

“Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”

# UNIVERSIDAD PERUANA “LOS ANDES”

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO



## TESIS

**“EL SISTEMA CONSTITUTIVO Y FACULTATIVO EN LA  
INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA  
PARA EVITAR EL TRÁFICO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE  
HUANCAYO, 2016”**

**PRESENTADO POR:**

**Bach. Elizabeth Milagros BAZÁN ROSALES**

**Bach. Flor Diana GARCÍA DAGA**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**HUANCAYO – PERU  
2018**

**ASESOR**

**DR. HECTOR VIVANCO VASQUEZ**

## **DEDICATORIA**

A nuestros padres, quienes con su aliento, consejo, conocimiento y sobre todo su amor nos han dado todo lo que somos como personas, para inculcarnos las ganas de conseguir nuestros objetivos y lograr ser unas excelentes profesionales, logrando así dejar en alto nuestra alma mater y a nuestras familia.

## AGRADECIMIENTO

Luego de haber transcurrido seis años de nuestras vidas en las aulas de esta universidad, queremos agradecer y demostrar toda nuestra gratitud a las siguientes personas, quienes nos apoyaron en todo el largo camino, con sus sugerencias y apoyo:

- Primero agradecer a Dios que sin él no estaríamos en este mundo, es él quien nos ha guiado por el sendero, dándonos fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se nos presentaban, enseñándonos a encarar las adversidades sin perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento.
- En especial a nuestros padres Juan Bazán, María Rosales, y Máxima Daga, por brindarnos la oportunidad de estar a nuestro lado en cada paso de la vida, brindarnos su apoyo para continuar con nuestro sueño de ser Abogadas, y hoy en día haber cumplido nuestro anhelo de ser grandes profesionales.
- A nuestra familia, por su especial apoyo y comprensión durante todo el transcurso de la investigación y tesis, aguantándonos nuestros buenos y malos momentos, de alegría y frustración en este arduo camino, mil gracias amada familia.
- Al Dr. Isaac Matos Sotelo, quien nos compartió toda su experiencia ganada en estos años como abogado, y brindarnos su apoyo, no solo como profesional sino como amigo.

- Al Dr. José Leonel Matos Centeno quien nos apoyó en la validación de nuestros instrumentos.
- Al Dr. Pierre Vivanco Nuñez quien nos apoyó en la culminación de la tesis.

## RESUMEN

La Investigación surge del **problema**: ¿De qué manera el sistema constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016?; teniendo como **objetivo**: Determinar de qué manera el sistema constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016. Siendo la **hipótesis** general, que el sistema constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016. La Investigación es del **tipo** básico, jurídico social, **nivel** explicativo; **los métodos** empleados son: Método comparativo, descriptivo y exegético. Mediante un **diseño explicativo**, y una **población** de 200, dos muestras de 10 y 120, para determinar la cantidad se utilizó el tipo de **muestreo** no probabilístico intencional y probabilístico. La técnica utilizada fue la encuesta y la entrevista, teniendo como **conclusión**, la viabilidad de la aplicación del sistema constitutivo a diferencia del facultativo en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP a efectos de brindar una eficiente seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en la Zona Registral VIII - Sede Huancayo, 2017; al no afectar el orden público, los principios registrales, y por adecuarse a nuestro contexto social.

## **ABSTRACT**

The investigation arises from the problem: How does the constitutive system, unlike the facultative one, grant greater legal security in the registration of real estate in SUNARP against real estate traffic in the city of Huancayo, 2016?; having as objective: Determine how the constitutive system, unlike the facultative system, provides greater legal security in the registration of real estate in the SUNARP against the real estate traffic in the city of Huancayo, 2016. Being the general hypothesis, that the constitutive system to difference of the doctor grants greater legal security in the registration of real estate in the SUNARP against real estate traffic in the city of Huancayo, 2016. The investigation is of the basic type, social legal, explanatory level; the methods used are: Comparative, descriptive and exegetical method. By means of an explanatory design, and a population of 200, two samples of 10 and 120, the type of intentional and probabilistic non probabilistic sampling was used to determine the quantity. The technique used was the survey and the interview, having as conclusion, the viability of the application of the constitutive system as opposed to the facultative in the registration of real estate in the SUNARP in order to provide an efficient legal security in the real estate traffic in the Zone Registry VIII - Huancayo Headquarters, 2017; by not affecting public order, the registration principles, and by adapting to our social context.

# INDICE

<b><u>CONTENIDO</u></b>	<b><u>PAG.</u></b>
<b>DEDICATORIA</b>	iii
<b>AGRADECIMIENTO</b>	iv
<b>RESUMEN</b>	v
<b>ABSTRACT</b>	vi
<b>INDICE</b>	vii
<b>INTRODUCCIÓN</b>	ix

## **CAPITULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

<b>1.1. Planteamiento del problema</b>	<b>1</b>
1.1.1. Descripción del problema	1
1.1.2. Formulación del problema	5
1.1.2.1. Problema general	5
1.1.2.2. Problemas específicos	5
1.1.3. Justificación del problema	7
1.1.3.1. Justificación teórica	7
1.1.3.2. Justificación practica	7
1.1.3.3. Justificación social	8
1.1.3.4. Justificación metodológica	9
1.1.4. Delimitación del problema	9
1.1.4.1. Delimitación social	9



1.1.4.2. Delimitación espacial	10
1.1.4.3. Delimitación temporal	10
1.1.4.4. Delimitación conceptual	10
<b>1.2 Objetivos de la investigación</b>	<b>11</b>
1.2.1. Objetivo general	11
1.2.2. Objetivos específicos	11
<b>1.3. Hipótesis y variables de la investigación</b>	<b>12</b>
1.3.1. Hipótesis	12
1.3.1.1. Hipótesis general	12
1.3.1.2. Hipótesis específicas	12
1.3.2. Variables	13
A. Identificación de variables	13
B. Proceso de operacionalización	15

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN**

<b>2.1. Antecedentes de la investigación</b>	<b>17</b>
<b>2.2. Marco teórico</b>	<b>18</b>
<b>2.3. Bases teóricas de la investigación</b>	<b>24</b>
<b>2.4. Marco conceptual</b>	<b>61</b>
<b>2.5. Marco formal</b>	<b>66</b>

## **CAPITULO III**

### **METODOLIGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

<b>3.1. Métodos de Investigación</b>	80
<b>3.2. Tipos y Niveles</b>	83
<b>3.3. Diseño de Investigación</b>	85
<b>3.4. Población y Muestra</b>	87
<b>3.5. Técnicas de Investigación</b>	90
3.5.1. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	90
3.5.2. Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos	91
 <b>CAPITULO IV</b>	
<b>RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
<b>4.1. Presentación de los resultados</b>	94
<b>4.2. Contrastación de la hipótesis</b>	115
<b>4.3. Discusión de resultados</b>	125
 <b>CONCLUSIONES</b>	 130
<b>RECOMENDACIONES</b>	132
<b>REFERENCIA BIBLIOGRAFICA</b>	134
<b>ANEXOS</b>	152

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo tiene como fin realizar la investigación del tema para obtener el Grado Académico de Abogadas en Derecho, luego de estos seis largos años de estudios académicos en nuestra alma mater, la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes.

El Título es: “**EL SISTEMA CONSTITUTIVO Y FACULTATIVO EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA PARA EVITAR EL TRÁFICO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2016**”

El estudio consta de cuatro partes o conocido también como capítulos: el **primer capítulo**, corresponde a la tesis, donde se desarrolló el plan de estudios, respecto al problema jurídico social, iniciando con la formulación del problema, su justificación, su marco teórico, las hipótesis, los objetivos y terminando con los métodos empleados en el estudio. El **segundo capítulo** se enfoca más en el desarrollo de la misma. En la cual se hace la descripción del problema jurídico social, precisando su marco teórico, doctrinario y normativo jurídico; ya el **tercer capítulo** corresponde a la investigación empírica del problema, comenzando con los métodos de investigación, para seguir con el tipo y niveles, diseño, población y muestra; para luego culminar con el **cuarto capítulo**, en la cual , se realizó la presentación de resultados contrastados con la hipótesis, de la cual terminara con una discusión de resultados; con el fin de luego proceder a dar las conclusiones y recomendaciones sobre el trabajo de Tesis.

Es preciso señalar que esta tesis se ha realizado con dedicación, por cuanto la materia objeto de análisis forma parte de la problemática jurisdiccional, la cual radica en el día

a día de todos nosotros, ante la evidente crisis que se viene observando en nuestro día a día en cuanto a nuestro sistema registral.

Debemos indicar que respecto al problema de investigación, existen estudios y artículos en nuestra doctrina, más que nada referidos a la problemática que viene atravesando nuestro sistema registral peruano, sistema que viene atravesando dificultades que resultan insuficientes para lograr brindar una adecuada seguridad jurídica a la población peruana; para poder afrontar esta problemática se requiere del aporte de una visión más amplia respecto a la figura jurídica estudiada, determinando los factores que la propician, a fin de que, poco a poco se acabe con esta vulneración de los derechos de los adquirentes de bienes inmuebles.

Finalmente, se quiere recalcar, que sumado a lo antes mencionado, se usó fuentes doctrinarias y legislativas respecto al derecho comparado, en los que se observara un particular desarrollo exhaustivo del tema, y que sirve para poder abordar con un mayor énfasis el tema de investigación con relación a la voluntad del legislador, de tal suerte que el operador jurídico para resolver cualquier controversia tenga a su alcance fuentes que sirvan de sustento su decisión final.

## **CAPITULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

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

##### **1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA**

Como se sabe en los últimos años, se viene observando el incremento de la venta de bienes inmuebles no registrados, no solo por parte de personas naturales; muchas de estas ventas sobre este tipo de bienes ha traído consecuencias nefastas, ya que es difícil que se realice su registro por diversos factores, y es así que se halla la dificultad en la verificación sobre la titularidad de propiedad por parte del vendedor; para ello debería la inscripción de los bienes en registros públicos ser ya no de manera facultativa sino constitutiva, en otras palabras que sea obligatorio realizar el registro de la titularidad de los bienes, al

momento de realizar la compraventa; como bien se viene dando en otros países como Alemania, Francia y Australia.

Al no estar estos bienes inscritos en el libro que corresponde o sea no contar con partida electrónica correspondiente, se viene vulnerando el principio de publicidad que como bien Gonzáles Barrón G. en Introducción al derecho registral y notarial señala: “el registro es un mecanismo publicitario que funciona como espejo de la realidad jurídica, por tanto, se trata de un espejo; pero no crea la realidad, no tiene el carácter de taumaturgia. Esta premisa es relevante para concluir que la propiedad no nace desde el acto de autoridad estatal, sino desde la sociedad misma, por efecto de las relaciones sociales entre los hombres que surgen de los títulos formales pero también de la posesión.”<sup>1</sup>Generando esto conflictos para los compradores tanto económicos, como emocionales, entre otros, ante la falta de inscripción de la titularidad de los bienes inmuebles en el Perú; por ello debería existir un filtro para que se verifique estos inmuebles registrados, pero sobre todo reglamentar que si un bien no se encuentra registrado, no pueda ser transferido a través de la compraventa.

Al surgir la necesidad de tutelar el interés (derecho) por la notoriedad, pues es simple ya que para realizar alguna transferencia de titularidad en cuanto a un bien inmueble por lo

---

<sup>1</sup> Gonzales Barrón G., “Tratado de derecho registral inmobiliario”, tercera edición. Jurista Editores. p.62

menos se requiere tener la convicción sobre los presupuestos respecto a la transmisión, logrando hacerla segura; caso común o usual es que un comprador al iniciar los trámites para una compraventa quisiera conocer si el vendedor es el dueño legítimo del bien o en su defecto si sobre ese bien inmueble recae algún gravamen, pero ello no se logra, ante la existencia de bienes no registrados, no cumpliéndose así con el principio de publicidad registral, al dejar al libre albedrío la decisión del adquirente en realizar o no el trámite necesario para crear una partida registral a su propiedad en los registros públicos, ocasionando así que no se obtenga respuestas respecto a la propiedad, dejando las interrogantes antes mencionadas, y no cumpliéndose así con el principio de publicidad. Hoy en día encontramos que los bienes inmuebles no cuentan con electrónica propia, lo cual no estaría proporcionando una seguridad jurídica completa al comprador; produciéndose de esa forma conflictos, conflictos que pudieran haber sido evitados si existiera mayor regulación al momento de realizar la venta de dichos bienes inmuebles.

En cuanto a la labor que realizan los notarios quienes son los que avalan todos los actos jurídicos realizados dentro de su establecimiento, al realizar las compraventas de bienes muebles no registrados al parecer no realizan la verificación que debería darse; ya que, no cuentan como bien se mencionó

anteriormente al no estar inscritas no cuentan con la partida electrónica que pudiera constatar si el bien a enajenarse está libre de gravamen, sabiendo también que cada notaria al momento de acudir a realizar una compraventa no exigen los mismos requisitos, muchos de ellos son más permisibles, lo cual de uno u otro modo perjudica el principio de publicidad sobre inmuebles, ya que como sabemos este principio tiene como fin impedir las múltiples transferencias o cargas ocultas que aquejen a terceros adquirientes, es acaso que no nos hemos puesto a pensar en qué clase de seguridad se le está brindando al adquirente, si existen casos que los vendedores enajenan su bien más de una vez en el día en bienes inscritos, pues más aun en bienes no inscritos, de que valdría el contar con título o minuta que no se pueda registrar, puesto que el bien no está independizado, el comprador solo podría ejercer su derecho posesorio mas no de propiedad. Trayendo consigo una desventaja más al comprador, la cual es que no podrá acceder a poder hipotecar su bien ya que no está independizado, mucho menos inscrito, solo podría adquirir su derecho de propiedad mediante prescripción en un plazo no menor de cinco años ya que contaría con título (minuta), y ocasionando de una u otra manera una mayor carga procesal a nuestro poder judicial.

En la actualidad el notario tiene libertad de poder legalizar los actos jurídicos sin límites de restricción, es por ello



que muchas veces no todas estas formalizaciones de minutas son realizadas, ya que poseen un claro exceso de labores, que muchas veces ha ocasionado que no se realicen los filtros necesarios que deberían exigirse para adquirir bienes inmuebles no registrados.

Más aún que no existe hoy en día alguna norma que sancione al notario al haber legalizado algún acto jurídico, produciéndose así problemas no solo de forma legal, sino emocional, económico, entre otros; solo al comprador, quien muchas veces ha sufrido para poder lograr adquirir esos pequeños bienes, para ello sería necesario una norma que regule las sanciones que se le deben imponer a los notarios que realicen su función de manera escueta, ya que de seguro pondrán más minuciosidad al momento de formalizar los actos jurídicos de compraventa.

Sumando a ello, la labor de los registradores en SUNARP quienes cada uno cuenta con diferentes criterios en la calificación ante los trámites para la inscripción de los bienes inmuebles, lo cual genera otra problemática más, ocasionando que los adquirentes prefieran evitar no seguir trámites engorrosos y costosos.

## **1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿De qué manera el sistema constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016?

#### **1.1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

1. ¿Cómo al exigir la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles brindaría mayor seguridad jurídica al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, 2016?
2. ¿Es posible que al aplicarse el sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles afecte el orden público?
3. ¿Qué principios se afectaría al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el registro de propiedad de bienes inmuebles?
4. ¿Cuál es el tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera con respecto a la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio?
5. ¿Qué deficiencias afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica?

#### **1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La justificación del problema nos va a permitir establecer en términos concretos la importancia, las razones por las cuales desarrollamos la investigación planteada en la tesis.

#### **1.1.3.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

Esta tesis ha logrado contribuir con nuevos conocimientos al derecho registral para cuyo efecto se recogió información mediante la entrevista y encuestas a los profesionales ligados al sistema registral, para cuyo efecto se interpretó y analizó los datos obtenidos acerca de la aplicación del sistema facultativo y como viene llevándose a cabo en nuestra actualidad; y por otro lado se realizó un estudio de la viabilidad en su aplicación de la obligatoriedad en nuestro sistema actual; se buscó analizar como ambos sistemas permiten mayor seguridad jurídica a los usuarios que recurran a Registros Públicos a inscribir sus propiedades.

#### **1.1.3.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

La presente tesis contribuye a mejorar nuestro sistema con relación a la titularidad de propiedades; puesto que el sistema constitutivo brindara mayor seguridad jurídica en cuanto a los

derechos reales con la inscripción; puesto que la obligatoriedad de la inscripción permitirá que no exista el tráfico comercial, la doble inscripción, verificación de que gravámenes recaen sobre el bien, e indirectamente el sistema catastral debe perfeccionarse manejando un solo criterio en registros públicos, municipalidades y notarias; en vista que el sistema facultativo en la actualidad no.

#### **1.1.3.3. JUSTIFICACIÓN SOCIAL**

Como sabemos todo problema de derecho parte de una realidad y en el cual puede observarse una serie de problemas y que el investigador debe de contribuir a su solución, por ende la tesis desarrollada permitirá beneficiar a la sociedad, brindándole seguridad jurídica en el registro de sus propiedades, específicamente los beneficiarios será los propietarios, nuevos adquirentes, acreedores, y el poder judicial, porque se reducirá la carga procesal en vista que no habrá procesos sobre nulidades, rescisión, anulabilidad y otros; y por otro lado el estado se beneficiará en vista que se reducirán los gastos que ocasiona todo proceso judicial.

