2009 la prestación de los servicios registrales aumentaron con respecto al año 2008 en 7.35%; así es que en el año 2008 de tuvieron un total de 11 051 682 registros, y en el año 2009 se brindaron 11 863 443 servicios registrales<sup>41</sup>; así mismo vemos que actualmente a la fecha, Sunarp reporto un total de diez millones 839 predios se encuentran inscritos.

En cuanto a la transferencia de los bienes inmuebles, el derecho peruano, ha adoptado el sistema espiritista francés, del solo consenso, por el cual la sola voluntad de las partes contenidas en un acto jurídico creador de la relación obligacional, resulta suficiente para producir efectos traslativos, no siendo necesaria ni la inscripción de dicha transferencia en los registro públicos, es así de esta manera que nuestro país opera en un extraregistro, lo cual difiere totalmente de otros sistemas registrales en la legislación comparada como por el

---

<sup>41</sup> Superintendencia nacional de los registros públicos. Memoria anual. 1ra ed. Lima, Perú: Editorial punto y Gráfica SAC; 2009. p.22.



ejemplo el de Alemania o Australia, donde la inscripción de la transferencia es constitutiva de derecho, quiere decir que es un requisito indispensable para la validez de dicho acto dicho sistema lo desarrollaremos más detenidamente en el capítulo posterior a este.

## **CAPÍTULO V**

### **EL SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL**

#### **5.1. SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL**

El sistema constitutivo registral está referido a la inscripción del título de propiedad de un determinado bien, en este caso hablamos de los predios; según este sistema el acto jurídico solo se perfeccionaría con la inscripción del título del adquirente en registros públicos, el presente sistema es utilizado en varios sistemas jurídicos como lo es Alemania, Australia, Austria, y otros, pues en estos ordenamientos jurídicos la compraventa de un predio solo se concretiza y se perfecciona con la inscripción de la compraventa de lo contrario el predio seguirá perteneciendo a la persona que tiene el título inscrito.

Guevara R. menciona lo siguiente, “Son constitutivos aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si este no está inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico.”<sup>42</sup>

También tenemos la opinión de Sanz F. que menciona lo siguiente, “la inscripción señala dos aspectos: 1. La intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones (inscripción voluntaria y necesaria), y 2. La eficacia que se otorgue en relación con el nacimiento de derechos reales (inscripción convalidante)”<sup>43</sup>.

En adición a lo mencionado anteriormente tenemos la opinión del profesor Corrado R., que manifiesta lo siguiente, “(...) se distingue entre la publicidad necesaria y no necesaria. La publicidad necesaria puede ser, a su vez declarativa y constitutiva. La publicidad constitutiva se da cuando el acto formal de la inscripción se cuenta entre los elementos fundamentales que constituyen la causa inmediata de la mutación jurídica. La declarativa se da cuando el acto formal es solo un elemento accesorio que sirve para eliminar un obstáculo que impide la efectividad plena de los elementos principales. Lo que aquí nos interesa es la llamada **publicidad necesaria** en su modalidad de **inscripción constitutiva, entendiendo que esta produce la mutación del**

---

<sup>42</sup> Guevara R. Derecho registral. Volumen I. Lima, Perú: Editorial Graf. Horizonte; 1999. p.54

<sup>43</sup> Sanz F. citado por Vivar E. [artículo] Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Disponible en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>

**derecho real como punto del trayecto que se inicia con la celebración del negocio”.**<sup>44</sup> (la negrita es nuestra).

Como podemos ver en los párrafos citados los autores claramente expresa la idea esencial de un sistema constitutivo, que consiste en la perfección del acto de transmisión de un determinado bien sujeto a la inscripción en la entidad competente, pues así de esta manera se está brindando un plus al predio o predios, pues el hecho que este publicitado aumenta el valor del predio, pues de esta manera es oponible a terceros, y se supone y sobreentiende que es de conocimiento público el estado del predio o predios.

## **5.2. IMPORTANTE DISTINCIÓN ENTRE EL SISTEMA REGISTRAL CONVALIDANTE Y NO CONVALIDANTE**

García C. manifiesta que, “(...) estos sistemas se dan para ver los efectos que tendrá la inscripción sobre los vicios que adolecieran los títulos”<sup>45</sup>. Es así que decimos que el **sistema convalidante** responde al principio registral de la “**convalidación**”, por el cual la inscripción provoca el saneamiento del título, de esta manera eliminando los vicios que pudiera tener. Es importante decir que los perjuicios ocasionados por dicha inscripción convalidante se solucionan a través de indemnizaciones a las personas que se viesen afectadas.

---

<sup>44</sup> Corrado R. Citado por Gonzales G. Tratado de derecho registra inmobiliario. 2da ed. Lima, Perú: Editorial Jurista editores E.I.R.L.; 2004. p.153.

<sup>45</sup> García C. Derecho registral aplicado. 2da Ed. Buenos Aires Argentina. Editorial librería jurídica; 1993. p.273. Disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/aplicado-raul-garcia-coni-angel-frontini-326874>

Por otro lado, el **sistema registral no convalidante**, es todo lo contrario a los que se mencionó en el párrafo anterior, ya que la inscripción no sería definitiva para la propiedad de un determinado bien, si no que este sería pasible de oposiciones incluso de resolución dentro de un proceso civil.

Por lo tanto en cuanto a los mencionado respecto del sistema constitutivo registral y los efectos de la inscripción, proponemos que la instauración en el Perú sea un sistema constitutivo registral convalidante; ya que de esta manera estaríamos inculcando que la inscripción registral sea obligatoria, sin embargo somos conscientes de nuestra realidad y sabemos que a raíz de la deficiencia que presenta el artículo 949 de nuestro código civil han surgido diversos procesos judiciales referentes a la propiedad de un determinado predio, es por eso que en primer lugar y a corto plazo proponemos la instauración del sistema Torrens, sistema de origen australiano, este tiene como principal característica que la inscripción es facultativa pero una vez inscrito este se vuelve obligatorio, en este sentido podemos decir que si aplicamos de manera parcial este sistema tomando en cuenta la característica constitutiva (sistema alemán) sería una mejor opción para la instauración paulatina de un sistema registral constitutivo en nuestro país, y de esta manera brindar seguridad jurídica a la transferencia de los predios.

Por último, hay que resaltar que, si se instaura este sistema, la sociedad confiaría en lo que se encuentra en el registro, haciendo

inatacable el derecho real inscrito es decir que este puede ser opuesto contra terceros, además este principio puede ser usado como fuerza probatoria absoluta.

### 5.3. EL SISTEMA CONSTITUTIVO COMO RESULTADO DE LA EVOLUCIÓN JURÍDICA

La instauración de un sistema constitutivo registral referente a los predios sería un gran avance en el ámbito jurídico y ello lo podemos ver en lo expresado por Pau Padrón, “la eficacia y publicidad de los derechos reales inmobiliarios deben coincidir con la absoluta exactitud. Si la eficacia de los derechos reales se produce frente a todos, es un corolario de estricta lógica que todos deban conocerlo al menos puedan conocer. La existencia de los derechos reales. Derechos reales **'derechos reales ocultos, o clandestinos' son figuras tan contradictorias, que no debe admitirse su existencia**”<sup>46</sup>(el subrayado y negrita son nuestros)

Lo que expresa el mencionado autor es un pensamiento que denota anhelo y rechazo sobre el actual sistema de transferencia es por ello que decimos que si se lograra instaurar el sistema constitutivo en nuestro país, las transferencias de bienes inmuebles serían públicas y

---

<sup>46</sup> Pau A. [artículo] Eficacia de la inscripción en la constitución de los derechos reales. Revista crítica de derecho inmobiliario. Madrid, España; 2001. p. 22 disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/publicidad-antonio-pau-pedron-333057>

por tanto cognoscibles hacia terceros y esto evitaría estafas como suele pasar en la actualidad.

Así mismo vemos en el párrafo citado que el autor habla de dos conceptos, que son la *“inmediatividad”* y la *“absolutividad”*, por ello podemos inferir respecto del primer concepto que el titular del derecho real goza de un poder directo e inmediato sobre la cosa sin necesidad de intermediarios que le procuren el goce; respecto del segundo concepto, entendemos que el titular del derecho real puede oponerse frente a cualquier tercero, con lo cual esto se refiere a la y se vincula con el efecto de oponibilidad que produce el registro.

Por tanto, teniendo en cuenta lo analizado podemos ver que la instauración de un sistema basado en el registro sería la mejor opción para crecer en el aspecto jurídico e incluso estaríamos dando solución al vacío que presenta el artículo 949 del código civil, y en consecuencia esta norma estaría cumpliendo su función social (el ser de la norma) al brindar seguridad jurídica a las personas inmersas en actos jurídicos de este tipo.

Es importante mencionar un punto que muchos creen que por existir otros dispositivos legales, el artículo 949 se estaría complementando para hacer una interpretación conjunta con otros dispositivos jurídicos, a ello es pertinente citar a Osterling F. citado por Revoredo D., “el legislador de 1984, lamentablemente, ha optado para la transferencia de los bienes inmuebles por el sistema dual cuyo origen

se encuentra en la ley francesa al que se refería el legislador de 1939, esto es, el de la propiedad relativa y de la propiedad absoluta. La primera consagrada por el artículo 949 del código, transfiere el dominio por el simple acuerdo de voluntades. La segunda se asienta en la fe del registro y produce efecto erga omnes”<sup>47</sup>

Bullard A. refiere lo siguiente, “el artículo 949 se refiere a una propiedad relativa, pues finalmente el agente económico racional sabe que en realidad no es propietario en términos absolutos hasta que inscriba su derecho y que el contrato es un escalón en el camino, pero de ninguna manera el fin del viaje, y que la **aplicación coordinada de los artículos 1135, 2014, 2016 y 2011** pareciera cumplir con los otros requisitos, los cuales son el de reconocibilidad al registro y se conceda a este el mérito de convertir al propietario con derecho inscrito y se concede a este el mérito de convertir al propietario con derecho inscrito en titular de una facultad de exclusión absoluta e inatacable por terceros”<sup>48</sup>(la negrita es nuestra).