#### **1.1.3.4. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

Al margen de todo método que no ayude a llenar el camino hacia nuestros fines, creemos en viva convicción que el único camino para hacer labor científica es el método crítico, desde una postura kantiana, pero para lograr aplicar este principio, se uso distintas técnicas como las encuestas y entrevistas a los sujetos que forman parte de nuestra unidad de análisis, ya que por la naturaleza de la investigación esta no dará ningún aporte metodológico; en vista que las técnicas antes mencionadas son aportes de las ciencias sociales.

#### **1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

##### **1.1.4.1. DELIMITACIÓN SOCIAL**

Esta investigación circunscribe su estudio a recibir opiniones y puntos de vista de compradores que se han visto afectados por la deficiencia que contiene el sistema facultativo, asimismo se recogerán opiniones de la experiencia lograda de los operadores del sistema registral, abogados inmersos en la defensa de problemas relacionados al tráfico comercial, notarios, a docentes universitarios especializados que desarrollan los cursos relacionados a la materia registral; y por

último a los magistrados que resuelven conflictos generados respecto a procesos de nulidad, estafa y mejor derecho de propiedad, entre otros.

#### **1.1.4.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL**

La presente tesis se desarrolló en la ciudad de Huancayo, dado que es una población que está en proceso de formalización de sus propiedades; de igual modo se considera dentro del ámbito de estudio a las instituciones como registros públicos, COFOPRI, notarias.

#### **1.1.4.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL**

La presente tesis se desarrolló durante el periodo de los años 2015 al 2016.

#### **1.1.4.4. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL**

Está delimitado por el desarrollo de las bases teóricas que darán consistencia y soporte a la postura que asume el investigador, las mismas que están constituidas por lo siguiente: derecho de propiedad, sistema facultativo y constitutivo, principios registrales, traslación de dominio, proceso de inscripción de bienes en SUNARP, legislación comparada de países que aplican el sistema constitutivo en comparación con el Perú, seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario y comercial.

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

### **1.2.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar de qué manera el sistema constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016.

### **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Describir como al exigir la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles brindaría mayor seguridad jurídica al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, 2016.
2. Analizar si es posible que al aplicarse el sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles afecte el orden público.
3. Establecer que principios se afectaría al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el registro de propiedad de bienes inmuebles.
4. Determinar cuál es el tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera con respecto a la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio.

5. Describir las deficiencias que afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica.

### **1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.3.1. HIPÓTESIS**

##### **1.3.1.1. HIPÓTESIS GENERAL**

El sistema Constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016.

##### **1.3.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICA**

1. A mayor exigencia en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles mayor sería la seguridad jurídica que se le brinda al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, 2016
2. Si es posible la aplicación del sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles, por no colisionar con el orden público.



3. No se afectarían principios al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el registro de propiedad de bienes inmuebles.
4. El tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera presenta deficiencias en la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio.
5. Las deficiencias que afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles, es no brindar seguridad jurídica necesaria.

### **1.3.2. VARIABLES**

#### **a) VARIABLE INDEPENDIENTE**

X1=Aplicación del Sistema Constitutivo

X2=Sistema Facultativo

#### **DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LAS VARIABLES**

##### **- SISTEMA CONSTITUTIVO**

Según la Enciclopedia Jurídica, en el sistema constitutivo la compraventa va formar parte de una de las figuras

contractuales de vital importancia, y estas están reguladas por diversas legislaciones. Haciendo referencia a la importancia económica, poniendo como ejemplo el intercambio en la propiedad de algunos bienes, teniendo en cuenta desde la antigüedad la legislación correspondiente, en beneficio de las partes.

#### - **SISTEMA FACULTATIVO**

Tomando en cuenta lo señalado por Mamani Ccorimanya LM., es cierto que para él la inscripción no tiene carácter obligatorio, dejando de entre ver que los actos realizados fuera de la materia registral, surten sus eficacia jurídica, la inscripción no perfecciona el título, fundamentando su idea respecto que para su persona cree, que el lesionado tiene mecanismos para defender su derecho, nombrando a la cancelación o ratificación, se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica.<sup>2</sup>

#### **b) VARIABLE DEPENDIENTE**

**Y= Seguridad Jurídica**

---

<sup>2</sup> Mamani Ccorimanya LM. (Tesis Pregrado): Sistema Registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano. Repositorio Digital de Tesis. Universidad Andina del Cusco. 2016. p. 58: Disponible en:[http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy\\_Tesis\\_Bachiller\\_2015.pdf](http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy_Tesis_Bachiller_2015.pdf) (Consulta 11/06/2018 02:54 p.m)

## DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE

### - SEGURIDAD JURÍDICA

Según Pérez Luño A.E. menciona que “la seguridad jurídica establece ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los estados de derecho.”<sup>3</sup>

#### 5.2.1. PROCESO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE	INDICADORES
<b>X1 = Aplicación del sistema Constitutivo</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Obligatoriedad de la inscripción de bienes en la SUNARP.</li><li>2. Razonabilidad y Viabilidad de su aplicación</li><li>3. Perfeccionamiento del derecho real</li><li>4. Legislación comparada.</li></ol>
<b>X2= Sistema Facultativo</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Inscripción potestativa.</li><li>2. Traslación de dominio antes de la inscripción</li><li>3. Deficiencia del Sistema Facultativo</li></ol>

<sup>3</sup> Pérez Luño, A. E. citado en Enciclopedia Jurídica. Ed. 2014., Op. Cit., pagina web (Consulta 16/12/2015 18:04pm)

<b>Y= Seguridad Jurídica</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Garantía del derecho de propiedad.</li><li>2. Garantía del Principio de Publicidad</li><li>3. Evita el Trafico inmobiliario</li><li>4. Incremento del valor comercial del bien inmueble</li></ol>
----------------------------------	--

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN**

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

Tomando en cuenta lo precisado por Príncipe M., (entrevista)<sup>4</sup>, es cierto que al realizar la adquisición de cualquier bien inmueble que no se encuentre saneado, requerirá de una mayor inversión económica; puesto que, se necesitará de la ayuda de muchos profesionales de diferentes ramas, como abogados, ingenieros y arquitectos para un adecuado estudio de la propiedad, todo ello para lograr comprobar si es posible la regularización de los documentos que faltan para sanear la propiedad.

---

<sup>4</sup> Príncipe M. (Entrevista) Abogada del estudio Leguía Normand R. Disponible en:[http://archivo.elcomercio.pe/economia/peru/comprar-inmueble-sin-todos-sus-papeles-muy-riesgoso\\_1-noticia-1376075](http://archivo.elcomercio.pe/economia/peru/comprar-inmueble-sin-todos-sus-papeles-muy-riesgoso_1-noticia-1376075)(consulta: 10 de octubre del 2015)

Lino L. B.<sup>5</sup> respecto al carácter constitutivo de inscripción es muy claro al establecernos que al aplicarse el sistema constitutivo, el cual postulamos en esta tesis; si brindaría certeza, dejando de lado las incertidumbres respecto a las reglas que posee el registro, más aun sobre el tracto sucesivo, la calificación y la confianza, apartando de los adquirentes y público en general el temor sobre el derecho inmobiliario, duda que casi siempre recae sobre la titularidad de los bienes inmuebles.

## **2.2. MARCO HISTÓRICO**

### **2.2.1. EN EL PERÚ**

Como lo señalo González Barrón G., citado por Aliaga Blanco<sup>6</sup>, sabemos que durante la invasión española se vino dando un constante proceso respecto a la admisibilidad de distintas instituciones jurídicas hispánicas, en esa época se encontraba vigente en España las leyes de Carlos V, la cual fue aprobada por las Cortes de Toledo. En dichas leyes, se determinó que en cada ciudad que sea considerada con alta autoridad se debería encargar a una persona que lleve el control

---

<sup>5</sup> Lino Rodríguez L. "El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica" (Tesis Pregrado) Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo. p. 115.

<sup>6</sup> González Barrón G., citado por Aliaga Blanco L.E. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. (Tesis) PUCP. 2012, p.13. Disponible en:[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf). (consulta: 10 de octubre del 2015)

de un libro en el cual se registre todo, como por ejemplo los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas; registro que tenía un tiempo estipulado para su ejecución, y de no registrarse en dicho plazo, no brindaría fe ni se juzgaría como a los gravámenes, mucho menos se perjudicaría a cualquier tercer adquirente.

Por otra parte Gunther<sup>7</sup>, también nos da ideas muy claras con respecto al punto en el párrafo anterior; puesto que es claro que las leyes aplicadas en ese entonces fueron amparadas con la necesidad de evitar los problemas jurídicos en las dobles ventas de bienes inmuebles, explicado de otra manera evitar que se transfiera como libres bienes inmuebles que ya poseen cargas; dicha institución buscaba condenar a la persona no diligente, dificultando que las cargas no inscritas se opongan a los titulares de predios.

Por otro lado el mismo autor, respecto a la función del registro<sup>8</sup>, nos da a ver que el fin supremo del registro era similar a era semejante a una purificación de cargas que se daban cada vez que una propiedad era materia de traslación, de tal manera que el dominio real quedaba limpio ante los terceros; encontrándonos así ante un registro con efectos de

---

<sup>7</sup> Idem

<sup>8</sup> Idem

“inoponibilidad de lo no inscrito, en otras palabras diríamos que no procede contraponernos a ningún acto que no se encuentre en registrado; lo cual generó que en nuestro país generaron por primera vez lo conocido como defensa registral, dicha defensa se ejerce o surte efectos una vez que las cargas o gravámenes o simplemente el registro de titularidad si se pueda aceptar la oponibilidad de los terceros, defendiendo así su derecho.

#### **a. LOS OFICIOS DE HIPOTECAS**

El autor Aliaga Blanco L. E. hace mención a dichos oficios de hipotecas<sup>9</sup>, ley aprobada en enero del año 1768, estos oficios estaban bajo custodia de los escribanos de las municipalidades de cada ciudad.

#### **b. CÓDIGO CIVIL DE 1852**

De igual modo el autor Aliaga Blanco L.E. expresa que: hasta la concesión del código civil de 1852, el nuevo Código, no brinda ningún cambio sustancial<sup>10</sup>; lo cual concordamos, puesto que, al verificar en cuanto al registro como la publicidad respecto a cargas e hipotecas, aun se aplica la legislación colonial,

---

<sup>9</sup> Aliaga Blanco L.E. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. (Tesis) PUCP. 2012, p.14. Disponible en:[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf). (consulta: 10 de octubre del 2015)

<sup>10</sup> Idem



concerniente al oficio de hipotecas. en el fragmento  
concerniente a la publicidad de las cargas e hipotecas

**c. LEY DEL 02 DE ENERO DE 1888**

Según Guerra Manrique citado por Aliaga Blanco L. E.,  
menciona que esta ley crea el registro de la propiedad  
inmueble y dispone que se dé bajo la dirección y  
fiscalización del poder judicial (...) <sup>11</sup>. Es así que este  
registro se torna universal, ya que en ella se podrá  
encontrar información concerniente a las propiedades  
registradas en cada parte del país.

Para Alvares Caperochini J. A. en una de sus ideas hace mención  
a que: “el derecho romano y la tradición del derecho común terminan por  
resolver el problema de la incerteza del origen y del título mediante la  
publicidad de la posesión, que restringe la investigación de los inicios a  
la posesión durante un tiempo predeterminado por la ley (usucapión), y  
del mismo modo en la posesión se funda la prueba de la transferencia  
de la propiedad (traditio).” <sup>12</sup>

Además Alvares Caperochini J. A. menciona que: “una apariencia,  
formada en la posesión y prescripción solucionan la contradicción de la

---

<sup>11</sup> Guerra Manrique citado por Aliaga Blanco L. E. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. (Tesis) PUCP. 2012, Op. Cit., p.14. (consulta: 10 de octubre del 2015)

<sup>12</sup> Alvares Caperochini J. A. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Legal. p.7. Disponible en: [https://issuu.com/edicioneslegales.com.pe/docs/derecho\\_inmobiliario\\_registral](https://issuu.com/edicioneslegales.com.pe/docs/derecho_inmobiliario_registral) (Consulta 1/06/2018 03:40 p.m)

probatio diabólica.<sup>13</sup> Esta prueba diabólica, antiguamente era llamada así, al momento de ejercer la acción reivindicatoria, el demandante al querer defender su derecho, derecho que no se conocía donde había sido originado, tenía que buscar a sus antecesores hasta encontrar al titular de la propiedad, del cual nace todo el entroncamiento. Este proceso tenía muchas veces un alto grado de dificultad, puesto que si ya era difícil demostrar su titularidad, se sumaba el tener que demostrar quién se lo transmitió y éste de quien lo adquirió, hasta llegar al titular originario, proceso que fue denominado como la prueba diabólica que en otras palabras era la dificultad de probar la titularidad originaria y la traslación en caso de contratos de venta complejos.

Alvares Caperochini J. A., en una de sus ideas nos señala que la crítica al sistema patrimonial romano y las bases del derecho registral, es labor de nuestra doctrina jurídica del siglo de oro.<sup>14</sup> Es así que el derecho patrimonial se origina en la publicidad, que es uno de los principios del derecho registral, entendamos que el derecho está enmarcado por muchos libros, tanto de ley, propiedad y crédito, entre otros. El registro, que se basa en la publicidad, y dicha publicidad es la cual asociara a la propiedad en sí con sus cargas reales, mediante los títulos otorgados por registros públicos como representante de un estado garantista, este registro será ordenado en libros o partidas como actualmente se conoce, generándose así el registro de propiedad.

---

<sup>13</sup> Idem.

<sup>14</sup> Ibíd., p.8

Calmet Fritz R. expresa que: El registro de predios brotó legalmente en el Perú con la publicación de la Ley N° 27755, del 15 de junio del 2002 en “El Peruano”, ley que precisa que el registro de predios estará constituido por el registro de la propiedad inmueble, el registro predial urbano y la sección especial de predios rurales.<sup>15</sup>

Adicionalmente Calmet Fritz R. menciona que, el registro de la propiedad inmueble, se origina por ley el 02 de enero de 1888, y se reglamenta el 22 de agosto de 1888, tomando en forma casi textual la primera ley hipotecaria española de 1861.<sup>16</sup>

Ya con el transcurso del tiempo con otra ley nace SUNARP un 16 de octubre del 2004, la cual abarca un registro mas amplio, tomándose en cuenta el contenido de registros de propiedades inmuebles, buques, embarcaciones pesqueras, derechos minero y concesiones, naves, entre otros; los cuales según el Art. N° 885 de nuestro código civil, son bienes inmuebles registrables.

No olvidando que el registro de propiedad inmueble posee numerus clausus de actos inscribibles prescrito en el Art. 2019 del código civil.

---

<sup>15</sup> Calmet Fritz R. Registro de predios y actos inscribibles. p.1. Disponible en: <https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/iv-evaluacion-registro-de-predios-y-actos-inscribibles.pdf>(Consulta 11/06/2018 04:04 p.m)

<sup>16</sup> *Ibíd.*,p.2

## 2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN

### 2.3.1. DERECHO DE PROPIEDAD

En el Art. 923 de nuestro código civil se conceptualiza la Propiedad, por su esencia jurídica<sup>17</sup>, señalándose en ella que los derechos que adquiere el nuevo propietario del bien; derechos que no deben ir en contraposición del interés social.

Vidal Ramos R. dice que la propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual viste una serie de garantías de su protección y su transferencia, <sup>18</sup> en segundo punto será el factor de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro ya señalados también en nuestro código civil.

En la clasificación del código civil peruano, artículo 885° y 886° citado por Escajadillo Chimayco F. en la cual hace mención a la propiedad,<sup>19</sup> viene a ser para él, el máximo

---

<sup>17</sup> Art. 923 del Código Civil.

<sup>18</sup> Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.1 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)(Consulta 12/06/2018 01:54 p.m)

<sup>19</sup> Clasificación del Código Civil Peruano Artículo 885° y 886° citado por Escajadillo Chimayco F. ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú.(Artículo).p. 16 Disponible en:[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)(Consulta 12/06/2018 01:58 p.m)

poder que tendrá una persona ante otro por el simple hecho de ser propietario de un bien mueble o inmueble; asimismo, Petit, E. citado por Escajadillo Chimayco F. dice que “este poder permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar tal bien, tales atributos nacen en el derecho romano, los propios jurisconsultos no delimitaban tal derecho por creer que escapaba de toda definición por su sencillez y extensión”<sup>20</sup>,

Escajadillo Chimayco F. que señala los latinazos jurídicos comunes El Jus Utendi, El Jus Fruendi, El Jus Abutendi y Jus Reivindicandi; que en castellano serían los mismos derechos nombrados en el párrafo anterior, como el derecho a usar, disfrutar, abusar (por extensión: disponer) y reivindicar la *res* (cosa), respectivamente.”<sup>21</sup>

Según Torres López, J. citado por Vidal Ramos R. menciona que el sistema de derechos de propiedad debe consumir tres características para desenvolver la función,

---

<sup>20</sup> Petit, E. citado por Escajadillo Chimayco F. ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú.(Artículo). p.16.Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)(Consulta 11/06/2018 01:58 p.m)

<sup>21</sup> Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. p.16. Disponible en:[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)(Consulta 11/06/2018 12:48 p.m)

siendo la universalidad, exclusividad y la transferibilidad.<sup>22</sup> Entendamos por universalidad a todo lo que uno posee, salvo que sea en demasía o abundancia que deban ser compartidos con otros sin exclusión de ninguno; en cuanto a la exclusividad, jurídicamente se protege la posibilidad de excluir a otros del consumo o uso del bien materia en cuestión y se da la transferibilidad, cuando esos recursos por voluntad propia el propietario decida intercambiarlos, transmitiendo su titularidad, aumentando su valor quizá.

## **2.3.2. SISTEMA FACULTATIVO Y CONSTITUTIVO**

### **a. SISTEMA FACULTATIVO**

Según Galloso Mariños W. expresa que “llamado también potestativo, es aquel sistema registral, por el cual se admite la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción. Este sistema es el que regula el derecho peruano para la adquisición de los bienes inmuebles.”<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Torres López, J. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.3. 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)(Consulta 12/06/2018 04:55 p.m)

<sup>23</sup> Galloso Mariños W. Apuntes del curso de Derecho Registral. p.1. Disponible en:<http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml> (Consulta 12/06/2018 04:59 p.m)

En el art. N° 949 del código civil peruano<sup>24</sup> da a conocer que tan solo la obligación de transferir un bien inmueble hace a cualquier acreedor nuevo propietario, excepto que exista algún acuerdo que contradiga ello o una disposición legal.

Vidal Ramos R. hace mención al sistema consensual tomando en cuenta el principio individualista de la revolución francesa expresado en el código de napoleón.<sup>25</sup> Para el autor, entendemos que aun teniendo mejoras en teoría, como que se permita que los intercambios sean más fáciles, y un rápido movimiento de riqueza; no es totalmente seguro o confiable no ofrece al comprador un sistema eficaz y seguro; ya que dicho sistema aún posee dificultades esencialmente en la determinación de titularidad de los bienes, o si éste posee cargas como el anticresis o hipoteca.

Quiere decir que los principales problemas, por el cual atraviesa este sistema los siguientes casos: 1º dificultad en la identificación segura de titularidad del bien inmueble y cargas que posea, 2º aunque el vendedor muestre los

---

<sup>24</sup> Art° 949. Código Civil Peruano

<sup>25</sup> Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.33 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) (Consulta 12/06/2018 04:54 p.m)

títulos legítimos, es posible que se haya dado transferencias anteriores, lo cual conocemos como doble venta; 3º Aunque no se dé el primer y segundo caso se puede dar la posibilidad que alguna transferencia anterior sea anulada o resuelta, lo que generaría perjuicio para el último adquirente; y 4º, si seguimos dando fe a las transferencias con el simple consentimiento sin que medie registro alguno, anulando el principio de publicidad, existe la posibilidad que algún tercero se oponga, naciendo conflictos jurídicos en cuanto al inmueble, lo cual generaría más procesos de reivindicación o mejor derecho de propiedad, los cuales serían invocados ante el poder judicial, generando mayor carga procesal y gasto al estado.

## **b) SISTEMA CONSTITUTIVO**

Galoso Mariños W. considera que son aquellos sistemas que no consienten la existencia de un acto, si no se ha inscrito.<sup>26</sup> La inscripción resulta un acto de validez del acto jurídico. Es decir, solo después de inscribir se da el derecho de ambas partes y a partir de ello nacen los derechos y obligaciones.

---

<sup>26</sup> Galoso Mariños W. Apuntes del curso de Derecho Registral. p.1. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml>(Consulta 11/06/2018 02:54 p.m)



Según Solf y Muro, Olaechea, Avendaño J., Bullard A. citado por Escajadillo Chimayco F. menciona que el sistema constitutivo, ha sido amparado por muchos autores peruanos<sup>27</sup> hace tiempo atrás.

Asimismo Gonzales Barrón, G. H. citado por Escajadillo Chimayco F.<sup>28</sup> avala la posición de Solf y Muro, al hacer mención que este sistema podría reducir muchos riesgos al momento de realizarse el acto jurídico; ya que brindaría mayor certeza, lo cual permite reducir la pérdida en la adquisición de titularidad del bien, permitiendo solo la oponibilidad por lo que conste inscrito y no por lo no inscrito.

Permitiendo responder a las interrogantes planteada por el autor Ancajima Woolcott, J. citado por Escajadillo Chimayco F., las cuales son: “¿Quién es el titular de un bien? ¿Qué títulos puede mostrar el propietario como prueba eficaz? ¿Qué otros derechos concurren con el

---

<sup>27</sup> Solf y Muro, Olaechea, Avendaño J., Bullard A. citado por Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. p.20. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)(Consulta 10/06/2018 01:54 p.m)

<sup>28</sup> Gonzales Barron, G. H.citado por Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. p.21. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)(Consulta 09/06/2018 11:50 a.m)

propietario respecto al mismo bien?<sup>29</sup> Aplicándose el principio de legitimación el registro se convierte en el instrumento perfecto, sobre todo porque es público y apto para el conocimiento de todos, y su contenido producirá sus efectos.

Del mismo modo, Gonzales Barron, G. H. citado por Escajadillo Chimayco F. menciona que “accede obtener certeza completa sobre la situación del titular en relación al bien.”<sup>30</sup>

### **2.3.3. PRINCIPIOS REGISTRALES**

Los principios registrales como sabemos nos van a permitir conocer el sistema que, en esta materia, rige en este caso en el Perú; confiriendo la posibilidad de diferencias entre otros sistemas distintos a la nuestra.

Como bien se puede apreciar de la resolución de superintendencia de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN en la que se menciona que “nuestro sistema

---

<sup>29</sup> Ancajima Woolcott, J. citado por Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. p.21. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf) (Consulta 09/06/2018 11:55 a.m)

<sup>30</sup> Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. p.21. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf) (Consulta 09/06/2018 12:01 p.m)

registrar se encuentra formado por diez principios registrales, los cuales se hallan normados en el código civil y en reglamento de los registros públicos de fecha 23 de junio del 2001<sup>31</sup>. Los principios como sabemos, son las orientaciones contenidas en normas o reglamentos, las cuales orientan las pautas, ayudando a una mejor interpretación y sobre todo aplicación, en este caso respecto al sistema registral.

#### **a. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD FORMAL**

La publicidad registral tiene la finalidad de brindar conocimiento público respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles sobre todo sobre su titularidad, dejando enterados a la población que tenga interés por ese bien.

#### **b. PUBLICIDAD FORMAL**

Como conocemos la publicidad registral formal garantiza que las personas tomen conocimiento de las partidas registrales y obtener conocimiento pertinente respecto al contenido de las partidas registrales. Siendo indispensable que el personal de registros públicos

---

<sup>31</sup> Resolución de Superintendencia de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN

mantenga toda la información sin reserva, salvo que exista oposición expresa en el mismo reglamento.

### **c. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

Ahora bien, en relación a los asientos registrales se evidencia, que serán expedidos conforme a lo solicitado por los otorgantes del acto o un tercero interesado, con poder señalado en un instrumento público, salvo disposición en contrario. Se presumirá que la persona que presente o realice el trámite operará en representación del comprador del derecho o beneficiado. En el procedimiento, podrán actuar cualquiera de ellos, en otras palabras actúan tanto el presentante, como el representado, excepto lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo N° 13, o cuando se encuentre señalado expresamente algo distinto.

Para Ortiz Pasco J. A.<sup>32</sup> este principio da origen al procedimiento del registro en sí, aplicándose antes de la calificación; y que la debemos ver como una declaración de voluntad dirigida al registrador con el fin que se realice la inscripción de la titularidad.

---

<sup>32</sup> Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales.(Artículo) USMP. p.2. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:00 p.m)

En el Artículo 1118<sup>o</sup> Hipotecas legales citado por Ortiz Pasco J. A.,<sup>33</sup> nos hace referencia que al concatenar este principio en cuanto a las inscripciones registrales, estas deben ser si o si a pedido de parte, pero deja una brecha señalando que excepcionalmente se puede dar anotaciones de oficio, como se viene dando en el caso de la inscripción de una hipoteca legal.

De la misma forma en la ley N<sup>o</sup> 26785, publicada en el diario oficial El Peruano<sup>34</sup> hace referencia a la inscripción de propiedad o la rectificación de perímetro respecto a los procesos de formalización referente a los asentamientos humanos (COFOPRI), los cuales serían de perfecta aplicación en la formalización de bienes inmuebles en zona urbana y no tan solo como se viene dando en las zonas rurales.

---

<sup>33</sup> Artículo 1118<sup>o</sup>.- Hipotecas legales citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.2. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:10 p.m)

<sup>34</sup> Ley N<sup>o</sup> 26785. Publicada 11.05.97 en el Diario Oficial El Peruano. p. 149137.citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP p.2. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:20 p.m)

En cambio con respecto a la idea del autor Ortiz Pasco J. A.,<sup>35</sup> este término de rogación no tendría que ser confundido con el término suplica, ya que en sí es el deber del registrador calificar las solicitudes presentadas basadas en el principio de la rogación, deber que no puede ser incumplida o delegada a otro.

Asimismo, el autor citado considera que la rogatoria no es la presentación de una solicitud en sí misma;<sup>36</sup> ya que la rogación se genera cuando se presenta la documentación conjuntamente con los documentos que contiene en el acto jurídico materia de inscripción, la cual se exhibirá ante el registrador.

De acuerdo a Gómez Gállico F.J. y Del Pozo Carrascosa, P., conoce a este principio como el de petición de inscripción, que es una manifestación de voluntad unilateral y recepticia, dirigida al registrador.<sup>37</sup> Para estos autores con la presentación se da origen al procedimiento registral, la cual genera que el registrador examine todos

---

<sup>35</sup> Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.2. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:30 p.m)

<sup>36</sup> Ibid.,p.3

<sup>37</sup> Gómez Gállico, F. J. y Del Pozo Carrascosa, P. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.6. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 08/06/2018 2:20 p.m)

los títulos o documentos sustentatorios que se presenten, y una vez pasado los filtros de manera positiva realice la inscripción, caso contrario la suspenderá o denegará al existir un juicio negativo respecto a la calificación del título.

Ortiz Pasco J. A.<sup>38</sup> avala lo señalado por los autores antes citados, al confirmar que tomar este principio como la postulación de inscripción, en la cual se debe tomar en cuenta la manifestación de voluntad dirigida en al Registrador para la respectiva anotación de la titularidad del bien. Además, Ortiz Pasco J. A.,<sup>39</sup> nos vuelve a señalar que la solicitud es el punto de partida en el procedimiento registral para que el registrador examine los títulos presentados.

Ahondando aún más a esta idea, el autor Coghlan A.R. citado por Ortiz Pasco J. A. manifiesta que el principio de rogación describe el empuje del interesado<sup>40</sup>, y si ya que esa decisión por parte del nuevo propietario tiene como único fin obtener que el título presentado genere un asiento

---

<sup>38</sup> Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.6. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 08/06/2018 2:30 p.m)

<sup>39</sup> Idem.

<sup>40</sup> Coghlan A.R. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP .p.7. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 08/06/2018 2:40 p.m)

registral, en el cual se detallen cada modificación respecto a las cargas que recaigan sobre el bien inmueble inscrito.

#### **d. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Este principio señala que por cada bien o persona jurídica se tendrá que aperturar un asiento registral independiente, en ella se plasmar la inscripción primigenia, así como los sucesos o derechos posteriores que recaigan sobre ella.

En el título preliminar del T.U.O del reglamento general de SUNARP menciona que “en el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los distintos actos inscribibles.<sup>41</sup> Además nos menciona que “excepcionalmente, si se presentan otros casos que deriven de ello, se podrá aperturar otra partida.

#### **e. PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

En título preliminar del T.U.O., del reglamento general de SUNARP hace mención sobre los registradores<sup>42</sup>, éstos

---

<sup>41</sup> Ibid., p.4

<sup>42</sup> Idem.



serán las personas indicadas para realizar la calificación de la solicitud presentada, verificando la legalidad del título que requiera ser inscrita. Asimismo se debe verificar el cumplimiento de la formalidad de los títulos y tener en cuenta las formalidades de los llamados otorgantes. Verificando de esta manera la validez de este acto siendo este la causa inmediata de inscripción.

Adicionalmente esa calificación se basa también en la verificación de inconvenientes que pudiera surgir de las partidas registrales y valorar si el acto es inscribible o no, ya que se realiza sobre la solicitud presentada, o de las partidas vinculadas directamente y, cualquier antecedente que figure en el registro.

Según Ortiz Pasco J. A. menciona que este principio es uno de los más significativos dentro del procedimiento registral,<sup>43</sup> ya que en este principio nos enfocamos al poder del registrador para indagar respecto de los títulos materia de inscripción, contenido en la solicitud; el cual debe por lo menos cumplir los requisitos legales obligatorios para proceder a su anotación.

---

<sup>43</sup> Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p. 29. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 07/06/2018 4:00 p.m)

De igual modo Delgado Scheelje A. refiere que la evaluación registral es la reflexión de valor que realiza el registrador,<sup>44</sup> con el fin de determinar si el título presentado puede ser inscrito o no. Es otras palabras, se busca determinar si el acto jurídico contenido en el título, pueden ser inscritos o no, para gozar de la publicidad registral y por ende hacerse oponible a terceros.

Ortiz Pasco J.A. señala que en “el Principio de legalidad el registrador aprecia la legalidad del título que quiere anotar, en este juicio de valor, se coteja el cumplimiento de formalidades de los documentos del título, de la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.”<sup>45</sup>

Por su parte, Luis Moisset de Espanés L. señala respecto al principio de legalidad que es aquel (...) en virtud del cual se crea como una facultad y deber del registrador consumir un estudio previo de los documentos

---

<sup>44</sup> Delgado Scheelje, A. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.29. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 07/06/2018 4:20 p.m)

<sup>45</sup> Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales.(Artículo) USMP. p.29. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 07/06/2018 4:30 p.m)

que intentan inscribirse y articular sobre su admisibilidad o rechazo”<sup>46</sup>

Según Chico y Ortiz, J. M. citado por Ortiz Pasco J.A señala que “doctrinaria y legalmente se da como ineludible la función calificadora, para que a través de la misma se pueda cumplir el principio de legalidad.”<sup>47</sup>

#### **f. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Este principio es fácil y sencillo, nos señala que ninguna inscripción, excepto la que apertura partida se extenderá sin estar inscrita, salvo que exista alguna excepción contra dicha disposición.

Según Roca Sastre, R. M citado por citado por Ortiz Pasco J.A. menciona que este principio registral en virtud del cual cada una de las inscripciones se sustenta en otra precedente<sup>48</sup>, estableciendo así que el asiento originario

---

<sup>46</sup> Moisset De Espanés, L. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.29. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 2:40 p.m)

<sup>47</sup> Chico y Ortiz, J.M. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.29. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 2:50 p.m)

<sup>48</sup> Roca Sastre, R.M citado por citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.42. Disponible en:

sea el punto de partida de la cadena, en la que sean el resultado del anterior, convirtiendo al adquirente actual en el anterior y así sucesivamente.

Por su parte, Cornejo, A. A. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. concibe al tracto sucesivo como una relación que no permite perder la conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos,<sup>49</sup> generándose así una base de todos los actos inscritos, haciéndose así una conexión continua en el transcurso del tiempo.

#### **g. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Según Cornejo, A. A. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. menciona que los asientos registrales se suponen precisos y válidos.<sup>50</sup> Entendiéndose como principio que va brindar legitimación al titular del predio, en tanto no exista rectificación de los terminos del reglamento.

---

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf)(Consulta 06/06/2018 3:00 p.m)

<sup>49</sup> Cornejo, A.A. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. p.42. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 3:10 p.m)

<sup>50</sup> Idem.

## **h. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

Según Cornejo, A. A. citado por Ortiz Pasco J. A. quien hace referencia a la imprecisión de los asientos registrales.<sup>51</sup> Estas imprecisiones registrales, tales como sea nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que lo originó, no surtirán efectos negativos al tercero registral, terceros que hubiesen realizado el acto jurídico a título oneroso y de buena fe, y que esas inexactitudes no estén registrados.

## **i. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE**

El autor Cornejo, A.A. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. menciona que “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.”<sup>52</sup>

Ortiz Pasco J.A. expresa que “la prioridad preferente, se da en el instante previo a la calificación y se configura cuando ingresan dos o más títulos que contienen derechos COMPATIBLES entre sí, tal como sucede en el caso de dos hipotecas descritas al mismo inmueble; en la que ambos documentos se inscriben, pero

---

<sup>51</sup> Idem.

<sup>52</sup> Idem.

el que ingresa primero tendrá prioridad en relación al rango sobre el que ingresó posteriormente.”<sup>53</sup>

#### **j. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**

En el texto único ordenado del reglamento general de registros públicos, refiere que los títulos serán imposibles de inscribirse cuando estos sean incompatibles con otros que ya fueron inscritos, a pesar de que se sea de igual o anterior fecha.

Gonzales Loli, J. citado por Ortiz Pasco J. A menciona que la prioridad excluyente es aquella que se da mientras dure la calificación,<sup>54</sup> la misma que se refiere a la situación generada por dos títulos o derechos incompatibles entre si, en este punto lo único que tendría que hacer el registrados es inscribir el primero en presentar la solicitud al registrador, ya que ella finalizará el procedimiento registral del segundo.