Como se ha podido ver en los párrafos precedentes citamos a autores que nos hablan de la propiedad absoluta y la relativa, que en nuestra realidad lamentablemente solo se aplica la propiedad relativa, ya que como bien lo menciona Bullard, para ser propietario absoluto se tiene que hacer uso del registro público a fin de garantizar nuestros

---

<sup>47</sup> Revoredo D. Código civil- Exposición de motivos y comentarios. 2da Ed. Tomo V. editorial Thomson Reuters: Lima Perú; 2015. P. 390

<sup>48</sup> Bullard A. Sistemas de transferencia de propiedad, En Derecho y economía, Palestra Editores, Lima 2003. p.158



derechos. Así mismo es pertinente mencionar que como bien ya se vio el artículo 949 al regular solo la propiedad relativa esto genera incertidumbre jurídica respecto del estado y transferencia del bien, aspecto que no debería suceder ya que como ya se dijo en varias oportunidades un dispositivo legal se crea para regular situaciones jurídicas brindar solución o seguridad, aspecto que resulta carente en este artículo. Ahora si bien es cierto, tenemos artículos adicionales como son los artículos 1135, 2014, 2016 y 2022, pero debemos aclarar que estos hablan de un registro a manera de completar la propiedad absoluta, sin embargo, se tiene que mencionar que no todas personas llegan a concretar su derecho absoluto, quedando solo en la espera del derecho relativo que ofrece el 949 del código civil peruano.

En conclusión, si nuestros legisladores reconocen el vacío legal del mencionado artículo, estaríamos evolucionado jurídicamente, ya que al admitir y reconocer que este artículo carece de modo y ser absoluto (propiedad), estaríamos llegando a instaurar un nuevo sistema que permita la propiedad absoluta al momento de celebrar un contrato, y este sistema sería el sistema constitutivo registral.

## **CAPÍTULO VI**

### **SITUACIÓN ACTUAL DE TRANSMISIÓN DE LOS PREDIOS Y ANALISIS DEL ARTICULO 949 DEL CODIGO CIIVL PERUANO**

#### **6.1. LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS EN EL PERÚ**

Según, el artículo 949 del código civil señala que: “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”<sup>49</sup> es una de las formas previstas de adquirir un inmueble; este es al mismo tiempo el título de adquisición, que crea la obligación de dar y el modo de adquisición, que perfecciona la adquisición del comprador, de esta manera juntando el título y el modo en un solo termino. Así pues, es preciso mencionar al artículo 1352 que prescribe que lo contratos se perfeccionan por el consentimiento de las parte, de exceptos aquellos que deben observar una forma señalada por ley bajo sanción de

---

<sup>49</sup> Código civil peruano.

nulidad, por tanto el comprador pasa a ser propietario sin tradición alguna .

Por tanto, se puede apreciar que la **transferencia de predios** en nuestro país, **se perfecciona con el solo hecho de la voluntad de las partes** que se verá exteriorizado en un documento ya sea público o privado.

Cuando se presentan conflictos, citamos al artículo 2011 que señala que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone este inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Es por ello que actualmente nos encontramos en constantes **litigios sobre el derecho de propiedad de un determinado predio\***, pues este artículo del código civil al verse incompleto o falta de especificación respecto de los predios crea inseguridad jurídica al momento de la adquisición de estos; ya que el sistema consensual no asegura la legalidad de la propiedad del vendedor solo la presume y el

---

\* Se puede presentar una acción Reivindicatoria, prevista en el artículo 927 el propietario no poseedor puede demandar al poseedor no propietario la entrega de su propiedad, siendo esta acción imprescriptible y recayendo la carga de la prueba del derecho de propiedad sobre el reivindicante quien ha de probar que es propietario de la cosa que reclama.

Mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria se tiene a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente por lo cual se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo) y no es propiamente un atributo si no el ejercicio de la persecutoriedad que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real.

La declaración de mejor derecho de propiedad sustentada en la supuesta existencia de dos propietarios sobre un mismo inmueble es frecuentemente opuesta al propietario registral no poseedor por el poseedor no propietario cuando el primero con derecho inscrito demanda la reivindicación del bien de su propiedad o es incoada como pretensión principal cuando un mismo bien ha sido transferido a dos o más personas a fin de que se determine cuál de los títulos prevalece.

comprador apuesta a la buena fe al momento de adquirir un bien; quedando así un vacío e incertidumbre jurídica sobre el real propietario del predio. Por otro lado, creemos que este artículo si funciona perfectamente con los bienes muebles, ya que, por su naturaleza de movilidad, estos se pueden entregar al nuevo propietario sin ningún problema (la traditio), pues es ahí el acto jurídico no solo se perfecciona con la voluntad si no que las partes intervinientes pueden concretar dicho acto con la entrega física del bien.

Por tanto, podemos decir que el ordenamiento jurídico peruano, ha optado por un sistema de transferencia mixto, ya que para la transferencia de predios adopta el sistema de unidad de contrato, que se refiere a que con solo el consentimiento de las partes se perfecciona la transmisión; y para los bienes muebles se opta por la teoría del título y el modo, que se refiere a que el primero es un contrato traslativo y el segundo la manera de perfeccionar el acto (hablamos de la traditio). Una vez más haciendo hincapié en el artículo 949 del código civil se puede ver que este prescinde de cualquier conducta tendiente a transmitir fácticamente el bien (aquí vemos el claro distanciamiento de la línea jurídica romanista).

## **6.2. DEFICIENCIA/VACIO QUE PRESENTA EL ARTÍCULO 949 DE CÓDIGO CIVIL PERUANO**

Es pertinente hacer un análisis de la carencia y vacío del artículo 949 del código civil, a continuación, detallaremos.

- **La falta de un modo (modus acquirendi)**, como ya se ha mencionado el artículo materia de análisis opta por la teoría de la unidad de contrato, aspecto que no debería ser de ese modo porque se está transgrediendo el sistema aplicado en el Perú que es el del tulio y modo, en el cual se requiere de fuerzas externas para la perfección del acto jurídico. A ello juristas tratando de defender esta postura, manifiesta que el título viene a configurarse el contrato o acuerdo y el modo la cesión de derechos. Sin embargo, esta teoría y forma aplicada actualmente en el Perú no es la más eficiente, ya que la norma no está cumpliendo a cabalidad su fin, que es organizar y regular una determinada situación o hecho cotidiano.

A este tema debemos añadir un comentario muy interesante del jurista Bullard A. citado por Vidal R. que nos manifiesta lo siguiente: “(...) un sistema de transferencia óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la maximización de riqueza, esto es, conseguir que den mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe generar seguridad jurídica para los adquirentes.

La propiedad se transfiere al momento de perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, esta norma es completamente incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar. El contrato es un acto que, de ordinario, permanece oculto al conocimiento de terceros”<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Vidal R. [artículo] Sistema de transferencia de propiedad en el derecho civil peruano. p. 20. Disponible en [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

A ello Vidal R. nos menciona los siguiente: “los sistemas de transferencia de propiedad que generan seguridad para los adquirientes es que reducen los costos de transacción (mejoran la información y reducen la incertidumbre) que son, a su vez un costo de transacción (porque implican pagar, al registrador, al abogado) se genera un conflicto que ha generado grandes discusiones en torno a si es el sistema consensualita o el registral el mejor desde el punto de vista económico”<sup>51</sup>

Por tanto, como se puede ver el sistema consensual que actualmente se aplica en nuestro país, supuestamente hace que la circulación de riqueza sea mayor, pero a ello decimos que esto es totalmente falso, ya que a consecuencia de ello, lo que se tiene que pagar a la larga es un costo de incertidumbre, ya que una determinada persona no sabrá si quien le vende es realmente el propietario, o quizá si este predio no está registrado, es posible que no lo compre o que si lo compre pero a un precio rebajado; es por ello que vemos en la realidad que un predio no registrado se vende a menor precio a comparación de un inmueble que si se encuentra registrado, y esta figura se da porque se paga un plus extra porque este estaría otorgando seguridad a la transferencia hecha, y por tanto el costo de incertidumbre ya no figuraría en este último caso.

---

<sup>51</sup> Íbid.p.21

Para concluir es preciso citar a Bullard A., “un sistema registral constitutivo tiene reglas claras. Es como la isla que se ve de lejos. Sabemos que si el registro dice algo voy a llegar a mi meta. Mientras en el consenso debo confiar: (1) que la persona que me está vendiendo es el propietario; (2) que no le hay vendido a otro; o (3) que exista un tercero con documento de fecha cierta anterior al mío que pueda privarme de ese bien. Ello solo genera inseguridad. La conclusión principal es que la propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén la posibilidad de conocer el derecho de que han sido excluidos”<sup>52</sup>

Como se ha podido ver, este vacío que presenta el dispositivo legal cuestionado no solo constituye deficiencia en lo teórico, sino que también influyen en la vida cotidiana, cabe decir en el aspecto fáctico, por ejemplo, respecto del tráfico inmobiliaria, este reviste una serie de errores y vacíos que producen conflictos jurídicos. Cabe resaltar que las normas jurídicas están hechas para normar y armonizar la sociedad, mas no para confundirla y hacer de ésta un instrumento de mal uso.