---

<sup>53</sup> Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. p.16. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 3:50 p.m)

<sup>54</sup> Gonzales Loli, J. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP.p.17. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 4:00 p.m)

#### 2.3.4. TRASLACIÓN DE DOMINIO

En la revista de la SUNARP acoge que en el Perú, el solo consenso traslada el derecho de propiedad de los bienes inmuebles. (...) A esta conclusión se llega luego del análisis de las normas registrales y de la referida al concurso de acreedores en el Código.<sup>55</sup> Muchos autores discrepan con lo dicho, ya que como se conoce un contrato que contenga un acto jurídico carece de ser un signo cognoscible, en simples palabras ello no contiene en si el principio de publicidad, por ende la información contenida en ella no es conocido por terceros; por ende no basta solo la aplicación del artículo 949° del Código Civil, sino que es necesario la obligatoriedad de inscribir inmediatamente la adquisición en el registro adecuado.

En la revista ya mencionada, toca el tema también referido a la negligencia que es producida por gran parte de la población<sup>56</sup>, puesto que a muchos de los peruanos se limitan con el simple hecho de celebrar un contrato y otra mayoría con tomar posesión del bien inmueble.

---

<sup>55</sup> SUNARP (Revista) Fuero Registral, Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Volumen I.p.23

<sup>56</sup> Ibid. p.23

- Ya Vidal Ramos R. menciona sobre **la teoría del título y modo**,<sup>57</sup> por lo cual debemos tener presente la importancia de la teoría del título y el modo, para ello debemos entender como título al contrato en sí, , el cual contiene el acto jurídico, mediante el cual se adquiere un derecho a que se le entregue la res, y al modo se concebirá cuando se dé la entrega en si del res o la tradición; lo cual ha venido siendo desarrollado por muchos juristas, como:

Albaladejo, M. citado por Vidal Ramos R. refiere que el “**Título** es el acto por el que se establece la voluntad de enajenación del derecho”<sup>58</sup>; y Vidal Ramos R. menciona que el “**Modo**, es el acto consistente en la entrega,<sup>59</sup> con lo cual se consumará la enajenación del bien inmueble.

Asimismo Vidal Ramos R., indica que el modo no es suficiente para originar la adquisición del

---

<sup>57</sup> Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Artículo) p.6. Disponible en:[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUA\\_NO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUA_NO.pdf) Consulta 06/06/2018 4:10 p.m)

<sup>58</sup> Albaladejo, M. citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Artículo) p.6. Disponible en:[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUA\\_NO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUA_NO.pdf) Consulta 06/06/2018 4:20 p.m)

<sup>59</sup> Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Artículo) p.6. Disponible en:[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUA\\_NO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUA_NO.pdf) (Consulta 06/06/2018 4:20 p.m)



derecho real y sin título previo, la entrega no transfiere el derecho real.<sup>60</sup> Ello quiere decir que si primero se dio el bien, el adquirente se convierte en posesionario, mas no es dueño por no contar con título que lo reconozca como tal, no contando así con ningún derecho real que lo ampare.

- **Sistema de Unidad del Contrato**

**a. SISTEMA TRANSMISIVO DE LA CAUSA ÚNICA**

Según Vidal Ramos R. indica que “el contrato es el origen directo de la traslación de la propiedad por lo que no es indispensable el modo que pueda hacer público la adquisición de la propiedad;<sup>61</sup> lo que nos quiere decir el autor que solo es necesario la voluntad de las partes en el acto jurídico, dando inicio al derecho del acreedor del bien inmueble; es así que el sistemas de causa única, valora simplemente la voluntad de las partes.

---

<sup>60</sup> Idem.

<sup>61</sup> Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Articulo) p.8.Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) Consulta 06/06/2018 5:00 p.m)

## **b. SISTEMA CONSENSUAL O ESPIRITUALISTA**

Vega Mere Y. citado por Vidal Ramos R. menciona que “el consentimiento de las partes hace dueño al comprador;<sup>62</sup> quiere decir que brinda mayor importancia a la autonomía de voluntad, para realizar relaciones jurídicas por el simple hecho de su decisión de éste, para ejecutar derechos subjetivos mediante los negocios jurídicos.

De la misma forma Vidal Ramos R. precisa que países acogen este sistema,<sup>63</sup> como son: el italiano, el francés, el portugués, el mexicano y por último el venezolano, en los artículos 1376, 1138, 408, 2014 y 1161, de sus respectivos Códigos Civiles”

---

<sup>62</sup> Vega Mere Y. citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Artículo) p.8.Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consulta 06/06/2018 5:20 p.m)

<sup>63</sup> Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Artículo) p.9.Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consulta 06/06/2018 5:30 p.m)

### **c. SISTEMA TRANSMISIVO DE DOBLE CAUSA**

Según Vidal Ramos R. expresa que “el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente requiere un signo o modo de reconocibilidad social;<sup>64</sup> esto quiere decir, que lo que debe buscar es publicitar el derecho a la colectividad, respecto a su derecho de propiedad recién adquirido por el comprado.

En sencillas palabras esta teoría de doble causa, nos habla del acto de obligación y el acto de disposición.

### **d. SISTEMA REAL O DE TRADICIÓN O SISTEMA DE LA UNIÓN DEL TÍTULO Y EL MODO**

Vidal Ramos R. indica que el sistema real esta reconocido en nuestro sistema jurídico para la transferencia de bienes muebles;<sup>65</sup> entre los países que acogen este sistema tenemos: el español, el argentino, y el cubano en los Arts. 609 y 1095, Arts. 577, 2524, 2601 y 2609 y por último el Art. 178 de sus respectivos códigos

---

<sup>64</sup> Idem.

<sup>65</sup> Idem

civiles, y en cuanto a la Transmisión de bienes que acogen este sistema, tenemos al chileno, ecuatoriano y peruano.

**e. SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO NO CONVALIDANTE**

De la misma forma Vidal Ramos R. expresa que en este sistema el registro no es convalidante puesto que de existir un defecto en la validez del acto o contrato que dio origen a la solicitud, el acto del registro también sería ineficaz estructural o inválido.<sup>66</sup>

**f. EL SISTEMA DE SEPARACIÓN DEL CONTRATO.**

El autor Escobra Rozas, F., citado por Vidal Ramos R. refiere que “el sistema de separación tuvo su origen en la revisión crítica a la que fue sometida en Alemania del siglo XIX”<sup>67</sup>,

Vidal Ramos R. se contrapone al sistema anterior, al señalar que si el acto jurídico fuese

---

<sup>66</sup> Idem.

<sup>67</sup> Escobra Rozas, F., citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Artículo) p.9. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consulta 06/06/2018 6:00 p.m)

invalido el acto realizado mediante el registro devendría en eficaz.<sup>68</sup> Este sistema tendría por otro nombre la transferencia de propiedad registral convalidante, dado que se convalidara el vicio causal, por continuar otorgándole el derecho de propiedad al adquirente. Ubicamos dentro del sistema de separación del contrato dos sistemas: El sistema registral constitutivo y el sistema real abstracto.

### **2.3.5. PROCESO DE INSCRIPCIÓN DE BIENES EN SUNARP**

En la noticia de la página web SUNARP “Innovan procedimiento para inscribir predios por primera vez” refieren que “el procedimiento para realizar la primera inscripción de predios de propiedad privada de particulares ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) va tener algunos permutas como por ejemplo la agregación de una anotación preventiva, con lo que se aspira dar mayor seguridad a los derechos inscritos en el registro, ayudando en la prevención de la usurpación y de los diversos problemas sobre los predios. Así lo establece el Decreto

---

<sup>68</sup> Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Artículo) p.10. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consulta 06/06/2018 7:00 p.m)

Legislativo N° 1209, publicado en el diario oficial El Peruano. Asimismo la anotación preventiva de la inmatriculación es un asiento provisional y transitorio que tiene busca publicitar y dar a conocer la primera inscripción de un predio, la misma será de forma definitiva si transcurre un plazo de noventa días hábiles sin que exista oposición o cuando esta pueda ser desestimada. La norma menciona que la vigencia de la anotación preventiva no puede dilatarse en ningún asiento de inscripción posterior, salvo la conversión a definitiva o la cancelación”<sup>69</sup>

En la misma fuente, precisa que para la anotación preventiva de inmatriculación del predio se debe entregar los siguientes documentos: 1) título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años; 2) plano elaborado y firmado por la persona que verifica el catastro de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP y 3) constancia de posesión.”<sup>70</sup>

En el caso que se detecte algunas inexactitudes registrales, la persona interesada podrá cambiar y buscar la manera de resolver el conflicto mediante la injerencia de la persona encargada de verificar el catastro, logrando con ello que el

---

<sup>69</sup> Innovan procedimiento para inscribir predios por primera vez. (Noticias) Página web SUNARP. 23/09/2015. Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2015/09/23/innovan-procedimiento-para-inscribir-predios-por-primera-vez> (Consulta 05/06/2018 2:00 p.m)

<sup>70</sup> Idem.

registro de predios refleje lo que es real físicamente de los inmuebles.

Asimismo en la noticia de la página web SUPARP menciona que “es necesario que la persona encargada de verificar el catastro, se encargue de constatar el predio in situ y además elaborar el plano del inmueble, el mismo que se debe inscribir en el registro del sistema nacional de catastro, debiendo presentarse ante el consejo nacional de catastro, a fin de que se pueda tomar las evaluaciones correspondientes e ingresar a un registro administrativo que se ha habilitado para el cumplimiento de dicho fin. Acabado el plazo de noventa días hábiles y si no existe oposición en la inscripción del predio, entonces la inscripción será de forma definitiva. Como se sabe, la inmatriculación (primera inscripción del predio) ante el registro de predios, tiene como fruto la inscripción definitiva del predio a favor de las personas naturales y jurídicas. Esta medida se da en cumplimiento de la ley en el que el poder ejecutivo tiene la facultad de legislar en materia de seguridad ciudadana, fortalecer la lucha contra la delincuencia y el crimen organizado.”<sup>71</sup>

En el artículo ¿Cómo registrar tu vivienda ante Sunarp? realizado por el Pino Inmobiliaria de fecha 12/10/2015 menciona que “para que sea más simple el

---

<sup>71</sup> Idem.

proceso, SUNARP propone 6 pasos, que ayudan a las viviendas nuevas y las antiguas: 1) Debes acudir a verificar la información sobre la venta, debes saber si el inmueble ya está inscrito, debiendo proporcionarte la partida registral. 2) Al realizar el contrato de compraventa, ambas partes deben concurrir a un notario para que se libere el parte notarial de la escritura pública de la compra venta del bien inmueble. 3) Respecto a la solicitud de inscripción en la Oficina Registral, en la SUNARP, el encargado de la notaria debidamente identificado exhibirá la solicitud de inscripción en la Oficina Registral en donde se anotará el bien mueble. Este trámite se realiza previo pago de los derechos registrales que varían según el tamaño de la propiedad. 4) El título que se ingreso debe contener el parte notarial de la escritura pública de compra venta de la vivienda. 5) Para que se prosiga con el asiento de presentación, es necesario incluir la fecha, hora, minuto, segundo y numeración del ingreso del título. 6) El asiento de inscripción en la partida registral. Después del título de compraventa del inmueble es revisado por el registrador público, se extenderá el asiento de inscripción en la partida registral de la vivienda a fin de que el comprador figure como propietario”<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> El Pino Inmobiliaria. ¿Cómo registrar tu vivienda ante Sunarp? (Artículo) 12/10/2015



## 2.3.6. LEGISLACIÓN COMPARADA DE PAÍSES QUE APLICAN EL SISTEMA CONSTITUTIVO EN COMPARACIÓN CON EL PERÚ

### a. EL SISTEMA FRANCÉS

Vidal Ramos R. hace referencia al código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas,<sup>73</sup> nos indica que la titularidad de un bien inmueble se transfiere como efecto de la voluntad; la entrega después del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, solo le da al adquirente el derecho de disponer del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento.”

De igual modo, de lo señalado por Planiol, M. y Ripert, J. citado por Vidal Ramos R.,<sup>74</sup> inferimos que el

---

disponible en: <https://www.elpino.com.pe/como-registrar-tu-vivienda-ante-sunarp/> (Consulta 04/06/2018 11:00 a.m)

<sup>73</sup> Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.12 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf)(Consulta 05/06/2018 02:50 p.m)

<sup>74</sup> Planiol, M. y Ripert, J. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.12 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) Consulta 05/06/2018 03:00 p.m)

sistema consensual nace de la manifestación de voluntad de las partes para contratar.

Asimismo Planiol M. y Ripert J. citado por Vidal Ramos R., dice que “ambas nociones eran muy distintas en la antigüedad, y que hoy se confunden.”<sup>75</sup>

El autor Vázquez Ríos, A. citado por Vidal Ramos R. expresa que “el código civil francés tomando como base el principio de la voluntad, considera que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad”<sup>76</sup>.

Osterling Parodi, F. citado por Vidal Ramos R. expresa que “según el código francés, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación, conforme a este sistema la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada”.<sup>77</sup> Para el la entrega del bien

---

<sup>75</sup> Planiol, M. y Ripert, J. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.12 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consulta 05/06/2018 04:00 p.m)

<sup>76</sup> Vázquez Ríos, A. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.13 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consulta 05/06/2018 04:30 p.m)

<sup>77</sup> Osterling Parodi, F. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.13 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf)

(tradicción) que deriva del pacto generado en el título, es un acto que no transfiere el dominio, solo brinda al adquirente o comprador el derecho de disponer del bien.

Por su lado, Vidal Ramos R. indica que “el Sistema francés se estableció sobre principios.<sup>78</sup> Inscribir el bien para que sea oponible, la necesidad de que los actos celebrados intervivos sean obligatorias su inscripción; que al realizar la inscripción de los actos, no convalida los vicios de los títulos presentados, y gracias a los registros y al principio de publicidad serían de libre acceso para la comunidad.

## **b. EL SISTEMA ALEMÁN.**

Vidal Ramos R. expresa que “la transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “Ausflassung” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe

---

[075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](#)(Consulta 05/06/2018 05:00 p.m)

<sup>78</sup> Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.13 Disponible en:[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_NO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_NO.pdf)(Consulta 05/06/2018 05:30 p.m)

un deber de emitir declaración de “**auflassung**” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido. El “**Auflassung**” también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la “*in iure cessio*” era un juicio simulado; el adquirente demandada al enajenante la entrega de la cosa, este de allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro.”<sup>79</sup>

La Puente Lavalle, M. citado por Vidal Ramos R. indica que “el que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella”<sup>80</sup>; es por eso, que no basta la simple entrega del objeto

---

<sup>79</sup> Ibid., p. 14.

<sup>80</sup> La Puente Lavalle, M. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.14 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) (Consulta 05/06/2018 07:00 p.m)

inmueble, quedando inconclusa la obligación del vendedor, y obligado a proporcionar la propiedad sobre ella”.

Asimismo Arias Schreiber - Pezet, M., citado por Vidal Ramos R.,<sup>81</sup> nos da a conocer que se requiere en un primer plano que la tradición sea física o espiritualizada, y en segundo lugar sea necesaria la inscripción del contrato en los registros correspondientes.

### **c. EL SISTEMA PERUANO**

Vidal Ramos R., menciona que “el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés,<sup>82</sup> en simples palabras hemos adquirido el sistema declarativo, que precisa que solo el hecho de tener el deber de entregar una cosa inmueble, hace al acreedor dueño de la misma, excepto si

---

<sup>81</sup> Arias Schreiber-Pezet, M. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.14 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)(Consulta 05/06/2018 07:30 p.m)

<sup>82</sup> Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.15 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)(Consulta 05/06/2018 08:30a.m)

existiese algún pacto en contrario, dejando de lado la teoría del título y modo.

### **COMENTARIO:**

En el caso de nuestro País al igual que en el sistema registral Francés la inscripción de los bienes inmuebles se realiza de forma voluntaria, presumiendo que los usuarios actúan de buena fe, sin embargo muchas veces se tiene como consecuencia el tráfico inmobiliario, creando inseguridad jurídica y contraviniendo alguno de los principios registrales establecidos; perjudicando a muchos de los usuarios en nuestro país; para ello es necesario como se plantea en la presente tesis que el legislador peruano exija la obligatoriedad del registro para garantizar un adecuado procedimiento de inscripción de bienes inmuebles.

Es claro y notable, que la circunstancia actual que viene atravesando en el Perú, en cuanto a la transferencia de los bienes inmuebles está generando una inestabilidad en la seguridad jurídica en cuanto a lo referido a los compradores de dichos bienes inmuebles.

### 2.3.7. SEGURIDAD JURÍDICA

La enciclopedia jurídica Omeba, citada por Silva Díaz Martha en la Revista FUERO REGISTRAL de Doctrina y Jurisprudencia Registral.- SUNARP, menciona que “la seguridad jurídica como valor “está presente en situaciones ciertas, firmes y tranquilas, de modo tal que la certidumbre, la firmeza y la tranquilidad en la conducta certifican su polo positivo”, señalándose además que “el ser humano necesita moverse en un ambiente de certidumbre”<sup>83</sup>

La enciclopedia jurídica Omeba, citada por Silva Díaz Martha en la Revista FUERO REGISTRAL de Doctrina y Jurisprudencia Registral.- SUNARP, indica que “la finalidad principal de la existencia de un registro jurídico, reconocida en el ámbito general por los tratadistas del derecho registral, es la “seguridad jurídica”, concepto amplio que, tratándose del tráfico de bienes, apunta a la confianza de los ciudadanos respecto de la protección que brinda el estado a la contratación, la misma que no se encuentra restringida a la libertad de contratar, garantizada en el art. 62 de la constitución política del Perú, sino que comprende igualmente

---

<sup>83</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba, citada por Silva Díaz Martha. SUNARP (Revista) FUERO REGISTRAL, Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Volumen I.p.34. Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral1-dic2002.pdf>(Consulta 05/06/2018 08:40a.m)

a la protección del derecho de propiedad, consagrado en el Art. 70° de la carta política.<sup>84</sup>

### **2.3.8. TRAFICO INMOBILIARIO Y COMERCIAL**

Pajares M.A. menciona que “el fraude inmobiliario como fenómeno es una permanente distorsión a todo sistema que garantiza el tráfico inmobiliario seguro.”<sup>85</sup>

Por otro lado Pajares M. A. señala que para que se dé el fraude se busca que el resultado final permita un beneficio fundamentalmente económico dentro de un marco de “legalidad formal”.<sup>86</sup> Para nosotros el fraude lo tomamos como un peligro en el tráfico jurídico de bienes; pese a no ser muchas veces mencionada, se ha venido manteniendo vigente en el transcurso del tiempo. De igual forma el mismo autor menciona que “en este sistema registral inmobiliario ha sido una tradición que se circunscriba la problemática del fraude inmobiliario al notario o al registro; es decir, siempre se habla de “fraude notarial” o “fraude registral”. Sin tener en cuenta

---

<sup>84</sup> Ibid., p.33

<sup>85</sup> Pajares M.A. El Fraude Inmobiliario Frente Al Sistema Registral Peruano. (Artículo) 03/09, Disponible en: <http://www.registradoresperu.org/el-fraude-inmobiliario-frente-al-sistema-registral-peruano/>(Consulta 04/06/2018 08:00a.m)

<sup>86</sup> Idem.



que el sistema inmobiliario, como un todo, es el que presenta vulnerabilidades.”<sup>87</sup>

Para Pajares M. A. el sistema inmobiliario varía dependiendo del país y sistema, por el cual se consolida el fraude.<sup>88</sup>

Asimismo, el autor citado<sup>89</sup> precisa que en el fraude estarán involucrados dos grupos, como son los que realizan el fraude y por otro las víctimas de los otros. Pero también se ven inmersos un tercer grupo, los cuales son una de las bases para garantizar un tráfico saludable de bienes, éstos son conocidos como notarios, Registro Público y Registradores, organismos estatales y sus funcionarios públicos, Poder Judicial y sus Jueces y funcionarios judiciales, dependiendo del país. Ya desde otro punto de vista, podemos observar n cuarto grupo en el cual estaríamos inmersos todos nosotros, o los terceros, quienes seremos los que contrataremos dependiendo de la información que nos brinden las personas que pertenecen al tercer grupo.

## **2.4. MARCO CONCEPTUAL**

---

<sup>87</sup> Idem.

<sup>88</sup> Idem.

<sup>89</sup> Idem.

Dentro de nuestra investigación utilizaremos una serie de conceptos e instituciones, las que brevemente pasaremos a describir:

- **Abuso.-**

Del Latín **abusus**, de **ab**, en sentido de contra y **usus**, uso. Literalmente, el mal uso de una cosa. En su acepción general, abuso significa el aprovechamiento de una situación e contra de una persona o de una cosa. Desde ese punto de vista significa asimismo toda demasía o exceso en el uso y tiene una aplicación conceptual amplísima. Puede referirse a situaciones de aprovechamiento injusto; de infidelidad por abuso de la confianza depositada; de prevalencia de un interés sobre otro, etc.<sup>90</sup>

En el lenguaje jurídico existe el adagio anónimo que sintetiza esta situación **“Abusus non estusus, sed, corruptela”**. Jurídicamente se entiende por abuso el hecho de usar un poder, de una facultad, un derecho o de una situación especial, como asimismo de una cosa u objeto, más allá de lo que resulta licito.<sup>91</sup>

- **Compraventa Inmobiliaria<sup>92</sup>.-**

---

<sup>90</sup> Osorio y Florit, M. y Lerner B. Enciclopedia jurídica omeba, Tomo IV. p. 113.

<sup>91</sup> Ibid. p. 114

<sup>92</sup> Ibid. p. 117.

"La compraventa como conocemos es un acto jurídico contenido en un contrato, el cual genera derechos y obligaciones, en la cual el vendedor tiene obligación de transferir la propiedad y el acreedor o comprador, debe pagar el precio sobre la cosa.

- **Contrato.-**

Etimológicamente, proviene del latín **contractus**, que significa contraer, estrechar, unir, contrato, pacto. Y esta voz deriva de contrato, que entre otras acepciones, tiene la de juntar o unir.<sup>93</sup> Acto jurídico bilateral de índice sobre relaciones jurídicas de naturaleza patrimonial, mediante el cual en virtud de la autonomía de la voluntad, los interesados crean derechos y obligaciones.<sup>94</sup>

- **Consentimiento.-**

La pluralidad de personas presupone pluralidad también de voluntades que a cada una de ellas competen. Estas voluntades no debe ser mantenidas en el fuero interno de cada uno – **in mente retenta**-. Porque entonces no podrían conocerse, sino que deben expresarse y exteriorizarse. Hay una voluntad, cuando reúne determinados requisitos, se llama oferta; hay otra

---

<sup>93</sup> Ibid. Tomo IV p. 120

<sup>94</sup> Chanamé Orbe, R. Diccionario jurídico moderno. p.190.

voluntad receptista de esta que asiente con ella y se denomina aceptante o aceptación al hecho pertinente.<sup>95</sup>

- **Comprador.-**

Son consumidor tanto la persona natural como la persona jurídica, que actúa en un ámbito ajeno a una actividad comercial.<sup>96</sup>

- **Confirmación de los Actos Jurídicos.-**

Se denomina confirmación del acto jurídico a la actividad expresa o tácita, formal o no formal del agente que puede pedir anulación relativa del agente que mediante la cual actividad confiere a este acto la validez que carecía.<sup>97</sup>

- **Folio Real.-**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

---

<sup>95</sup> Ibid. Tomo IV. p.124.

<sup>96</sup> <http://www.derecho.com/c/Comprador>. (Consulta: 27/10/2013. 4:24pm)

<sup>97</sup> Ob. Cit. p. 86.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.<sup>98</sup>.

- **Modo<sup>99</sup>.**-

Este es también considerado como aquel evento o acto por el cual se logra concretar la transmisión, enajenación y traspaso en ánimo de entrega para el beneficiario y/o adquirente para quien es símbolo de adquisición o ganancia por la transmisión del mueble o inmueble.

- **Propiedad.**-

---

<sup>98</sup> Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios

<sup>99</sup> Opcit, pp. 138-139

En el término latino *propietas* es donde se encuentra el origen etimológico del concepto propiedad que a continuación vamos a analizar en profundidad. Un vocablo aquel que se forma a partir de la unión de tres partes claramente delimitadas: el prefijo *pro-* que equivale a “movimiento hacia delante”, el adjetivo *privus* que significa “de uno solo” y el sufijo *-tas* que indica “cualidad”.<sup>100</sup>

- **Registro.-**

Registro es un término que se origina en el vocablo latino *registum*. Se trata del accionar y de las consecuencias de registrar, un verbo que refiere a observar o inspeccionar algo con atención. Registrar también es anotar o consignar un cierto dato en un documento o papel.<sup>101</sup>

## **2.5. MARCO FORMAL O LEGAL**

### **A. EN EL PERÚ**

Según el Artículo 949 del C.C.<sup>102</sup> La transmisión de la propiedad inmueble como ya bien conocemos se realiza con la simple manifestación de voluntades concretizada en un acuerdo, haga del bien siempre y cuando exista una obligación de una persona a otra

---

<sup>100</sup> Osorio y Florit, M. y Lerner B. Enciclopedia jurídica Omeba, Tomo V. p. 153.

<sup>101</sup> Ibid. p.189

<sup>102</sup> Art. 949 del Código Civil Peruano

convirtiéndolo en un acreedor, sabiendo que la traditio se traduce como la tradición de realizar un acto a través de esta se transfiera el derecho.

### **En el código de 1852.-**

Como menciona Vidal Ramos R.,<sup>103</sup> nuestro ordenamiento está basado en el código napoleónico, el mismo que manifestaba que solo es requisito el “consensus” traducido como el consentimiento para poder realizar la enajenación de un predio o mueble para un tercero.

Así también encajando con la forma de pensar de Vidal Ramos R.<sup>104</sup> coincidimos precisando que en la celebración del contrato de compraventa donde se expresa el consentimiento y voluntad de ambas partes operara la enajenación de propiedad de la cosa, y e tiene un origen previo a su entrega como contraprestación del pago del precio pactado, considerando que

---

<sup>103</sup> Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Artículo) p.15 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consultado el 06/06/2018 4:00pm)

<sup>104</sup> Osterling Parodi F. citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Artículo) p. 15 Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUAN\\_O.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUAN_O.pdf) (Consultado el 06/06/2018 4:00pm)

el simple hecho de un acuerdo expreso por ambas partes cumpliendo sus contraprestaciones es llevar a cabo la celebración contractual aun así no se haya realizado aun la entrega total del inmueble.

### **En el código de 1936.-**

Vidal Ramos R. indica que según el artículo Artículo 1172,<sup>105</sup> que si se logró entregar o simplemente se cumplió con la obligación de dar una cosa convierte al acreedor como propietario y nuevo titular del bien mueble o inmueble pudiendo así observar la figura de la enajenación de carácter contractual como efecto de la traditio.

Según lo sostenido por Vidal Ramos R.,<sup>106</sup> compartimos la idea en cuanto a la transmisión de propiedad de bienes inmuebles ya que establece lo siguiente; el solo el consentimiento no es perfecto o no perfecciona el contrato, mucho menos es hablar de seguridad, ya que durante su existencia da pie a discusiones interminables en cuanto a su interpretación descartando así la posibilidad que la

---

<sup>105</sup> Vidal Ramos R. Op, Cit p. 15

<sup>106</sup> Idem.



manifestación única del consentimiento no sería el único requisito para la enajenación.

## B. LEGISLACIÓN COMPARADA

		DIFERENCIA		
<p><b>ALEMANIA</b></p> <p>Sistema Germánico Registral constitutivo</p> <p><b>Base Legal:</b></p> <p>Código Civil Aleman 1896, el catastro y ordenanza de Registro 1897.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalidad de la tradición era expresada a través de actos inherentes al derecho romanística, la misma que introduce un acta de carácter judicial y/o documento comercial en un registro público que eran archivados en libros especiales por el consejo oficialmente.</li> <li>Concebía un folio específico para cada finca o individual propietario reconocido; este evoluciono con el tiempo dedicándole libros especiales a cada distrito, calle y casas, siendo su característica la de dejar espacios vacíos o en blanco posterior a cada registro para toda</li> </ul>	PERU	

		<p>futura inscripción relacionadas con la finca originaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Su individualización de inmuebles era identificada por medio del nombre de su propietario</li> <li>• Se registraba la transmisión de propiedades; así como su constitución de derechos</li> <li>• Este modelo a través de la ordenanza del registro de 1897 redactada en 1935 esboza un fundamento a fondo sobre el carácter constitutivo de la inscripción quien se avoca a observar la transferencia o constitución originaria del derecho real sobre el predio.</li> <li>• Su registro contiene toda la estructura jurídica que contempla el inmueble, para inscripción de todo</li> </ul>		
--	--	--	--	--

		<p>acto que en él se constituyan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La transferencia de derecho comprendida como investidura más la inclusión de la inscripción en el registro de manera constitutiva.</li> <li>• Precisan el acuerdo real como aquella voluntad de transmitir y con ello adquirir la propiedad del bien sin importar la causa dentro de esa expresión a la cual se le denomina abstracción causal.</li> <li>• El negocio causal y acuerdo causal, son totalmente diferentes en cuanto a su eficacia no afectándose entre si ante su ineficacia.</li> <li>• La causa no es un elemento o acción relevante.</li> <li>• Para el derecho germánico el principio de la fe pública, encierra una protección en beneficio del actor que lo ejerce.</li> </ul>		
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Su aplicación se activa ante la existencia de un negocio jurídico, pero no es aplicable a las adquisiciones por la figura de título de herencia o de la ejecución judicial.</li><li>• La inoponibilidad u oponibilidad no es resultado del registro ante terceros, puesto que para adquirir un derecho real de un inmueble se requerirá su registro es cual es de carácter indispensable.</li><li>• El orden prioritario de derechos ante las inscripciones en el registro serán cuestionados ante la fecha de su presentación y registro, dando como solución la inscripción primera en tiempo y primera en derecho así excluirá a las posteriores.</li><li>• El acto que figure inscrito en el libro registral configura derecho a favor</li></ul>		
--	--	--	--	--

		<p>de los inscritos obrando así el principio de legitimación, a su vez puede ser afectado por la institución de iuris tantum la cual es la prueba en contrario.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Existe la obligación indemnizatoria por parte del registrador quien por negligencia descuido u omisión perjudicaran a las partes registrales.</li><li>• A fin de limitar o eliminar la responsabilidad del registrador por negligencia, descuido u omisión, la misma que daría origen a una indemnización patrimonial a las partes afectadas es que se incorpora el proceso de notificación a todas las partes y terceros que obren con titularidad en cuanto al registro accionado, con esto los terceros están en la obligación de hacer su manifestación ante perjuicio alguno en un plazo</li></ul>		
--	--	---	--	--

		<p>establecido, de no realizar ningún acto una vez notificado y en el plazo se considerara que no se encuentra en un estado de vulneración y/o perjuicio este silencio no dará lugar a reclamo alguno posteriormente.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Así también abordo un sistema abstracto de transmisión, esta busca que no resulte en una responsabilidad del registrador los vicios que afecten a la causa de los negocios, puesto que ellos no tienen la función de la calificación de esa etapa</li><li>• El sistema de numerus clausus establece que los derechos reales constituyen tipos cerrados lo cual no permite la constitución de derechos que no estén positivizados en la ley, una vez que sería arbitrario dejar a libre ejercicio de particulares esa constitución, siendo que ya que</li></ul>		
--	--	--	--	--

		<p>estos no muestran alguna relevancia o interés privada determinante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El sistema germánico sanciona el principio de calificación o legalidad.</li> <li>• El catastro abarca la realidad física del inmueble las mismas que obraran en el registro junto con la descripción jurídica dejando en claro que estos datos no pueden ser distintas, los datos físicos del catastro no pueden ser considerado por simples suposiciones sino por hechos reales materializados.</li> </ul>		
<p><b>FRANCIA</b></p> <p>Sistema de responsabilidad y calificación Francésa</p> <p><b>Base Legal:</b></p> <p>Código civil Francés 1904 y reformas de fecha</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es la posición opuesta al sistema alemán, aborda la institución de la publicidad y consigo la ampliación e implementación de más actos permisibles en ella, disponiendo la inclusión de una publicidad personal, real y las derivadas de la propia inscripción.</li> </ul>	<b>PERU</b>	

<p>1959</p> <p><b>Inscripción:</b></p> <p>Obligatoriedad sometida a responsabilidad única del notario en cuanto a autenticidad</p> <p>.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disponen que el registrador público se haga cargo del control y supervisión técnico-formal de todo documento que será objeto de publicación registral.</li> <li>• Lograr reformar las sanciones aplicables ante la inoperancia de la publicidad, conservando la inoponibilidad conferida a terceros ante las publicaciones, siendo accesible incluirse otras sanciones que pueden ser multas, indemnización por daños y perjuicios o el “efecto relativo de la publicidad”, que concierne el no poder publicar otros actos puesto que el propio titular tampoco cumplió con publicar su título originario.</li> <li>• Se seguirán realizando la inscripción de actos mas no de</li> </ul>		
---	--	--	--	--



		<p>derechos por parte del registrador, siendo este acto obligatorio ante todo acto inscribible en un plazo de tres meses, este efecto obligatorio recae en las partes interesadas, notarios y funcionarios judiciales.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se precisa también que la validez de los títulos y su autenticidad no es responsabilidad del registrador, más si es responsable de la inscripción formal y observar que reúna las condiciones técnicas necesarias.</li><li>• La constatación registral es materializada en el asiento de presentación conformada por los documentos originales recopilados bajo origen notarial las mismas que crean así los libros registrales.</li><li>• El sistema francés impulsa un nuevo instrumento denominado como fichero, que reúne fichas personales, inmobiliaria y</li></ul>		
--	--	--	--	--

		<p>parcelarias para todo tipo de inmueble que reúnan el requisito de encontrarse dentro de los municipios y que estos puedan ser verificados en el catastro actualizado.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El proceso de inscripción registral no es de carácter constitutivo por consiguiente no tiene como resultados efectos de fe pública o legitimación como el sistema alemán, más si la reemplaza por la responsabilidad por incumplimiento de inscripción y el error <i>communefacitus</i>.</li><li>• Para que proceda la oponibilidad de tercero del derecho inscrito se necesita de la inscripción, siendo tercero a aquel adquirente del derecho real, quedando este protegido ante actos o efectos posteriores que se inscriban luego</li></ul>		
--	--	---	--	--

		<p>del registro realizado basado al principio de prioridad de derechos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Francia establece una excepción sobre cancelación de derechos, que es cuando el derecho que tuvo como resultado la cancelación de su inscripción ya no podrá ser oponible ante otro que verse luego sobre el mismo inmueble, por consiguiente ante la cancelación errónea de un asiento registral, el titular se verá afectado jurídicamente quedando como responsable por error el propio registrador</li> </ul>		
--	--	--	--	--

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1. MÉTODO GENERAL**

##### **3.1.1.1. MÉTODO COMPARATIVO**

Por su parte según Carrasco Díaz, S.,<sup>107</sup> respecto a este método nos precisa que con él se conocerán los hechos y fenómenos de la realidad, logrando discernir lo observado para establecer de una manera comparativa las semejanzas y diferencias, estas comparaciones nos llevan a encontrar la verdad.”