El solo consenso establecido en el artículo 949 de nuestro código civil de 1984 tiene como antecedente legislativo el artículo 1172 del código civil del año 1936, al respecto el maestro Arias-Schreiber M. sostiene que, “(...) Siguiendo la tradición impuesta por el artículo 1172 del código civil del año 1936, el legislador del código de 1984 mantiene

---

<sup>52</sup> Bullard A. Sistemas de transferencia de propiedad, En Derecho y economía, Palestra Editores, lima 2003. p.156.

un sistema original según el cual por el hecho de nacer la relación obligatoria de la cual surge la prestación consistente en transferir la propiedad, se produce la transmisión inmobiliaria.(...) A Pesar que desde el año 1925 Alfredo Soft y Muro, propiciaba la obligación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles como acto constitutivo del dominio inmobiliaria; sin embargo se concluye que **la propiedad es transmitida y adquirida sólo por el simple poder del concurso de voluntades en un momento dado, se tomó la propiedad en su elemento individual y no se entendió a su elemento social.** Contase con la buena fe las convenciones como si la mala fe no fuese posible” <sup>53</sup>(la negrita es nuestra).

Por lo expuesto en este capítulo podemos concluir diciendo que el actual sistema implantado por nuestro código civil peruano, no es el más adecuado ya que deja un vacío respecto de la transferencia de los bienes inmuebles y en este caso en específico de los predios que es materia de investigación, como ya se señaló las carencia que presenta este artículo proponemos la modificación de este a fin de crear un modo de adquisición de los predios, y en este caso hablamos de la inscripción registral, y este se constituya como un requisito esencial para la transferencia de los predios; y así como lo menciona el jurista Arias S. vemos que este artículo solo se pensó a menra individual, mas no con el fin que debió ser creada que es un fin colectivo – social, para impartir

---

<sup>53</sup> Arias-Schreiber M. Op. Cit. p.299



orden a las relaciones jurídicas respecto de la transferencia de los bienes inmuebles.

## CAPITULO VII

### LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS.

#### 7.1. GENERALIDADES

Al respecto tenemos que mencionar que cuando hablamos de publicidad registral inmediatamente nos remitimos a la **seguridad jurídica** en el tráfico de los predios y para ello es pertinente dar el alcance conceptual de este término; no sin antes citar al jurisconsulto Díez Picazo L., “en materia de derechos reales la apariencia jurídica se encuentra estrechamente ligada a los medios de publicidad; todo medio de publicidad crea una apariencia y toda apariencia es en ella misma una forma de publicidad; (...) hay dos grandes formas de publicidad, 1) La situación de apariencia de titularidad real que se produce con la creación de un signo exterior de reconocibilidad, como es el caso de

la **posesión** y 2) La situación creada por la **inscripción en registros públicos**<sup>54</sup>

Como ya hemos podido observar encontramos dos medios de publicidad, tal como lo menciona el conocido jurisconsulto, a ello tenemos que decir que la manera más completa de publicidad es la inscripción registral ya que utilizando este medio de publicidad se puede llevar un orden adecuado de los inmuebles que se encuentran inscritos; así mismo es un instrumento muy importante que nos ayuda a resguardar la seguridad jurídica cuando se presenta la transferencia de los inmuebles, en el presente caso hablamos de los predios urbanos.

## **7.2. EL REGISTRO PUBLICO Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL:**

En primero lugar tenemos que definir que el registro público, y le jurisconsulto Gonzales G., lo define de la siguiente manera, “Se entiende por registro público a aquella institución del Estado cuya finalidad es la inscripción de los actos que se celebran en la vida diaria respecto de bienes (muebles e inmuebles) y personas (naturales y jurídicas), a efectos de ser publicitados con carácter erga omnes; contribuyendo con ello a la seguridad del tráfico jurídico con la consiguiente reducción de los costos de transacción, e incremento de la circulación de los bienes, porque los terceros que quieran contratar encontrarán toda la información necesaria respecto del bien que

---

<sup>54</sup> Díez Picazo L. Fundamentos del derecho civil patrimonial. Relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión. 5ta ed. Tomo III. Editorial Thomson Civitas; 2008. P.336

quieran adquirir (titularidad y gravámenes) como de las personas con quienes contratan (capacidad, representación), en el registro. (...) es por ello que se señala que la publicidad que brinda el registro es publica, porque está al alcance de cualquier persona y jurídica)".<sup>55</sup>

El jurisconsulto Gonzales G. menciona que, "la publicidad se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad de tráfico. (...) la publicidad legal es un servicio del estado, una función pública ejercida en interés de los particulares"<sup>56</sup>.

Así mismo es pertinente mencionar que con la publicidad trata de fortalecer la seguridad jurídica en sus aspectos estáticos como dinámicos; el primero referente a la protección de la propiedad de una persona que tendrá la seguridad que su predio se encuentra inscrito en el respectivo registro y por tanto de conocimiento de terceros; el segundo referido al aspecto dinámico, hablamos del tráfico de predios, pues los adquirentes tendrán certeza respecto de la propiedad de un determinado predio.

### **7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD LEGAL**

- o ***Exteriorización continua y organizada***, respecto a la primera característica quiere decir que la publicidad legal debe ser continuada esto es que se debe producir de manera ininterrumpida

---

<sup>55</sup> Gonzales G. Manual de los procedimientos Registrales. 1ra Ed. Lima, Perú: Gaceta Jurídica; 2010. p.145

<sup>56</sup> Gonzales G. El registro. Lima, Perú: Gaceta jurídica; 2014. p.36

- o sistemática, en otras palabras, hablamos de una publicidad permanente; respecto de la segunda característica, esto significa que los hechos notarios son puestos en conocimiento por una oficina pública que se encarga de publicitar el estado de los predios.
- o ***Cognoscibilidad legal***, esta característica nos habla básicamente que las personas tienen libre acceso a la información publicada en la oficina registral, por tanto, se infiere que tienen conocimiento del estado del predio por tanto no pueden alegar o excusarse en la ignorancia del hecho, pues con la publicidad registral se da la *exteriorización de situaciones jurídicas*.

#### 7.4. SEGURIDAD JURÍDICA

El jurista **Cabanellas**, lo define de la siguiente manera, “la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de derecho”.<sup>57</sup>

En la opinión de Fernández V., la seguridad jurídica es, “el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y los individuos que las integran. Así mismo esta constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de

---

<sup>57</sup> Cabanellas G. Op.cit. p. 67.

tal modo que los individuos saben en qué momento cuáles son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernadores puedan causarles perjuicios”.<sup>58</sup>

Como se puede apreciar la seguridad jurídica es un conjunto de condiciones que deben brindar las instituciones para garantizar la integridad de la norma y situaciones jurídicas, en este caso hablamos de la situación jurídica de los predios.

Respecto de la seguridad jurídica aplicada al registro, el jurista Moisset S., no menciona lo siguiente: “ (...) **La seguridad estática**, suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho y la prohibición general de turbar la tranquilidad y la paz pública, pero la exteriorización posesoria resulta insuficiente para proteger **la seguridad dinámica** y entonces suele aparecer la publicidad registral como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre el pesan”<sup>59</sup>.

Por tanto, por lo mencionado en los párrafos precedentes podemos afirmar que la importancia de la publicidad registral radica de manera esencial en la seguridad jurídica que brinda a las situaciones

---

<sup>58</sup> Fernández V. Diccionario de derecho público. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea; 1981. p. 698.

<sup>59</sup> Moisset L. Publicidad Registral. 3ra Ed. Buenos Aires, Argentina: Editorial Víctor P. de Zavala; 2003. P.386

jurídicas de transferencia de predios, ya que gracias a la publicidad estos podrán ser cognoscibles por terceros que quieran adquirir un predio y así mismo es una fuente de garantía para el propietario para proteger su bien y hacerlo oponible antes terceros. Así mismo es importante recordar que una de las funciones del estado es brindar seguridad jurídica en todos los aspectos a través de sus diferentes instituciones públicas y en este caso no habría porqué hacer excepción, más aún por el grado de importancia y relevancia que tiene este tema, la transferencia de los predios.

Reforzando nuestra idea, el doctor Gonzales G. nos menciona lo siguiente, "(...) la necesidad de que los derechos reales cuenten con algún mecanismo publicitario que permita conocer la situación jurídica de un inmueble, pudiendo de esta forma determinarse quién es su propietario ya cuales son las cargas que le afectan; todo lo cual facilita el tráfico patrimonial sobre fincas (por cuanto se conoce fácilmente el estado civil de un inmueble), promueve el crédito hipotecario (por cuanto se invierte en capitales con la seguridad que el propietario del inmueble lo está afectando) y en general crea riqueza a partir de la publicidad de los actos de transmisión inmobiliaria. En cambio, la clandestinidad del tráfico es uno de los mayores males a la económica de una nación, y esto si bien lo repiten, ahora los economistas de nuevo

cuño; se trata en realidad, de una verdad conocida desde el siglo XIX y antes”<sup>60</sup>

#### **7.4.1. Seguridad jurídica referente al artículo 949 del código civil**

Es bien el artículo 949 la forma como opera la transferencia de propiedad inmobiliaria, es bien claro que el sistema no se agota en el dispositivo mencionado. Es necesario incorporar al análisis otras normas que permitan ver con mayor claridad los reales alcances del régimen de transferencias inmobiliarias. En primer lugar, debe **analizarse el artículo 1135**, sobre la concurrencia de acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, se refiere al acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito.

Avendaño F. manifiesta lo siguiente referente al citado artículo, “¿Cuál es la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135? que si bien en virtud del artículo 949 jurídicamente se transfiere el derecho de propiedad sobre un inmueble por el solo consenso (obligación enajenar implícita), esto no garantiza una posibilidad de exclusión de terceros. Es decir, que aun cuando un comprador nominalmente será propietario por la sola celebración del contrato, su derecho de propiedad des precario, en tanto si se produce una

---

<sup>60</sup> Gonzales G. Op. Cit. p.153.



conurrencia de acreedores (cuando el vendedor le vendió el inmueble a otras personas) se preferirá a quien primero inscribió y de buena fe”<sup>61</sup>.

A ello Bullard A. citado por Avendaño F., explica claramente la facultad de exclusión de un derecho de propiedad, “el riesgo que está presente en toda transferencia radica en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión se de en términos imperfectos (por ejemplo, que se transmita una propiedad sobre la cual recaía un usufructo o que estaba gravada). Si el riesgo no es eliminado por lo menos mitigado, el potencial adquirente puede decidir no comprar o hacerlo a precio que se encuentra debajo del valor real del derecho que se adquiere. Un sistema de transferencia de propiedad coherente, en consecuencia, debe ofrecer una posibilidad de exclusión total”<sup>62</sup>

A manera de conclusión Avendaño F. nos manifiesta lo siguiente: “(...) en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que mejor permite a terceros identificar objetivamente quien goza de titularidad para excluir. Es un signo de cognoscibilidad público y no clandestino- como si lo es un sistema puro de transferencia consensual- de fácil identificación y de un relativo bajo costo, no necesariamente en cuento a su implementación, pero si respecto de los costos de

---

<sup>61</sup> Avendaño F. Código civil comentado. 3ra Ed. Tomo V. Lima – Perú: Editorial Gaceta jurídica. 2010. p.231.

<sup>62</sup> Idem.

identificación de derecho de propiedad; por lo menos si se compara con el costo que supone que los compradores deban efectuar en todos casos engorrosos estudios de títulos a efectos de garantizarse una posibilidad de exclusión absoluta, lo que podría llevarlos simplemente a no contratar su aversión al riesgo es alta. El registro elimina esta ineficiencia del sistema”<sup>63</sup>

Como segundo artículo a analizar tenemos al **artículo 2014 de nuestro código civil**, que trata sobre el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso un derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición un vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en sus registros públicos.

Avendaño F. referente a este punto nos manifiesta lo siguiente: “este artículo por un lado, cierra el círculo abierto por el artículo 1135, de modo que se garantiza no solo el derecho de propiedad de quien inscribió primero, sino también de los terceros que contrataron con él, por lo que es una norma que de modo general garantiza el derecho de propiedad de quienes sin saberlo contratan con un no propietario pero que en el registro se aprecia como tal, independientemente que medie o no una concurrencia de acreedores. Es un dispositivo pues que aparentemente cumpliría con el objetivo de garantizar la transferencia

---

<sup>63</sup> Ibid. p. 232.

efectiva de la posibilidad de excluir a terceros. Sin embargo, realmente esto no es así”<sup>64</sup>.

Como se puede ver en el análisis en conjunto que se realiza de estos dos artículos se presentan conflictos a raíz de que desde un principio no se instauró o se utilizó el registro de una manera adecuada ya que en el primer caso, supuestamente se adquiere el derecho de propiedad mediante lo estipulado con el artículo 949 del código civil sin embargo, si hay otra persona que inscribió primero el predio, este será el legítimo propietario creando de esta manera conflicto en el tráfico inmobiliario, aspecto que no debería ser así, pues si se diera una instauración del sistema constitutivo de raíz, estos conflicto se verían minorados paulatinamente, y por tanto la adquisición del derecho de propiedad no sería relativo, si no que desde la celebración del acto jurídico este derecho sería absoluto ya que se estaría agregando el plus, que viene a ser la inscripción registral, a fin de que los terceros puedan saber de que derechos se les está excluyendo.

---

<sup>64</sup> Ibid. p.233

**CAPITULO VIII**

**LEGISLACIÓN COMPARADA RELEVANTE AL TEMA DE**

**INVESTIGACION**

**8.1. LEGISLACIÓN EXTRANJERA**

**8.1.1. Sistema alemán**

**A. Antecedentes y legislación vigente:**

Nos comenta Manzano A., *“que hacia el siglo XII, los pueblos germánicos sustituyen la tradición ritual por la formalidad de insertar el acta de investidura judicial o el documento negocial en un registro público (libro territorial), aunque el inmediato antecedente del moderno registro se encuentra en Múnich, que establece el sistema de folio real hacia 1484. Con la recepción del derecho romano, el régimen inmobiliario germánico sufre un grave quebrando, dividiendo a la doctrina científica entre que regían tradición e inscripción para la*

*transmisión del dominio (CARPZOW) y los que no consideraban suficiente la tradición*<sup>65</sup>

Guevara R. nos manifiesta lo siguiente, “En el siglo XVII se produce el resurgimiento del derecho alemán y es en ese momento donde aparecen nuevos sistemas de registro inmobiliario. Mediante edicto de 1693 se crea el libro jurídico y catastral, en el que se inscribían las fincas, las hipotecas y sus titulares y se declaraba nulo todo acto adquisitivo no inscrito. En 1750, Federico Guillermo I promulga una ley hipotecaria y concursal y Federico Guillermo II promulga una ley territorial e hipoteca. En el año 1783, se crea una ley común hipotecaria que en esencia consistía en que todo sistema hipotecario de desenvolvimiento técnico, es decir reputar como verdadero y único propietario al que tenga inscrito su título.

Al pasar de los años en el código civil de 1794 formulo el principio de la fe pública registral, tal como pasaría al artículo 34 de la primera ley hipotecaria española de 1861. En el imperio austriaco, se promulga en el año 1794 la ley hipotecaria, que estableció el carácter constitutivo de la inscripción, y es así que la ordenanza inmobiliaria de 1872 regulo el estatuto de los bienes inmuebles y la organización del registro”<sup>66</sup>.

---

<sup>65</sup> Manzano A. Derecho registral inmobiliario para su iniciación y uso de universitarios. Volumen I. edición del colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España, 1991. p.86

<sup>66</sup> Guevara R. [artículo] Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión Comparatista. p.5. Disponible en [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf)

El código civil de Alemania se promulga el 18 de agosto de 1896 y fue completado con la ordenanza del registro inmobiliario de 24 de marzo de 1897, redactada nuevamente el 01 de abril de 1936. Así mismo es pertinente resaltar que el código civil, completado pro leyes especiales, contiene el derecho hipotecario material, como son el principio de acuerdo real, consentimiento formal, extinción de los derechos, fe pública.

## **B. Características:**

El sistema alemán se caracteriza por lo siguiente:

- Organiza un registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, como regla general
- Sigue el sistema de folio real, sobre la base de abrir un folio o registro particular a cada finca que concentra todo su historial jurídico
- Adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento
- Es un registro numerus clausus, en el que los derechos inscribibles no solo están tasados o limitados, si no que además son derechos tipificados y la voluntad no puede alterarlos
- Formula con terminología técnica las reglas básicas o principio registrales que constituyen la esencia jurídica del sistema.

## **C. Organización del registro**

Guevara R., "Dentro de la organización del registro encontramos cuatro elementos:

- Registradores, tradicionalmente se hablaba de Grundbuchrichter o juez del registro. Pero desde 1970 se ha regulado la figura de un Rechtspleged o administradores de justicia, encargados del registro. Se trata de un funcionario de categoría superior de la administración de justicia, independiente en sus decisiones y autónomo; respecto a la función registral que desarrolla es una actividad de jurisdicción voluntaria, no administrativa.
- Los libros registrales, existe un libro diario o Tagebuch, este no tiene misma función del diario en el registro español, si no que este funciona como recolector de las ordenes de inscripción y también las denegatorias de las solicitudes. Así mismo también existe una lista de entradas, para el control del despacho en plazo de la documentación, similar al libro de registro de España.
- Asientos, en adición a las inscripciones y de las cancelaciones se practican el asiento de contradicción y la prenotacion; el primero de ellos, tiene por finalidad anunciar a un tercer adquirente la incoación de un procedimiento de rectificación registral, por otro lado la prenotacion, se practica para la seguridad de una pretensión de constitución o extinción de un derecho sobre una finca gravada o de una

pretensión de constitución o extinción de un derecho sobre una finca gravada o de una pretensión de modificación del contenido o del rango de tales derechos.