---

<sup>107</sup> Carrasco Díaz S. Metodología de la Investigación científica. p. 271

Este método permitirá realizar la comparación a fin de determinar las similitudes o diferencias de los sistemas facultativo y constitutivo en la realidad peruana, y por otro lado hacer las comparaciones del sistema jurídico peruano con la legislación comparada en la que se aplica el sistema constitutivo en la actualidad, a fin de analizar la viabilidad de su aplicación en el Perú; para verificar que en nuestro país es necesario implantar la obligatoriedad de registrar las propiedades en Registros Públicos – SUNARP.

### **3.1.2. MÉTODO ESPECÍFICO:**

#### **3.1.2.1. MÉTODO DESCRIPTIVO**

Según Oblitas Guadalupe, L. nos dice que: “El objeto de la investigación descriptiva consiste en describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del tiempo. En la investigación descriptiva se analizan los datos reunidos para descubrir que variables están relacionadas entre sí”.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> Oblitas Guadalupe, L. Metodología en la Investigación Científica. P. 38.

El método descriptivo es de vital importancia para la investigación, pues lo que este método permitirá es describir las características del problema, causado por la aplicación del sistema facultativo, y que consecuencias viene presentándose en nuestra realidad al no existir una exigibilidad de la inscripción de la compraventa de propiedades, ocasionando así que la seguridad jurídica de los compradores se vea lesionada, logrando de esta manera estudiar cada una de las variables e indicadores, para lograr una mejor interpretación y análisis del problema.

### **3.1.3. MÉTODOS PARTICULARES:**

#### **3.1.3.1. MÉTODO EXEGÉTICO**

Según Ramos Núñez, C., nos dice: “El método constituye al estudio lineal de las normas, tal como ellas aparecen dispuestos en el texto legislativo. El método parte de la convicción de un ordenamiento pleno, cerrado y sin lagunas. Es pues, un culto a la ley positiva. La exegesis no modifica el orden de los códigos o de las leyes objeto de

comentario, por el contrario respeta escrupulosamente los textos legales”.<sup>109</sup>

El propósito del método exegético es hacer una interpretación de la normatividad civil y registral, con el propósito de analizar y evaluar sobre la traslación de dominio, y requisitos para la formalización de propiedad respectivamente.

## **3.2. TIPOS Y NIVELES**

La presente Tesis se encuentra enmarcada:

### **3.2.1. TIPOS**

#### **3.2.1.1. INVESTIGACIÓN PURA O BÁSICA:**

Según Sánchez Carlessi y otro, sostiene que “la investigación pura o fundamental, nos lleva a la búsqueda de nuevos conocimientos y campos de investigación, no tiene objetivos prácticos específicos.”<sup>110</sup> Lo único que busca es recoger la información de la realidad con el fin de acrecentar el conocimiento y quizá más adelante descubrir nuevas leyes o principios.

---

<sup>109</sup> Ramos Núñez, C. Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento. p. 71

<sup>110</sup> Sanchez Carlesi, H. Metodología y Diseño en la Investigación Científica. p.13

La presente investigación se encuentra enmarcado por su finalidad dentro del tipo de Investigación Básica, porque el propósito del estudio es recopilar la información de la muestra de estudio en base al sistema facultativo y el sistema constitutivo, a fin de procesar e interpretar la información, que sirve para contrastar la hipótesis, y de esta manera dar alcance con nuevos conocimientos al derecho registral.

#### **3.2.1.2. INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA**

Según Solís Espinoza, A., nos señala que: “En este tipo de investigación se trata de conocer o determinar las particularidades, rasgos o características de ciertos fenómenos, hechos personas, grupos o entidades y también trata de identificar las relaciones o conexiones o efectos que se dan entre dos o más fenómenos o variables”.<sup>111</sup>

La presente investigación se encuentra enmarcada por su profundidad, en el tipo de investigación descriptiva, ya que busca identificar y resaltar ciertas características de la problemática, describir como se viene implementando el sistema

---

<sup>111</sup> Solís Espinoza, A. Metodología de la Investigación Jurídico Social. p.99



facultativo y cuáles son las condiciones en las cuales se puede implementar el sistema constitutivo.

### **3.2.2. NIVELES**

#### **3.2.2.1. NIVEL EXPLICATIVO**

Según Carrasco Díaz S. señala que “La investigación explicativa responde a la interrogante ¿por qué?, es decir con este estudio podemos conocer por qué un hecho o fenómeno de la realidad tiene tales y cuales características, cualidades, propiedades, etc., en síntesis, por qué la variable en estudio es como es.”<sup>112</sup>

Por el nivel de estudio la presente investigación se ubica en el nivel explicativo ya que busca detallar las razones por las cuales es necesario reemplazar el sistema registral actual por otro lado ver la viabilidad de la implementación del sistema constitutivo al fin de garantizar la seguridad jurídica frente al tráfico inmobiliario.

### **3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

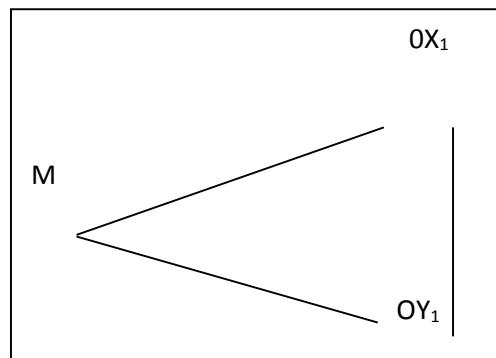
Según Hernández Sampieri y otros, “El término “diseño” se refiere al plan o estrategia concebida para obtener

---

<sup>112</sup> Carrasco Días S. Metodología de la Investigación científica. Editorial San Marcos. 1ra Reimpresión 2006. Lima. 2006.p. 42.

la información que se desea. El diseño señala al investigador lo que debe hacer para alcanzar sus objetivos de estudio y para contestar las interrogantes de conocimiento que se ha planteado”.<sup>113</sup>

- Por la naturaleza y necesidad del estudio la presente investigación localizamos dentro de diseño siguiente: **DISEÑO EXPLICATIVO:**



**M**= Muestra

**OX<sub>1</sub>, OY<sub>1</sub>** = Resultado de la Muestra

Según Carrasco Díaz, S., señala que este diseño: “Son aquellos diseños propios para determinar y conocer las causas, factores o variables que generan situaciones problemáticas dentro de un determinado contexto social. Explica los hechos y fenómenos en cuanto a sus causas y consecuencias.”<sup>114</sup>

<sup>113</sup> Hernandez Sampieri, Roberto y otros. Fundamentos de la metodología de la investigación. Edit. Mc Graw-Hill. 1ta. edición. España. 2007.p. 98

<sup>114</sup> Carrasco Díaz S. Metodología de la Investigación científica. Editorial San Marcos. 1ra Reimpresión 2006. Lima. 2006. p.74

Donde:

M= Muestra
X1= Aplicación del Sistema Constitutivo
X2= Sistema Facultativo

### 3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

#### 3.4.1. POBLACIÓN

Está constituido por el integro de compradores, personal de Notarias, Registradores y abogados especialistas en la materia en el periodo antedicho. La población del proyecto de investigación; estará constituido por todos los:

➤ Magistrados de los Juzgados Civiles de Huancayo	10
➤ Docentes universitarios civil y registral	10
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>
➤ Usuarios de Huancayo	200
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>

#### 3.4.2. MUESTRA:

##### a. TAMAÑO DE MUESTRA

**a.1** La muestra integrada por profesionales del derecho comprende la cantidad de 10 profesionales del derecho: registradores de Zona Registral VIII

Sede Huancayo; magistrados de los Juzgados Civiles de Huancayo, docentes universitarios de derecho civil y registral, notarios de Huancayo.

Para determinar la muestra de estudio se utilizara el muestreo no probabilístico intencional porque se acudiría a profesionales del derecho especializados a la materia registral.

Por lo tanto es a criterio del investigador a quienes se aplicara la entrevista y encuesta.

**b.2** La muestra a considerare es de 120 que usuarios acuden a Registros Públicos con el fin de tramitar el Registro de su propiedad a quienes se aplicara la encuesta. La técnica de muestreo es probabilístico aleatorio simple porque todos los integrantes de la población tienen las mismas características por tener el mismo fin de registrar sus propiedades cuya muestra se elegirá al azar para ello se utilizara la formula siguiente:

**Donde:**

N= tamaño de la muestra

n=población

P= probabilidad a favor

q= probabilidad en contra

$$N = \underline{n}$$

$$P + q + n/N$$

$$N=200$$

$$(0.5) + (0.5) + 200 / 60$$

$$N = 119.56 = 120$$

## **b. TIPO DE MUESTRA**

### **b.1 PROBABILÍSTICO**

Esta técnica de muestreo es el más aconsejable, pues se utiliza a una población, del cual se sacara un determinado número de muestra que cuenten con las mismas características y las mismas probabilidades.

## **c. TÉCNICA DE LA MUESTRA**

### **c.1. MUESTREO ALEATORIO SIMPLE**

Consiste en seleccionar al azar las unidades a incluirse en la muestra todos

tiene igual posibilidad de ser elegidos para la muestra.

### **3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.5.1. Técnicas E Instrumentos De Recolección De Datos**

##### **- ENCUESTA**

La encuesta es una de las técnicas más popular y usada, ya que mediante su instrumento que es el cuestionario el cual está compuesto por un conjunto de preguntas impresas y estandarizadas, nos permite emitir una respuesta clara y precisa. Este tipo de técnica lo utilizare al aplicar esta encuesta en toda mi población especialmente ante los compradores y abogados incluso los registradores, que anteriormente determine con el fin de poder realizar un contraste con mis hipótesis. Se utilizará como instrumento el cuestionario, donde se usaran preguntas con respuestas dicotómicas, tricotómicas y de elección múltiple, la cual será aplicada en toda nuestra muestra.

##### **- ENTREVISTA**

La técnica que se utilizara en la investigación es la entrevista cuyo tipo es la estructurada cuyo instrumento es

la guía de entrevista compuesto por preguntas abiertas dirigido a registradores, magistrados.

### **3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS**

#### **- Procesamiento de datos para la Encuesta**

Para este procesamiento se llevara a cabo los siguientes pasos:

##### **1. Clasificación de preguntas**

Las preguntas serán clasificadas de acuerdo a las variables tanto dependientes como independientes.

##### **2. Codificación**

Para ingresar los datos al programa SPSS se codificaron las alternativas de la pregunta a la alternativa si se le asignó el números y a la alternativa no se le asignara número.

##### **3. Tabulación de datos**

Es el conteo de datos mediante la cual se va saber los resultados obtenidos en la encuesta

##### **4. Elaboración de la tabla de datos**

Es la presentación de los resultados obtenidos de la encuesta estos resultados serán distribuidos en

frecuencias tales como reactivas absolutas, simples y acumuladas.

## **5. Graficación**

Es la presentación grafica de los resultados

## **6. Interpretación de datos**

Los datos obtenidos a través de la encuesta serán analizadas e interpretadas y se redactara los datos más importantes

## **7. Prueba de hipótesis y contratación los resultados obtenidos**

Estos serán comparados con la hipótesis de la investigación con el fin de discutir la validez o no.

## **8. Discusión de resultados**

Los resultados de la investigación serán contrastados con los antecedentes del tema de investigación así como con la parte teórica y los resultados.

### **- Procesamiento de los resultados de la Entrevista**

El procesamiento de datos para las entrevistas se realizará de la siguiente manera:

#### **1. Almacenamiento de Datos**



Se debe almacenar los datos en la matriz de almacenamiento de datos de la entrevista que está elaborado en base a los indicadores y las preguntas

## **2. Análisis e Interpretación**

Luego realizaran un análisis e interpretación de la información obtenida en la entrevista.

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS**

Este capítulo está estructurado por los resultados obtenidos con la utilización de las técnicas de la Encuesta aplicadas a los usuarios, la cual fue aplicado alrededor de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP VIII Sede Huancayo y las Entrevistas dirigidas a Abogados especializados en materia civil y registral que radican en Huancayo, especialmente los que laboran alrededor de la Corte Superior de Justicia de Huancayo, entre ellos algunos son docentes universitarios especialistas, secretarios judiciales, entre otros; cuyo resultados son las siguientes:

#### 4.1.1. RESULTADOS DE LA ENCUESTA:

1. ¿Cuáles son los factores que le impide a Ud., registrar sus bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)?

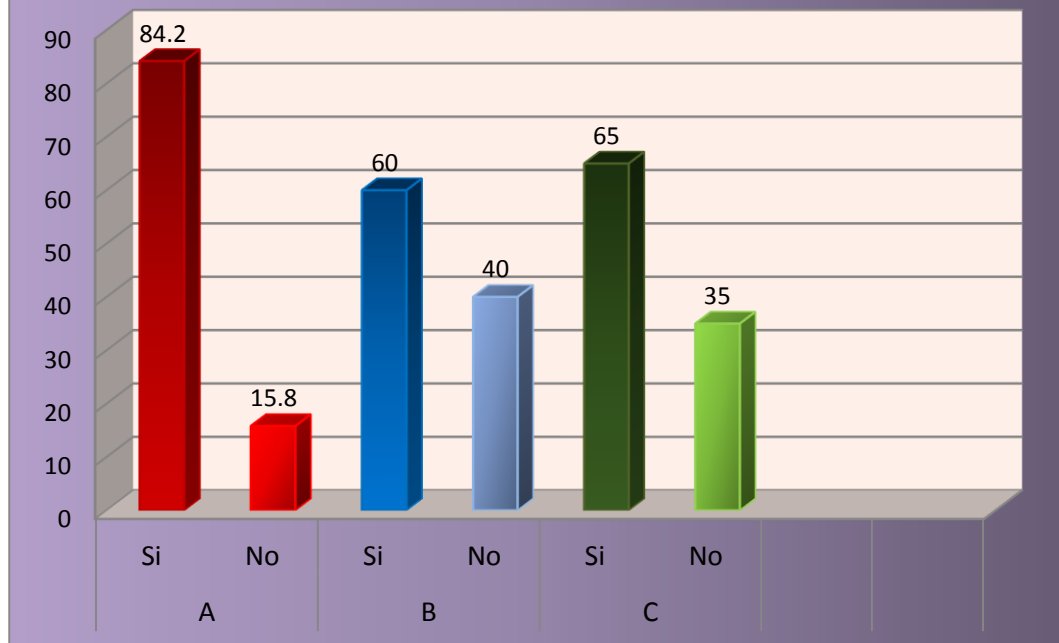
**TABLA N° 01**  
**FACTORES DE IMPEDIMENTO DE REGISTRO E BIENES**  
**INMUEBLES**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>COSTO ELEVADO</b>					
Válido	Si	101	84,2	84,2	84,2
	No	19	15,8	15,8	100,0
Total		120	100,0	100,0	
<b>DEMORA EN EL TRAMITE</b>					
Válido	Si	72	60,0	60,0	60,0
	No	48	40,0	40,0	100,0
Total		120	100,0	100,0	
<b>DIFERENTES CRITERIOS DE LOS REGISTRADORES</b>					
Válido	Si	78	65,0	65,0	65,0
	No	42	35,0	35,0	100,0
Total		120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD

**GRÁFICO N° 01**  
**FACTORES DE IMPEDIMENTO DE REGISTRO DE BIENES**  
**INMUEBLES**



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:**

Observando la Tabla y Gráfico N° 1, se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó, el 84,2% de la frecuencia afirma que el **“COSTO ELEVADO”** es uno de los impedimentos por los cuales no registran su propiedad, a diferencia del 15,8 que aún no ve este ítem como un impedimento tan relevante; ante la **“DEMORA EN EL TRÁMITE”**, el 60% señala que si es uno de los impedimentos para inscribir su propiedad, a diferencia del 40% que señala que no sería impedimento; y por ultimo ante los **“DIFERENTES CRITERIOS DE LOS REGISTRADORES”** en cuanto a

observaciones del trámite para inscripción, el 65% señala que si es un impedimento.

Es por ello que de las respuestas que de los usuarios de la ciudad de Huancayo han brindado, se deduce que en grado de relevancia, el Costo Elevado es uno de los mayores impedimentos para los usuarios, por lo cual no la mayoría de ellos, en segundo lugar los “Diferentes Criterios de los Registradores” ante el trámite que ellos realizan para poder inscribir su propiedad, por lo cual para ellos evitan realizar el trámite por que pese a subsanar las observaciones, siempre existen más de ellos, más difíciles de subsanar; y por último la “Demora en el Trámite”, que a criterio, vendría a estar muy vinculado con la alternativa “Diferentes Criterios de los Registradores”

Y dándose estos tres impedimentos, cada uno en diferente proporción, evita claramente que la población, opte por inscribir su propiedad.