- La publicidad formal, el examen de los libros está permitido a todo aquel que acredite un interés legítimo. Lo mismo rige respecto a los documentos a los cuales se haya hecho referencia para completar una inscripción y respecto de las solicitudes de inscripción aun no resueltas. Así mismo la publicidad firmal se hace efectiva a través de copia de asientos o documentos y mediante informe escrito o verbal”.<sup>67</sup>

### **8.1.2. Sistema australiano**

El jurista José Casado nos relata lo siguiente respecto a este sistema, “(...) a mediados del siglo XIX, un oficial del ejército de la India compro una considerable extensión del monte, susceptible de convertir en tierra de cultivo y gasto todos sus ahorros en mejorarlo; pero un fallo descubierto en el título de la persona a quien compro, le llevo a perder la tierra y las más de 20 00 libras invertidas en mejoras, quedando subsumido en la miseria. Los principios del sistema australiano, instaurado por Sir Robert Torrens, de el toma su nombre, podrían haber sido formulados con la idea de impedir la repetición del infortunio de aquel oficial”<sup>68</sup>

#### **A. Antecedentes y normativa**

---

<sup>67</sup> Ibid. pp. 7-8.

<sup>68</sup> Casado J. El registro de la propiedad en Australia y actualmente. Revista critica del derecho inmobiliaria, 1959. p.683.



Manzano A., nos cuenta lo siguiente, “En Austria rige el derecho Inglés anterior a 1928, en que se le concedió el poder legislativo. Sigue aplicándose el sistema de general law, con base en el *comon law inglés*. Respecto de lo que hizo Richard Torrens, había trabajado muchos años como empleado en aduanas marítimas, es ahí donde surge la idea de aplicar el sistema de registro de los buques a los inmuebles copiando las normas de la *Merchant Shipping Act* de 1854, en la ley fundamental que es el acta de propiedad de Australia del sur de 27 de enero de 1858 o *real property act* pero cada estado australiano tiene su propia ley. Así mismo es pertinente recalcar que si un derecho real recae sobre un inmueble no incorporado al sistema Torrens, se aplica el *General law*”<sup>69</sup>.

## **B. Características**

- Folio real, el registro se lleva por fincas, es decir por folio real y libro de registro, se forman archivando los certificados de título y concesiones de la corona.
- Duplicado del certificado de título, la inscripción- archivo o encuadernación va seguida de la entrega al interesado de un ejemplar duplicado del certificado de título que en operaciones constitutiva.
- Principio de invulnerabilidad, presunción iuris et de iure de validez, integridad exactitud y posesión.

---

<sup>69</sup> Manzano A. Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario. Madrid, España: editorial; 2008. p.76

- Fondo seguro o indemnización a las personas que por aplicación del sistema hayan sido privadas de su propiedad.

Como se ha podido analizar los dos sistemas extranjeros, son de vital importancia para la presente investigación ya que, basamos nuestra propuesta en base al sistema que se aplica en cada uno de sus países, siendo el registro la base de perfección de un acto jurídico de transferencia de bienes inmuebles.

Es importante recordar que nuestra propuesta que da solución al vacío legal que presenta el artículo 949 del código civil gira en torno en la instauración de un sistema constitutivo, es por ello que tomamos características de cada uno de estos sistemas, comenzaremos con el sistema constitutivo registral alemán, de este sistema tomamos la idea de la instauración de un sistema constitutivo como requisito de perfección del acto jurídico, dejando de esta manera de lado el mero consentimiento entre las partes contratantes. Así mismo somos conscientes que vivimos en una realidad que presenta muchos conflictos sociales y la mayoría de estos gira en torno a la litis de propiedad de un determinado predio, es por ello que tomamos la característica del sistema Torrens, referente a la voluntad de inscribir un predio, si este inscribe por primera vez, todos los demás adquirientes posteriores tendrán que seguir la línea de este, pero si no estos predios no registrados seguirán la normándose con el código civil, esa última propuesta la hacemos porque creemos que sería la mejor manera para

instaurar el sistema constitutivo registral de manera paulatina; ya que si proponemos que se implante el sistema constitutivo registral de manera inmediata, estaríamos vulnerando legítimos derecho de propiedad, es por ello que como modo de instauración proponemos el modelo Torrens para lograr a largo plazo la instauración de un sistema constitutivo registral puro.

## CAPITULO IX

### PERSPECTIVAS DE LA INSTAURACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL EN EL ACTUAL SISTEMA PERUANO RESPECTO DE LA TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS URBANOS

#### 9.1. ANALISIS DE POSICIONES DOCTRINARIAS

En el presente trabajo proponemos la instauración de un sistema constitutivo registral respecto de la transferencia de los predios urbanos, por ser el más adecuado en el sentido jurídico y económico; esta idea nace primigeniamente de la propuesta de *Alfredo Solf y Muro\** ante la comisión reformadora del código civil, pues para este jurista se debe instaurar la obligatoriedad de la inscripción registral como acto

---

\* Nació en Lambayeque el 15 de marzo de 1872, falleció el 14 de agosto de 1969. Fue parte del cuarteto de jurisconsultos convocados en 1972 para elaborar el nuevo código civil. Se le encomendó la preparación del libro de derechos reales; así mismo fue exponente de los llamados derechos especiales (derechos de las aguas, derecho minero, derecho industrial, derecho agrario) todos aquellos nacidos del tronco de los derechos reales. Fue catedrático en la Universidad San Marcos desde 1905, lo conocían como un exponente de la codificación misma.

constitutivo para la transferencia de los predios; no obstante dicha propuesta fue rechazada por la comisión porque querían mantener los antecedentes históricos franceses.

Sin embargo, *León Barandiaran*\* apoya la idea, reconociendo de esta manera los beneficios del sistema constitutivo registral, y argumentando que el consentimiento no puede configurarse como elemento de perfeccionamiento de la transmisión de los predios ya que al tratarse de un derecho real absoluto de eficacia **erga omnes** es imprescindible dotar de un elemento o acto traslativo, que lo más adecuado sería la inscripción registral en la entidad correspondiente. Así mismo también tenemos al doctor Alfredo Solf, que propuso que se instaurara la dualidad de los sistemas, manifestando lo siguiente, “(...) podemos establecer una separación entre los inmuebles que ya están inscritos y se inscriban en adelante; y los inmuebles que no están registrados. Para los primeros, establecer la necesidad de la inscripción de todos los actos que con ella se relacionan para la validez de ellos, sea entre las partes o frente a terceros, los segundos, o sea los bienes no inscritos, mientras no se inscriban seguirán sujetándose a las normas y reglas que contiene el código civil (...) la innovación que

---

\* En 1889 nació José León Barandiaran, eminente tratadista del derecho Civil en el Perú; uno de los más calificados para la codificación y crítico del código civil de 1984. Los conocedores del derecho aseguran que nadie como León ha estudiado, analizado y explicado el código civil peruano. Desde 1965 trabajó infatigablemente en el proceso de reforma del código civil de 1939 que culminó el 24 de julio de 1984 al promulgarse el código civil actual en vigencia.

propongo permitirá aplicar algunos de los principios del sistema Torrens o del Germano”

A esta gran idea creemos pertinente agregar lo expresado por Pedro M. Olivera\* que manifestó lo siguiente, “urge civilizar al país y uno de los medios de hacerlo consiste en dotarlo de instituciones que promuevan el desarrollo económico sobre la base de la seguridad de las relaciones jurídicas, (...)”

También tenemos la opinión de Olaechea, expresado en el famoso memorándum a la **comisión reformadora del código civil\*\***, que señalaba el problema de seguir con el esquema francés de la transferencia de la propiedad, al crear una propiedad relativa, que se deriva del contrato mismo, frente a una propiedad absoluta, como es la derivada de la inscripción en el registro de la propiedad. Así mismo Olaechea advertía que las deficiencias técnicas que presenta el sistema francés frente al alemán, creador de una propiedad absoluta, ya que en virtud al carácter constitutivo para la transferencia de la propiedad que reviste a la inscripción en el registro resultaban evidentes las ventajas de este sistema sobre el primero de los nombrados.

Respecto a ello podemos agregar y afirmar que en la doctrina registral todo aquello que se encuentre en el registro se presume que

---

\* En 1922 paso a integrar la comisión reformadora del código civil, junto con Manuel Augusto Olaechea. Alfredo Soft y Muro y Hermilio Valdizán y Juan José Calle. Esta reforma se prolongó hasta 1936 promulgándose entonces el nuevo código civil (1936)

\*\* Comisión reformadora del código civil de fecha 11 de agosto de 1925, la información se recogió de las actas de las sesiones de dicha comisión.

es de conocimiento público y por ello decimos que es el instrumento de publicidad más perfecto, pues de esta manera permite crear certeza completa de la verdadera relación jurídica entre el titular y la cosa.

## **9.2. BARRERAS FICTICIAS QUE IMPOSIBILITAN LA INSTAURACIÓN DE UN SISTEMA CONSTITUTIVO REGISTRAL.**

Es pertinente dar a conocer las barreras imaginarias que impiden que se instaure el sistema constitutivo registral en nuestro medio y consideramos que son dos aspectos, que a continuación explicaremos:

*Primero*, la falta de **cultura registral de los individuos**, este problema justamente existe porque nuestro sistema actual de transferencia de propiedad es meramente declarativo o consensual, aspecto que genera informalidad entre las personas que realizan este tipo de actos jurídicos; pero si se instaure el sistema (sistema constitutivo registral no convalidante) que proponemos, estaríamos educando a la gente que registre su predio, pues este sería un requisito indispensable para la trasmisión de los predios urbanos, en otras palabras la fuerza de la necesidad para poder ejecutar ventas, modificar cualquier situación legal los obligaría a registrar el predio, por tanto si la sociedad aprende esta costumbre podrán entrar en la vía de circulación de riqueza inmobiliaria y gozar de la seguridad jurídica al momento de la transmisión de dichos bienes.

En adición a ello podemos decir que, al proponer la instauración del sistema constitutivo registral no convalidante, damos carta abierta a facilidades respecto a la inscripción ya que podemos seguir la línea del

sistema Torrens utilizado en Australia, que nos detalla que la inscripción es voluntaria, pero si ese bien se inscribe, las posteriores transferencias o cargas que tenga el predio deberán ser inscritas en registros públicos como un requisito indispensable para la perfección del acto jurídico, y es de esta manera que estaríamos educando a la sociedad ya que una vez que inscriban su predio estos deberán seguir la línea de la inscripción, así mismo dejamos a salvo el derecho de propiedad ante una oponibilidad ya que el efecto del registro sería no convalidante, el derecho de propiedad se podría discutir en vía judicial de ser el caso. En conclusión, lo que proponemos es un sistema que sugiere un cambio o transición de una manera progresiva y no arbitraria; ya que al saber la situación de muchos predios que actualmente se encuentran en litigio esta sería una salida acorde con nuestra realidad.

**Segundo,** que alude a lo onerosa que resultaría una implementación de registros a nivel nacional, respecto a este tema tenemos que considerar que esta “implementación” ya se ha dado con el lapso de los años es por eso que encontramos oficinas registrales en casi todo el territorio nacional, por tanto no habría que invertir en demasía para lograr objetivos, en adición a ello podemos ver que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) \*,

---

\* Los departamentos que lideran el número de predios registrados en la Sunarp son Lima, La Libertad, Áncash, Piura y Cajamarca. Lima, con 2 millones 998 mil 891 de inmuebles anotados, concentra el 29.95% del total. Le sigue La Libertad con 784 mil 991 predios inscritos (7.84%). Tercero se ubica el departamento de Áncash con un total de 624 mil 174 inmuebles registrados (6.23%). Piura se ubica en cuarta posición con 616 mil 671 de viviendas inscritas en la Sunarp (6.16%); mientras que a continuación se ubica Cajamarca con 614 mil 681 casas registradas (6.14%). Arequipa se ubica sexta con un total de 576 mil 402 inmuebles anotados (5.75%);



informo a nivel nacional que diez millones 839 predios se encuentran inscritos en registros públicos.<sup>70</sup> Este aspecto nos demuestra que conforme han pasado los años las medidas optadas por la oficina registral han sido eficientes ya que se ha logrado inscribir una cantidad considerable de predios, ello nos demuestra que esta institución está capacitada y especializada, aspecto que ayudaría bastante en la instauración del sistema constitutivo registral. En conclusión no tendríamos que crear un nuevo ente encargado de registrar los predios, pues ya lo tenemos implementado y conforme se puede ver con el pasar de los años las personas conocen más esta institución y la importancia que tiene en la sociedad a fin de tener seguro su derecho de propiedad, por tanto no resultaría difícil que las personas se adecuen a este sistema propuesto ya que como se dijo, este ente es de conocimiento público aspecto que ayuda para plantear el registro como fundamento o requisito para la transferencia de los predios y así de esta manera suplir el vacío que encontramos en el artículo 949 del código civil.

A manera de referencia es importante mencionar el caso del sector rural, si bien es cierto existen muchos predios rústicos que hasta la

---

seguida de Ica con 500 mil 186 anotaciones (4.99%); Junín con 408 mil 111 (4.07%), Lambayeque con 407 mil 108 predios registrados (4.06%), San Martín con 354 mil 541 (3.54%), Puno con 341 mil 091 (3.4%), Cusco con 291 mil 194 (2.9%), Ayacucho con 255 mil 980 inscripciones (2.55%) y Loreto con 178 mil 891 (1.78%). Después se ubican los departamentos de Huánuco con 178 mil 28 predios anotados (1.77%), Apurímac con 169 mil 261 (1.69%), Tacna con 166 mil 318 (1.66%), Ucayali con 132 mil 377 (1.32%), Amazonas con 110 mil 134 (1.1%), Moquegua con 107 mil 908 (1.07%), Huancavelica con 73 mil 201 inmuebles registrados (0.73%), Pasco con 42 mil 493 (0.42%), Madre de Dios con 41 mil 893 (0.41%) y, finalmente, Tumbes con 36 mil 314 predios inscritos.

<sup>70</sup> Disponible en <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/03/10/sunarp-mas-de-diez-millones-de-predios-estan-inscritos-en-los-registros-publicos>

fecha no cuentan con la respectiva titulación necesaria para un acceso al registro, ello como consecuencia de una errada política, distribución de tierras que produjo la reforma agraria, invasiones y diversos asentamientos humanos que surgieron. Sin embargo, hay que mencionar que el estado a lo largo del tiempo ha creado organismos como **COFOPRI\*** y **PETT\***, ambos programas creados para la formalización y titulación de los predios. Es por ello que consideramos que esto no sería un problema o una limitación, claro que la creación de otros programas u organismos encargados de la titulación de predios se harían con proyección de resultados a largo plazo; así mismo tengamos en consideración que los organismos mencionados anteriormente han tenido resultados positivos; por tanto, se puede concluir que, tendría resultados óptimos comenzar a instaurar un sistema constitutivo registral, si ya de primera mano podemos ver en la información brindada por la Sunarp, que actualmente cada vez más personas registran su predio.

En conclusión, como se ha podido analizar en el presente capítulo nuestra solución frente a las deficiencias que presenta el artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de los predios

---

\* El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (siglas: COFOPRI) es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú del Perú. Tiene como finalidad ejecutar la formalización de la propiedad a través de procesos de titulación.

\* Se creó mediante Decreto Ley N° 25902 el 27 de noviembre de 1992, en su octava disposición completaría crea al Proyecto especial de titulación de tierras y contraste Rural – PETT, con vigencia hasta el 31 de diciembre del 2005. Sus principales funciones consistían en levantar, consolidar y actualizar el catastro rural y el saneamiento físico-legal de tierras rústicas eriazas y territorios de comunidades campesinas y nativas, hasta su inscripción registral de la propiedad.

urbanos, es la instauración de un sistema constitutivo registral, tomando como referencia al sistema Torrens, que nos manifiesta que la inscripción es facultativa, pero si esta se inscribe por primera vez tendrá que seguir esta línea para posteriores transferencia a fin de perfeccionar el acto jurídico, pues de esta manera crearemos de manera paulatina cultura registral y consciencia sobre la importancia que tiene el registro de un determinado predio; así mismo cubriremos el vacío que presenta el artículo 949 de nuestro código civil.

### **9.3. SINTESIS**

En la parte introductoria del presente capítulo damos referencia de juristas que se encontraban en a la comisión de reforma del código civil de 1939, somos conscientes que las referencias que damos son de años atrás; sin embargo la importancia de citar a los mencionados autores consiste en lo siguiente, si bien en cierto si para ese tiempo aún no se tenía un organismo encargado de registrar bienes inmuebles, la idea de instauración del sistema constitutivo registral estaba siendo pensando para incluirlo en el código civil, pero por cuestiones de falta de una entidad encargada y la incertidumbre que esto traía consigo, dicha idea fue rechazada. Ahora bien, nos encontramos en el año 2017, espacio en el cual hasta la fecha se ha logrado ver resultados positivos por parte de los registros públicos respecto de la inscripción registral de predios; es por ello que la perspectiva de instaurar un sistema constitutivo registral a la fecha no sería un problema ya que nuestro país

tiene un ente encargado para tales fines, y no solo eso sino que encuentra capacitado y especializado en el tema, es por ello que hoy en día esta idea no sería lejana o difícil de alcanzar ya que contamos con los instrumentos para lograrlo, más aun si tenemos en cuenta que dicha instauración tiene como fin crear seguridad jurídica en la transferencia de los predios.

Así mismo es preciso citar Chico y Ortiz, que manifiestan un aspecto muy importante sobre La publicidad registral, “la seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad está pensada y proyectada más de cara al que pretende adquirir y al que necesita lograr la garantía para el capital prestado que para el que ya figura amparado por la eficacia de la publicidad (...) no hay que olvidar que el registro no es más que el instrumento técnico o institución pública al servicio del fenómeno publicitario”.<sup>71</sup>

En adición a lo citado en el párrafo precedente resulta importante citar lo siguiente, en el VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, que se llevo a cabo en el año 1989 en la ciudad de Buenos Aires, se señaló lo siguiente, “la seguridad jurídica, valor esencial del derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social, y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los

---

<sup>71</sup> Chico y Ortiz J. Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo I. Madrid, España: Marcial Pons; 1994. p.249.

derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos, los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los congresos de Buenos Aires de 1972, México de 1980 y Roma de 1982, sobre su organización y principios contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales”.

En nuestro ordenamiento jurídico, la transferencia de propiedad sobre los inmuebles en general opera solo con la obligación conforme lo señala el artículo 949 del código civil, sin embargo debe tenerse en cuenta que la función primordial del derecho en general y en este caso del derecho de propiedad es permitir el uso y disfrute del bien de la manera mas eficiente posible, haciendo de esta manera posible la máxima circulación de riqueza por lo que resulta imprescindible la exclusión de los terceros de dicha titularidad, pues solo de esta manera el titular tendrá la seguridad y por tanto el incentivo para invertir en el bien adquirido, sabiendo que podrá beneficiarse al bien por ciento de todos los atributos que tiene la propiedad. A este accionar Bullard A., lo denomina, “**internalización de las externalidades\***, porque a través de la oponibilidad, el propietario asume los beneficios y costos (externalidades) de la tenencia de la propiedad”.<sup>72</sup> La negrita es nuestra.