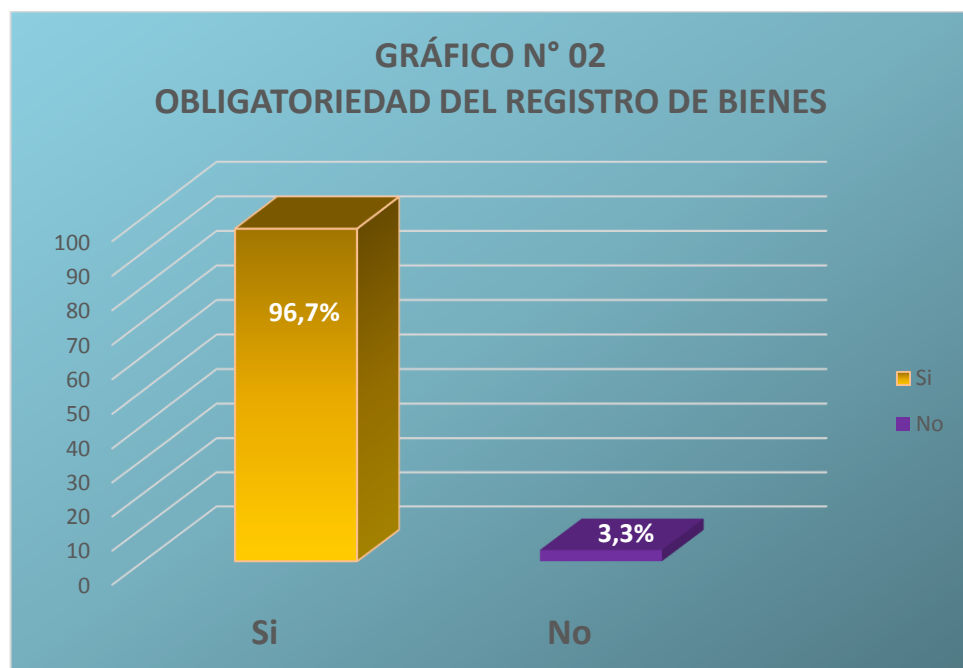
2. ¿Cree Ud. que debería ser obligatorio el registro de bienes inmuebles en la SUNARP?

**TABLA N° 02**  
**OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO DE BIENES**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	116	96,7	96,7	96,7
	No	4	3,3	3,3	100,0
Total		120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:**

Observando la Tabla y Gráfico N° 2, se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó; el 96,7% de la frecuencia afirma que debería ser obligatorio el registro de los bienes inmuebles en la SUNARP, a diferencia del 3,3 % que señala que no debe ser obligatorio el registro de los bienes inmuebles en la SUNARP.

Es por ello que de las respuestas que los usuarios de la provincia de Huancayo han brindado, se deduce que la mayoría de ellos, están convencidos de la necesidad de implantarse la obligatoriedad en el registro de bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos VIII Zona Huancayo; puesto que se opinan que de aquella manera se garantizaría el derecho de propiedad frente al tráfico inmobiliario, puesto que evitaríamos enormemente el incremento de procesos judiciales y reforzándose de esa manera el principio de publicidad a la cual se rige el derecho registral en nuestro país.

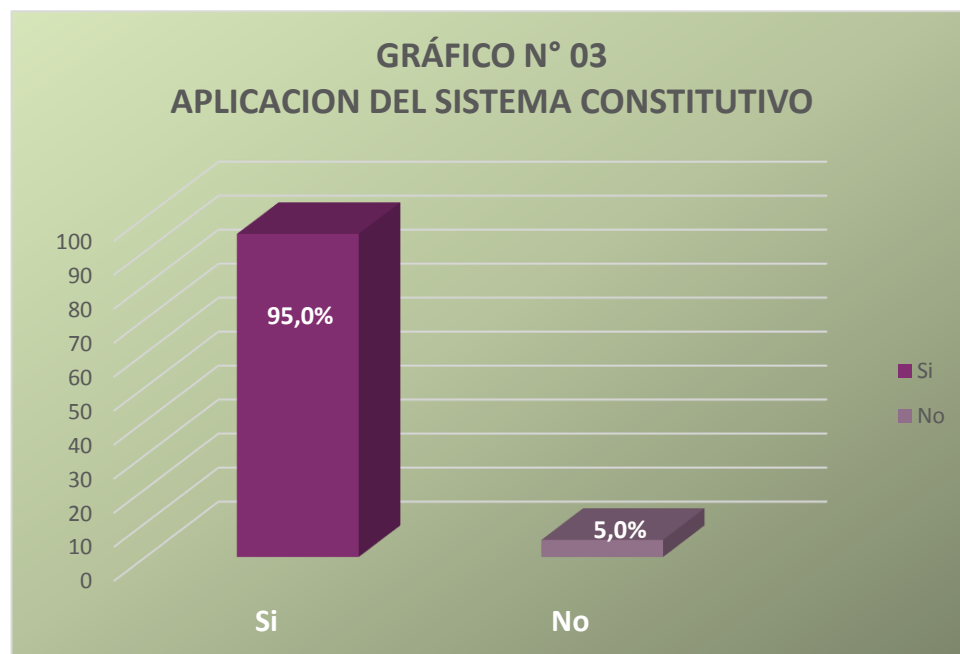
**3. ¿Considera Ud., que debería cambiarse el Sistema Facultativo por el Sistema Constitutivo para la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP?**

**TABLA N° 03**  
**APLICACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	114	95,0	95,0	95,0
	No	6	5,0	5,0	100,0
Total		120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD



## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:**

Observando la Tabla y Gráfico N° 03, se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó; el 95% de la frecuencia afirma de que si debería cambiarse del sistema facultativo al sistema constitutivo para la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP, a diferencia del 5% que niega que se debería cambiarse al sistema constitutivo.

De ello deducimos que el sistema constitutivo es más aceptado y considerado como apropiado para comenzar a aplicarlo como un sistema recomendado en la inscripción de bienes inmuebles en los Registros Públicos; quizá porque mucho de los usuarios consideran que es más recomendable la aplicación de dicho sistema, la cual resguardaría los principios básicos del derecho registral peruano, ante una mínima población que por costumbre no creen que sea importante que se cambie a un sistema obligatorio, por estar más cómodos con el sistema que deja a su libre albedrío la inscripción de su propiedad.

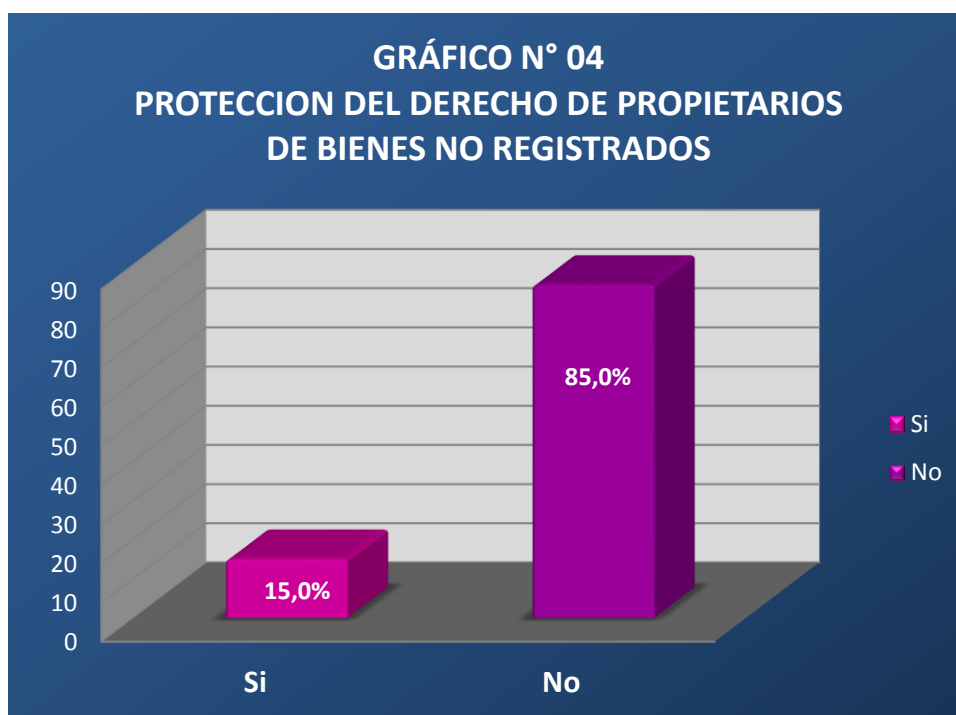
4. ¿Considera Ud., que en la actualidad se está protegiendo en forma adecuada el derecho de los propietarios pese a que no todos los bienes inmuebles están registrados en la SUNARP?

**TABLA N° 04**  
**PROTECCION DEL DERECHO DE PROPIETARIOS DE BIENES NO REGISTRADOS**

Válido	Frecuencia		Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	Si	No			
	Si	18	15,0	15,0	15,0
	No	102	85,0	85,0	100,0
	Total	120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:**

Observando la Tabla y Gráfico N° 04., se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó; el 85% de la frecuencia señala que en la actualidad no se está protegiendo en forma adecuada el derecho de los propietarios, a diferencia del otro 15% que opina que actualmente si se está protegiendo en forma adecuada su derecho.

De acuerdo a las respuestas que se nos han brindado se infiere que la muestra de nuestra población está en la posición que actualmente no sienten que su derecho como propietarios está siendo totalmente protegido por el derecho registral peruano, ante el sistema que se viene aplicando (sistema facultativo); puesto que aún se encuentran muchos bienes inmuebles no inscritos, dejando al libre albedrio su inscripción lo cual genera zozobra en los futuros adquirientes.

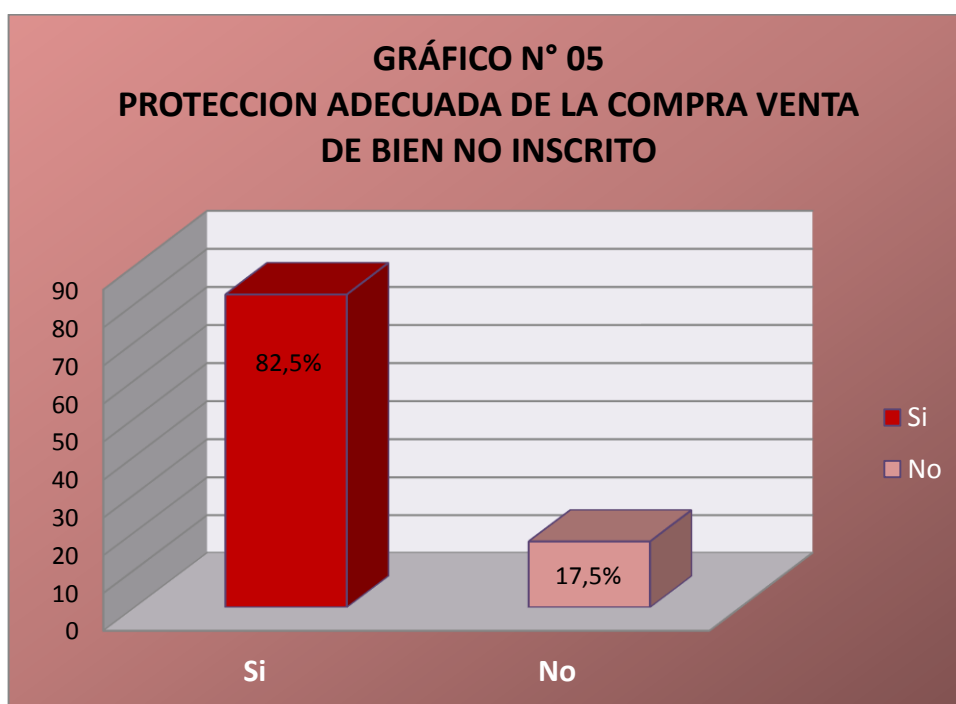
5. ¿Considera Ud., que se está protegiendo en forma adecuada la compraventa si su bien inmueble se encontraría registrado en la SUNARP?

**TABLA N° 05**  
**PROTECCION ADECUADA DE LA COMPRA VENTA DE BIEN NO INSCRITO**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	99	82,5	82,5	82,5
	No	21	17,5	17,5	100,0
	Total	120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daqa FD



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daqa FD

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:**

Observando la Tabla y Gráfico N° 05, se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó; el 82,5% de la frecuencia si se estaría protegiendo la compraventa de bienes inmuebles si estos estuviesen registrados en la SUNARP, a diferencia del 17,5% que no se estaría protegiendo la compraventa.

Como se logra observar la respuesta hace inferir que la mayoría de los usuarios si estarían sintiéndose protegidos en cuanto a las ventas a realizar, si los bienes inmuebles que adquirieran estuviesen inscritos, puesto que se corroboraría la titularidad de éstos y se podría evitar la doble venta o trafico inmobiliario, ante lo cual un porcentaje mejor no cree que influiría en nada la inscripción para que se proteja su compraventa.

6. ¿Cree Ud. que con la implementación del sistema constitutivo (registro obligatorio) de la propiedad inmueble se permita: la garantía del Derecho de Propiedad, Garantía del Principio de Publicidad, Evitar el tráfico inmobiliario y el Incremento del valor comercial?

**TABLA N° 06**

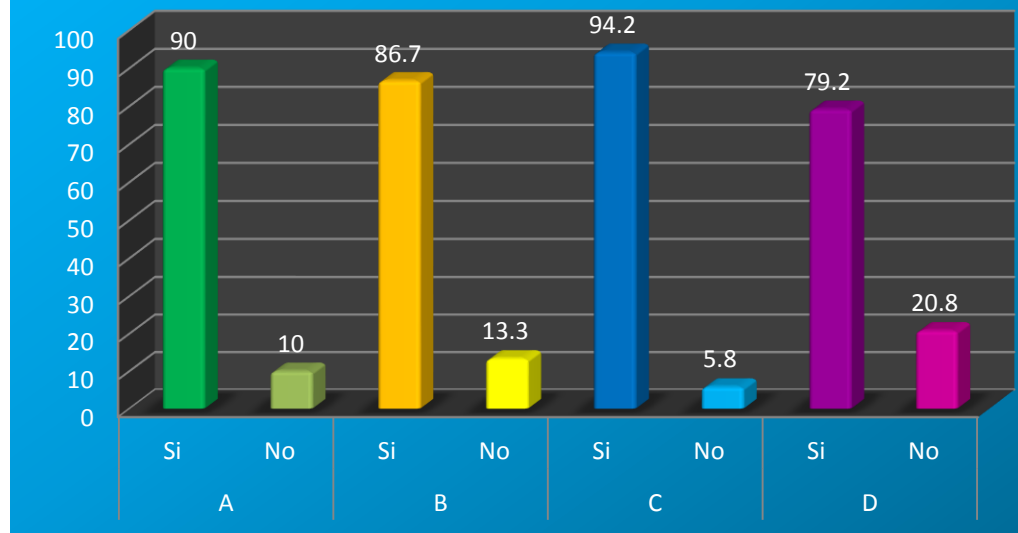
**IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
<b>GARANTIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD</b>					
Válido	Si	108	90,0	90,0	90,0
	No	12	10,0	10,0	100,0
<b>Total</b>		120	100,0	100,0	
<b>CONOCIMIENTO DE LA POBLACION SOBRE SU TITULARIDAD</b>					
Válido	Si	104	86,7	86,7	86,7
	No	16	13,3	13,3	100,0
<b>Total</b>		120	100,0	100,0	
<b>EVITAR LA DOBLE VENTA DE UNA PROPIEDAD</b>					
Válido	Si	113	94,2	94,2	94,2
	No	7	5,8	5,8	100,0
<b>Total</b>		120	100,0	100,0	
<b>INCREMENTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD</b>					
Válido	Si	95	79,2	79,2	79,2
	No	25	20,8	20,8	100,0
<b>Total</b>		120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daga FD

## GRÁFICO N° 06 IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daqa FD

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:

Observando la Tabla y Gráfico N° 06., se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó; proponiéndole cuatro alternativas, de las cuales en cuanto a la jerarquía de las alternativas podríamos señalar que: Como primer beneficio tendríamos a la alternativa, referente a **“Evitar la doble venta de una propiedad”**, al tener como respuesta afirmativa el 94,2% de la frecuencia, a diferencia de un 5,8% que no lo considera como un beneficio; siguiendo la

alternativa, referente a la **“Garantía del Derecho de Propiedad”** el 90% de la frecuencia lo considera como un beneficio, a diferencia del 10% que cree que no; en tercer lugar la alternativa referente al **“Conocimiento de la población sobre su titularidad”** habiéndose obtenido un 86,7% que afirma como un beneficio, a diferencia de un 13,3% que difiere de ese beneficio: y en ultimo rango, tenemos a la alternativa, respecto al **“incremento del valor de la propiedad”**, obteniendo un 79,2% de respuestas afirmativas respecto al beneficio, a diferencia del 20,8% que cree que no sería así.

Es así, que se logra inferir que al aplicarse el sistema constitutivo en el sistema registral, según la muestra señala que se estaría brindando como primer beneficio para ellos, restringir la doble venta de una propiedad; disminuyéndose así los procesos judiciales respecto a determinar la titularidad o la nulidad de actos jurídicos; la cual sería uno de los principales aportes al aplicarse el sistema constitutivo, y teniendo en cuenta las demás alternativas, las cuales en mayoría son un gran aporte.