---

\* Sobre el tema, Bullard señala que: “Un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente, es decir, una posibilidad de exclusión total. Un sistema que no reúna esta característica no permite una efectiva internalización de todos los beneficios y costos externos (externalidades), por lo que no creará los incentivos necesarios para una eficiente asignación y uso de los recursos escasos”.

<sup>72</sup> Bullard A. Derecho y economía. Lima, Perú: Editorial Palestra; 2003. p.152.

Como ya hemos mencionado y recalcado a lo largo de la tesis, no solo basta que se adquiera la propiedad, si no que se tiene que tener certeza que se podrá disfrutar de sus atributos de manera total y para ello es necesario la exclusión de los demás, a ello llamamos oponibilidad y para obtener eso tenemos que utilizar un mecanismo, en este caso hablamos del registro que trae consigo la publicidad registral. Respecto del registro, este tiene ventaja sobre la posesión como mecanismo de titularidad del bien a través de la publicidad de la partida del bien registrado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien.

Se dice que el registro no siempre es el mecanismo más idóneo para publicitar la titularidad de un bien, ello se aplica para los bienes que no tienen mucho valor, como lo es un lapicero, un sillón, etc; pero si hablamos de un inmueble, nos estamos refiriendo a un bien que es costoso y de valor; en caso de los predios, el registro se constituye como el mecanismo publicitario de la propiedad, conforme lo tipifica, el inciso 1 del artículo 2019 de nuestro código, de esta manera, si bien es cierto la propiedad solos e transfiere con solo la obligación, consentimiento y voluntad de las partes, sin embargo para que este resulte ser oponible a los demás, requiere que además se inscriba en registros públicos. Así mismo como ya hemos mencionado en el cuerpo de la tesis los artículos 1135, 2013, 2014, 2017 y 2022 del código civil, son normas que establecen una serie de mecanismos de seguridad para el propietario que inscribió su derecho.

## CONCLUSIONES

1. Como hemos podido analizar a lo largo del trabajo de investigación respecto del vacío legal del artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos, se llega a la conclusión que este mencionado dispositivo legal no cuenta con un modo de transferencia de los bienes inmuebles en general, por lo tanto al no existir un modo de transferencia de estos bienes (de manera específica los predios urbanos), este artículo solo regula la propiedad relativa ya que nos menciona que con solo el consentimiento de las partes se configura la transferencia del predio, aspecto que resulta incoherente, ya que se supone que los dispositivos legales tienen por finalidad regular y ordenar supuestos de hecho a fin de brindar seguridad jurídica respecto de los actos jurídicos que pudiesen celebrarse. Así mismo vemos que al no haber un modo de transferencia, este acto jurídico se queda en la clandestinidad ya que el contrato no tiene naturaleza pública, por tanto, el adquirente no está seguro respecto a su derecho de propiedad ya que no sabe cuál es la situación real del predio. Así mismo es pertinente señalar que si bien es cierto los predios son inmuebles, no sujetos ni pasibles de poder moverse, pero a esto debemos interpretar que la sola obligación con la que pactan las partes del acto jurídico no es suficiente para que se pueda configurar la perfección de la transferencia de estos, ya que no hay ningún medio que garantice ni haga

de conocimiento a los terceros de los derechos que se les fueron excluidos; es aquí donde entra a tallar la inscripción registral, que lleva consigo a la publicidad, elemento que sería el propicio para configurar la transferencia de los predios, ya que con este elemento puede hacer de conocimiento público el estado en el que se encuentra el predio, y por ende brindar seguridad jurídica en el momento de la transferencia de los predios, aspecto que es muy importante. Como ya se mencionó muchos autores y los legisladores que estuvieron en la comisión reformadora del código de 1984, defendieron la posición el consensualismo en el aspecto económico, porque manifestaban que con este sistema consensual se podría incrementar la circulación de tráfico de bienes inmuebles y que sería más fácil y así se garantizaba más riqueza; aspecto que a lo largo de la historia hasta ahora se puede comprobar que no es cierto ya que hay constantes conflictos jurídicos justamente porque estos carece de seguridad jurídica como ya se explicó en el párrafo precedente. Es por ello que siguiendo la línea del jurista Vidal R. decimos que es aplicando el sistema consensual las transferencias se hacen más rápido y supuestamente genera riqueza; sin embargo como ya se mencionó en el cuerpo de la tesis, lo que se tiene que pagar en consecuencia de aplicación de este sistema consensual es un costo de incertidumbre, ya que la persona no sabe el estado del bien, y si al final lo adquiere corre el riesgo de a largo plazo o corto plazo su derecho de propietario se vea afectado.

2. Respecto de cómo se ve afectada la seguridad jurídica por la inexistencia de un modo de transferencia de los predios urbanos, concluimos en que



como ya se mencionó en la conclusión número uno, cuando hablamos de seguridad jurídica inmediatamente tenemos que remitirnos a la publicidad registral y por lo tanto en la inscripción registral, estos elementos en conjunto son la clave para asegurar que la transferencia de los predios urbanos y en general de los bienes inmuebles se configuren de manera eficaz, esto quiere decir que una vez celebrado el acto jurídico de transferencia de los predios urbanos, se tenga certeza absoluta que el derecho de propiedad de quien adquirió el bien, y por ende este no tenga conflictos jurídicos o su derecho de propiedad se vea en incertidumbre en ningún momento, a esto le llámanos seguridad jurídica, a la eficacia de un determinado acto jurídico. Por otro lado cuando hablamos del consenso como único requisito de transferencia de los predios urbanos, caemos en una total incertidumbre jurídica respecto del estado bien, ya que no podemos dotar al contrato entre las partes como un documento que denote publicidad, muy por el contrario este es un elemento o documento que queda en la clandestinidad que solo tiene conocimiento las partes que celebran el acto jurídico, es por ello que la falta de un modo de transferencia de los predios urbanos y en general de los bienes inmuebles genera inseguridad jurídica; y esta situación es la que vivimos hoy en día ya que el artículo 949 del código civil no menciona un modo de transferencia eficaz para que se pueda configurar la transferencia de propiedad de manera certera.

3. Sobre si es posible que se pueda configurar la propiedad absoluta con la aplicación del artículo 949 de nuestro código civil, sobre este punto

tenemos que decir que no se puede configurar la propiedad absoluta con la aplicación de este dispositivo legal, ya que como ya se trabajó a lo largo de la tesis, este artículo denota solo la propiedad relativa, tal como lo menciona Osterling F., tenemos que saber que existen dos tipos de propiedad la absoluta y al relativa, y en este caso hablamos de la segunda, configurándose de esta manera una transmisión de propiedad no eficaz para el adquirente, siendo así que este último tendrá que recurrir a otros medios para asegurar su derecho de propiedad, en este caso acudiendo a registros públicos para hacer validar su derecho de propiedad y de esta manera tener derecho absoluto sobre el bien; aspecto que resulta ser incoherente ya que se supone que la transferencia de un determinado predio debe ser completo y no disgregado, ya que si se da de esta manera, algunos concretaran su derecho absoluto y otros no, generando de esta manera propietarios pasibles de ser vulnerados en su derecho. Así como ya vimos muchos juristas que están a favor del consensualismo manifestando que, el artículo 949 del código civil se encuentra complementado con los artículos 1135, 2014, 2016 y 2011, ya que estos hablan de registro; sin embargo hay que decir que mencionar que estos artículos son complementarios por ende facultativos, y no podemos decir que el derecho de propiedad sea pasible de ello, ya que estamos hablando de un elemento importante en nuestra sociedad y de la vida de las personas, que es el de adquirir o transferir un determinado inmueble, por tanto dicha transferencia no puede estar sujeta a reglas facultativas, muy por el contrario este tipo de derechos debería protegerse de todos lados a

fin de brindar seguridad jurídica a nuestra sociedad, pues como ya se dijo el fin de una norma es brindar eficacia al momento de regular un determinado hecho.

4. Sobre cuál es la manera más eficaz de cubrir el vacío legal que presenta el artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de los predios urbanos, nuestra propuesta es la siguiente, de acuerdo al desarrollo del presente trabajo hemos hecho notar que estamos en contra del actual sistema que se viene aplicando respecto de la transferencia de los predios urbanos, aspecto regulado en el artículo 949 de nuestro código civil, en consecuencia nuestra propuesta de solución frente a este vacío jurídico es la instauración del sistema constitutivo registral en su dimensión del sistema Torrens, sistema flexible que se adecua a nuestra realidad.

Nuestra propuesta se desarrolla de manera siguiente, la instauración de un sistema constitutivo registral, se refiere a que se instaure como requisito de perfección de acto jurídico bajo sanción de nulidad, la inscripción registral para que de esta manera pueda haber certeza y eficacia jurídica de la transferencia de los predios; debemos señalar que lo que proponemos es de manera progresiva o paulatina como queramos llamarlo, ya que somos conscientes de la realidad en la que nos encontramos, actualmente hay muchos litigios en los juzgados civiles respecto a este tema, es por ello que nuestra propuesta del sistema constitutivo registral tiene como medio/instrumento la instauración a corto plazo del sistema *Torrens*, sistema australiano que configura la inscripción registral de manera facultativa pero una vez que se inscribe un determinado bien este tiene

que seguir la línea de inscripción registral; es este punto que no parece muy interesante para acondicionar en nuestra propuesta a fin de instaurar de una manera eficaz el sistema constitutivo, sabemos que actualmente muchas personas ya tiene conocimiento de la oficina de registros públicos y también saben que un predio inscrito vale más que un predio sin inscribir, es por ello que consideramos que esta instauración no sería difícil ya que en estos últimos años por costumbre las personas han comenzado a inscribir sus predios en registros públicos a fin de hacer valer su derecho de manera absoluta, y lo mencionado lo corrobora la SUNARP en su anuario del año 2016 que nos menciona que hasta la fecha hay diez millones 839 predios inscritos. Para mejor entender detallaremos paso por paso nuestra propuesta:

**A fin de inculcar cultura registral a la sociedad:**

Para la instauración del sistema constitutivo, se debe tomar como modelo al sistema Torrens (sistema australiano), los predios que están registrados deben seguir esa línea, siendo obligatorio la inscripción registral de cualquier transferencia o cambio de estado de un determinado predio. De esta manera empezar a crear cultura registral en la sociedad, así mismo proponemos que el efecto de la inscripción no sea convalidante, para que de esta manera la sociedad no se ve amenazada en su derecho de propiedad si es que este predio estuviese en litigio. En consecuencia, de podría decir que los bienes deberían clasificarse como registrados y no registrados.

**Para llegar al objetivo de la instauración de un sistema constitutivo registral perfecto**

En primer lugar debemos de saber que contamos con el instrumento fundamental que requiere un sistema constitutivo registral, que viene a ser la oficina de registros públicos, ente especializado en el tema, que los últimos años tuvo éxito en el registro de predios a nivel nacional, por tanto la instauración de este sistema perfecto de exclusión de terceros no se encuentra lejos ya que como bien sabemos muchas personas saben que solo con el registro pueden tener seguridad sobre la propiedad de su predio. Por lo tanto, si nos proyectamos a largo plazo para la instauración de este interesante y eficiente sistema constitutivo, la solución sería la siguiente:

**La modificación del artículo 949 del código civil peruano**

**Dice:**

Artículo 949º.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario

**Se debería agregar el siguiente numeral al artículo**

*949º – A: Transferencia de predios urbanos registrados*

*Para la enajenación de un predio urbano registrado, es necesaria la inscripción registral de la transferencia realizada en la oficina correspondiente, bajo sanción de nulidad.*

## REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

1. Pilot. D. Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble [Tesis]. Argentina – 2012
2. Lino L. El establecimiento del carácter constitutivo de la inscripción sobre transferencia de bienes inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica [Tesis]. Trujillo – Perú, 2015.
3. Tarrillo D. Publicidad registral y derecho a la intimidad [Tesis - Maestría]. Perú – 2013
4. Aliaga L. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú [Tesis], 2012.
5. Calduch R. Métodos y técnicas de investigación en las relaciones internacionales.
6. Carrasco S. Metodología de la investigación. Lima – Perú: Editorial san marcos; 2006.
7. Pavo R. La investigación científica del derecho. Lima-Perú: Fondo Editorial UIGV;2009.
8. Barriga C. Investigación educacional A. Lima – Perú: Universidad Nacional de San Marcos; 2005.
9. Caballero A. Metodología de la investigación científica: Diseño con hipótesis explicativas. Lima – Perú: Editorial UDEGRAF S.A.

10. Witker y Larios R. Metodología Jurídica. México: McGraw- Hill Interamericana Editores. 1997.
11. Sierra R. Técnicas de investigación social. 9na Ed. Madrid – España: Editorial Paraninfo S.A.
12. Mc Millan H. traducido por Sánchez J. Investigación educativa, una introducción conceptual. 5ta Ed. Madrid: Editorial Pearson.
13. Rosental I. Diccionario filosófico. Moscú: Editorial el progreso. 1896.
14. Balderrama S. Técnicas e instrumentos para la obtención de datos en la investigación científica. Lima-Perú: Editorial san marcos EIRL. 2006.
15. Martínez J. Estrategias metodológicas y técnicas para la investigación social. México. 2004.
16. Uriarte F. Metodología Técnicas de estudio para el trabajo intelectual. Perú: editorial San Marcos. s/f.
17. Iturralde V. Análisis de algunas cuestiones relativas al problema de las lagunas jurídicas [artículo]. Disponible en [file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-AnalisisDeAlgunasCuestionesRelativasAlProblemaDeLa-142140%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-AnalisisDeAlgunasCuestionesRelativasAlProblemaDeLa-142140%20(1).pdf)
18. Cossio C. La plenitud del orden jurídico y la interpretación de la ley. Editorial Losada, Buenos Aires, Argentina; 1939.
19. Segura M. El problema de las lagunas en el derecho [Artículo]. Disponible en: [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?i](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?i)

d=ANU-

[19890028500312\\_ANUARIO\\_DE\\_FILOSOF%26%23833%3B\\_DEL\\_DERECHO\\_El\\_problema\\_de\\_las\\_lagunas\\_en\\_el\\_derecho](#)

20. Bobbio N. el positivismo jurídico. Madrid, España. Editorial Debate; 1993.
21. Ramírez E. Tratado de Derechos Reales. 2da. Ed. Tomo II. Lima, Perú; Editorial Rodhas; 2004.
22. Valverde C. Tratado de derecho Civil Español. 4taEd. Tomo II. Madrid, España: Editorial Reus.
23. Ramírez E. Op.cit. p. 83
24. Mazeud J. Lecciones de derecho civil. Vol IV. Buenos Aires, Argentina;1960.
25. Cabanellas G. Diccionario Enciclopédico de Derecho usual. 25ª edición. Tomo VI. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta; 1981.
26. Nerio L. Derecho civil patrimonial – derechos reales. 2da Ed. Lima, Perú: Jurista Editores; 2012.
27. Flores P. Diccionario Jurídico Fundamental. 1ra ed. Lima, Perú: Editorial Grijley; 2002.
28. Arias-Shereiber M. Exegesis. Tomo IV. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica; 1998.
29. Forno H. El contrato con efectos reales- Ius Et Veritas. Lima, Perú: 1993.
30. Ídem.



31. La Puente M. Estudios sobre el contrato de compraventa. Lima, Perú: Editorial Gaceta jurídica; 1999.
32. Ibid. p.104
33. Vega Y. Contratos de Consumo. Lima, Perú: Editorial Grijley; 2001.
34. Ídem.
35. Geronimo G, citado por Vivar E. [artículo] Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Disponible en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>
36. García R. [artículo] El documento inscribible y la seguridad jurídica, sistemas registrales. Tomo II. Puerto Rico: III congreso internacional de derecho registral; 1967.
37. Gonzales G. Tratado de derecho ristra inmobiliario. 2da edición. Lima, Perú: Editorial Jurista editores E.I.R.L.; 2004.
38. Ibid. p.151.
39. Ídem.
40. Guevara R. Derecho registral. Volumen I. Lima, Perú: Editorial Graf. Horizonte; 1999.
41. Sanz F. citado por Vivar E. [artículo] Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Disponible en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>
42. Corrado R. Citado por Gonzales G. Tratado de derecho ristra inmobiliario. 2da ed. Lima, Perú: Editorial Jurista editores E.I.R.L.; 2004.

43. García C. Derecho registral aplicado. 2da Ed. Buenos Aires Argentina. Editorial librería jurídica; 1993. p.273. Disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/aplicado-raul-garcia-coni-angel-frontini-326874>
44. Pau A. [artículo] Eficacia de la inscripción en la constitución de los derechos reales. Revista crítica de derecho inmobiliario. Madrid, España; 2001. Disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/publicidad-antonio-pau-pedron-333057>
45. Revoredo D. Código civil- Exposición de motivos y comentarios. 2da Ed. Tomo V. editorial Thomson Reuters: Lima Perú; 2015.
46. Bullard A. Sistemas de transferencia de propiedad, En Derecho y economía, Palestra Editores, lima 2003.
47. Vidal R. [artículo] Sistema de transferencia de propiedad en el derecho civil peruano. Disponible en [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
48. Íbid.p.21
49. Bullard A. Sistemas de transferencia de propiedad, En Derecho y economía, Palestra Editores, lima 2003.
50. Arias-Schreiber M. Op. Cit. p.299
51. Díez Picazo L. Fundamentos del derecho civil patrimonial. Relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión. 5ta ed. Tomo III. Editorial Thomson Civitas; 2008.

52. Gonzales G. El registro. Lima, Perú, Editorial Gaceta jurídica; 2014.
53. Cabanellas G. Op.cit. p. 67.
54. Fernández V. Diccionario de derecho público. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea; 1981.
55. Moisset L. Publicidad Registral. 3ra Ed. Buenos Aires, Argentina: Editorial Víctor P. de Zavala; 2003.
56. Gonzales G. Op. Cit. p.153.
57. Avendaño F. Código civil comentado. 3ra Ed. Tomo V. Lima – Perú: Editorial Gaceta jurídica. 2010.
58. Idem.
59. Ibid. p. 232.
60. Ibid. p.233
61. Manzano A. Derecho registral inmobiliario para su iniciación y uso de universitarios. Volumen I. edición del colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España, 1991.
62. Guevara R. [artículo] Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión Comparatista. Disponible en [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf)
63. Ibid. pp. 7-8.
64. Casado J. El registro de la propiedad en Australia y actualmente. Revista critica del derecho inmobiliaria, 1959.

65. Manzano A. Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario. Madrid, España: editorial; 2008.