7. ¿Considera Ud. que se vulneraría su derecho a la libre compraventa al exigir la inscripción del bien inmueble como requisito para poder venderla?

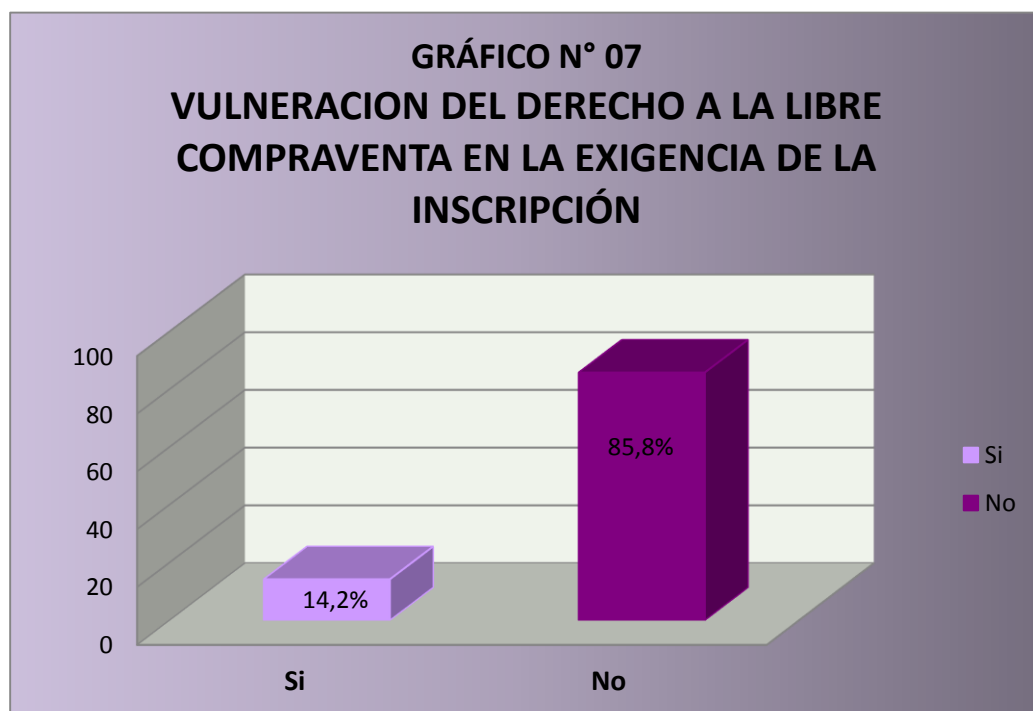
**TABLA N° 07**

**VULNERACION DEL DERECHO A LA LIBRE COMPRAVENTA EN LA EXIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	17	14,2	14,2	14,2
	No	103	85,8	85,8	100,0
Total		120	100,0	100,0	

**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daqa FD



**Fuente:** Encuesta efectuado a Usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos VIII Sede Huancayo (13/06 al 18/06 2017)

**Elaboración:** Bazán Rosales EM. – García Daqa FD

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN:**

Observando la Tabla y Gráfico N° 07, se desprende que de la muestra que es un equivalente de 120 usuarios a los cuales se les encuestó; el 85,8% de la frecuencia señala que en la actualidad no considera que se le vulneraría su derecho a la libre compraventa si se exigiría como requisito que el bien inmueble se encuentre inscrito, a diferencia del 14,2 que considera que si se vería afectado su derecho a la libre compraventa.

Es así, que logramos inferir que los usuarios no consideran una limitación que en las notarías se exijan que los bienes inmuebles materia de negocio deban estar debidamente registradas, al contrario; según lo señalado el día de la entrevista nos precisaron que les beneficiaría, lo cual se comprueba con el porcentaje mínimo que precisa que si se le vulneraría su derecho.

### **4.1.2. RESULTADOS DE LA ENTREVISTA.**

N°	APELLIDOS Y NOMBRES DEL ENTREVISTADO	VARIABLE	APLICACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO				SISTEMA FACULTATIVO	SEGURIDAD JURIDICA	
			OBLIGATORIEDAD DE INSCRIPCIÓN	RAZONABILIDAD Y VIABILIDAD DE SU APLICACIÓN		PERFECCIONAMIENTO DEL DERECHO REAL	LEGISLACION COMPARADA	DEFICIENCIAS DEL SISTEMA FACULTATIVO	EVITA EL TRAFICO INMOBILIARIO
			¿Qué efectos considera Ud. Que traería la aplicación de la inscripción en forma obligatoria de los bienes inmuebles en la SUNARP?	¿Por qué cree que en la actualidad no se aplica el Sistema Constitutivo?	¿Cree que en el contexto social del Peru, nos encontramos aptos para que se aplique el sistema constitutivo en materia de registro de bienes inmuebles?	A su parecer ¿La aplicación del sistema constitutivo en el registro de bienes podría mejorar el perfeccionamiento del derecho real?	¿Cómo considera ud. El tratamiento del Sistema Registral Peruano a diferencia de la legislación extranjera con respecto al registro de la propiedad inmueble?	De acuerdo a su experiencia profesional ¿Qué deficiencias ha podido observar en el sistema facultativo (inscripción no obligatoria) de los bienes inmuebles en la ciudad de Huancayo?	¿Cómo cree Ud. Que debería evitarse el tráfico inmobiliario que se viene presentando en nuestra actualida?
01	MARTINEZ VARGAS WILLY HUMBERTO	ABOGADO	La inscripción obligatoria de los inmuebles en la SUNARP llevaría un efecto positivo para la propiedad y evitar las ventas adulteradas de los mismos, para la seguridad de sus propietarios.	Porque cuando se realiza una compraventa de un inmueble en un notario, este sin consultar con SUNARP realiza la compraventa y cuando lo quieres inscribir, existe otro propietario o simplemente el inmueble no esta registrado	Nos encontramos aptos para la aplicación del sistema constitutivo para el registro de los bienes inmuebles; el problema es el criterio personal del funcionario que cumple con esta función y las observancias que realizan	Obvio la aplicación del sistema constitutivo en el registro de inmuebles mejoraría ostensiblemente el derecho real en las propiedades	El sistema registral peruano es deficiente por los criterios personales y/o interpretaciones distintas por el registrador de SUNARP.	Compra ventas de inmuebles con otros propietarios e inmuebles que no existen y/o inmuebles en procesos judiciales	El tráfico inmobiliario se evitaría con la respectiva inscripción del inmueble en SUNARP y siendo requisito indispensable el CRI en la compraventa de un inmueble que debe ser realizado en la SUNARP
02	SAIRA ROMERO CALDERON	ABOGADA	Para mi el efecto sería positivo, puesto que de esta manera se evitaría el tráfico de terrenos, ya que el registro o Derecho Registral tiene como finalidad los Registros Jurídicos, aquellos que se acogen la publicidad	Por que nuestro art. 949 C.C no especifica como dene operar la transferencia de un bien inmueble, por lo que se debe corregir dicho articulado y que la facultad de transmitir la propiedad al adquirente o solo el intercambio de voluntades	No, creo que nos encontramos aptos para aplicar el sistema constitutivo en registro de bienes inmuebles, ya que el art. 949 C. C. Que solo el acuerdo de las partes da la obligación de enajenar un bien, se tendría que modificar este artículo para superar las deficiencias que se tiene actualmente.	No, porque la problemática del sistema de transferencia inmobiliaria en el Peru, es claro por lo que ahora se aplica el mixto, ya que por la transferencia de bienes inmuebles se adopta el sistema de la unidad del contrato.	El tratamiento del Sistema Registral Peruano es totalmente en estos tiempos ineficaz pero si eficaz para los traficantes de terrenos, La legislación extranjera esta mas regulada que el nuestro.	la sola obligacion de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de el, salvo disposicion legal diferente o pacto en contrario. Es lo dispuesto por el codigo civil por lo tanto, solo queda cumplir lo dispuesto o cambiar la legislación para un mejor funcionamiento	Con una correcta aplicación de la norma pero modificada, dejando de vista la inscripción de un inmueble en SUNARP, es decir la transferencia de propiedad no es constitutivo de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro, como si sucedería la constitucion del patrimonio familiar, asi como con la hipoteca que son actos constitutivos.
03	ROALD PONCE ZENTENO	ABOGADO	Es lo mejor para evitar el tráfico de inmuebles y la seguridad jurídica a la compraventa de inmuebles	Por falta de instrucción de parte del sistema registral peruano	Todavía no, nos falta cultura jurídica a todas las personas propietarias de bienes inmuebles, para sus inscripción de estos en la SUNARP	si, porque dara seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles y a los intervinientes en una compraventa de inmuebles y contra el tráfico ilegal de	Es absoleto y poco a poco se viene sistematizando y computarizandose todas las propiedades inscritas a la SUNARP para dar a conocer la inscripción a los futuros contratantes de una venta de inmueble	Muchas personas por desconocimiento no inscriben sus inmuebles y sus propiedades en los registros publicos, a fin de dar seguridad jurídica a sus inmuebles en cuanto al tráfico comercial de estos	Mediante la inscripción en forma obligatoria en los registros publicos de Huancayo, para dar seguridad jurídica a la compraventa de bienes inmuebles.
04	HUMBERTO PARRAGA MALDONADO	ABOGADO	Mayor seguridad jurídica ante la concurrencia de acreedores de un bien inmueble, a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o en defecto de la inscripción, al acreedor de cuyo título sea de fecha anterior	Debido a que nuestro código civil, nos indica como opera la transferencia de un bien inmueble que es la sola obligacion de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de el, salvo disposicion legal diferente o pacto en contrario	Lo que sucede actualmente existe inclinación en la población peruana y primordialmente limeña de optar por el sistema constitutivo para los bienes inmuebles	Efectivamente, puiesto que se puede advertir del art. 1135 del C. C. que la inscripción ante el registro respectivo, va tener prioridad y derecho preferencia frente al derecho real no inscrito	Nuestro Código Civil, recoge la teoría francesa, con la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente o el solo intercambio de voluntades perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejando de lado la inscripción de un inmueble en el registro correspondiente	Que, dene priorizar la seguridad jurídica debido a los constantes traficos de terrenos sobre todo en la ciudad de Huancayo, con la cuan muchos perdieron sus derecho de propiedad por no registrarlos.	que, la transferencia de propiedad debe nacer con el registro y perfeccionarse con la inscripción en el registro, como sucede con la constitucion de patrimonio familiar, hipoteca, uniones de hecho.

05	JUAN CARLOS TOVAR JAIME	SECRETARIO JUDICIAL / ABOGADO	Garantizaría la seguridad jurídica y evitaría el tráfico de terrenos e inmuebles, asegura la certidumbre en cuanto a las relaciones jurídicas, ya que se dejaría de aplicar el sistema de transferencia mixta	porque nuestro mismo ordenamiento prevé lo contrario como por el ejemplo el art. 949º del C.C. que solo el acuerdo de partes hace propietario del inmueble al acreedor	En el peru todavía no nos encontramos aptos, toda vez que el 70% de los bienes inmuebles no se encuentran inscritos	Si, definitivamente mejoraría el perfeccionamiento dentro de los derechos reales, claro ejemplo es el de la hipoteca que su inscripción es constitutiva	en el peru el sistema registral es mixto y en el extranjero como francia y Alemania por ejemplo son puros, sus inscripciones son obligatorias bajo responsabilidad del notario	Falta de seguridad jurídica y el tráfico de inmuebles	Con la obligatoriedad de la inscripción de los inmuebles en los registros públicos del sistema constitutivo, de esa manera existiría seguridad jurídica en las transferencia de los inmuebles
06	EDITH PEREZ JUZCAMAITA	RELATORA / ABOGADA	de alguna manera se disminuiría el tráfico inmobiliario	Por falta de información y en la mayoría de los casos por falta de dinero	No, porque tiene que ser paulatino	Si	Aun deficiente	Los trámites administrativos previos, son muy tediosos	Con un empadronamiento predial para de este modo se obligue a los titulares del predio lo inscriban
07	MILAGROS NIETO CUEVA	ABOGADA	Como efecto inmediato la obligación del estado registral de los inmuebles, lo que conllevaría a la documentalización y formalización de los mismos. Como efecto a la larga y traería la formalización de los bienes y con ello se evitaría los problemas de doble o más ventas de un mismo bien	Porque el registro no es obligatorio, constituye más un asuete de otorgar seguridad jurídica	No, nos encontramos aptos pero considero que es la solución que debería adoptarse para evitar el tráfico inmobiliario	no, desde mi punto de vista, la aplicación del sistema constitutivo tendría como finalidad la formalización de la propiedad del registro, mas no así afectaría el perfeccionamiento de la compraventa	que es muy suculento, esto es, al haberse adoptado el sistema facultativo tampoco se busca mecanismos para lograr la formalización de los bienes inmuebles	muchas veces el bien no se encuentra registrado en SUNARP y sobre ello los propietarios realizan diversos contratos de compraventa sobre el mismo bien inmueble	considero que sería sobre la base de la obligatoriedad del registro de los bienes inmuebles en SUNARP y que dicha obligatoriedad alcance a los contratos de compraventa como un requisito para su efectivización

## ANALISIS E INTERPRETACIÓN:

En base a las respuestas obtenidas a los entrevistados se deduce que: Efectivamente nuestro sistema registral actual, viene atravesando algunas deficiencias, es por ello que ante las pregunta uno que hace mención a los **efectos que traería la aplicación de la inscripción en forma obligatoria de los bienes inmuebles en la SUNARP**, la mayoría de los abogados entrevistados señalan que el efecto sería positivo, como bien lo sostiene la Abogada Milagros Nieto Cueva, quien precisa: *“Como efecto inmediato la obligación del estado registral de los inmuebles, lo que conllevaría a la documentalización y formalización de los mismos. Como efecto a la larga traería la formalización de los bienes y con ello se evitaría los problemas de doble o más ventas de un mismo bien”*; ahora bien, en cuanto a las razones por las cuales no se viene aplicando actualmente el sistema constitutivo, hemos obtenido diversas respuestas, y la mayoría la atribuye a lo señalado en nuestro código civil precisamente al artículo 949, la cual prescribe que: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor al propietario de él (...)”*; lo cual en las entrevistas lo precisan la Dra. Saira Romero Calderón y el Secretario de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Huancayo, quien precisa que es nuestro ordenamiento que precisa lo contrario y le da más poder al acuerdo de partes (consensualidad) que a la formalización de la propiedad.

Por lo que se puede apreciar en el cuadro de resultados de la entrevista, en cuanto a la obligatoriedad de la inscripción de los

bienes inmuebles, coincidimos con las opiniones vertidas, que aun siendo diferentes se enfocan a un mismo punto, el cual es uno de los puntos primordiales de la presente tesis, resaltando lo señalado por el Abog, Roald Ponce Zenteno, quien precisa: “Es lo mejor para evitar el tráfico de inmuebles y la seguridad jurídica a la compraventa de inmuebles” ; pues bien, este punto es clave, porque nos demuestra que los abogados como usuarios, están convencidos que si es necesario ese cambio de nuestro sistema registral, debiendo ser obligatoria la inscripción de un bien inmueble.

En cuanto a la pregunta respecto al porque hasta ahora nos e da su aplicación, se pueden mencionar muchísimos factores, pero a través de la entrevista, inferimos que el principal factor es la costumbre, el que la población evite trámites engorrosos, y del mismo modo que el costo del bien inmueble a adquirir sea más cómodo y accesible al bolsillo de los peruanos; sin darse cuenta que a la larga trae mayor gasto, judicial o arancel registral; es en este punto que se aprecia que, se le va dando mayor importancia a la inscripción de bienes inmuebles; respecto a la pregunta de si el Perú está apto para que se aplique, muchos de los entrevistados señalan que no, por diferentes motivos; ante lo cual diferimos con ello, él porque es muy sencillo, lo que se busca no es un cambio abrupto, obviamente no, pues no estaríamos preparados; lo que si se da en esta circunstancia es el cambio paulatino, teniendo de la mano al gobierno, la población, registros públicos y municipalidades.

Sobre el punto del perfeccionamiento del derecho real, gracias a la aplicación del sistema constitutivo, la mayoría de las respuestas son afirmativas, y coincidimos en ello, porque si vemos o analizamos los beneficios que trajo la inscripción de la hipoteca, podría relacionarse con los beneficios que daría si inscribimos los bienes, uno de ellos sería, conocimiento de la titularidad del bien inmueble, mayor valor económico del predio, o como evitar las estafas inmobiliarias, entre otras.

En cuanto a las deficiencias que atraviesa nuestro sistema actual (facultativo), coincidimos con la respuesta sucinta pero precisa, del Abog. Juan Carlos Tovar Jaime, “Falta de seguridad jurídica y el tráfico de inmuebles”, y si siendo puntuales, actualmente en la ciudad de Huancayo se apreció enormes casos respecto a esas deficiencias más resaltantes.

## **4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS**

### **4.2.1. HIPOTESIS ESPECIFICA N° 1**

***“A mayor exigencia en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles mayor sería la seguridad jurídica que se le brinda al propietario y adquiriente en la ciudad de Huancayo, 2016”***

La presente hipótesis está demostrado por los siguientes resultados en la Encuesta realizada, respecto a esta hipótesis las preguntas 2, 4 y 5; han aportado resultados como que, en la pregunta 02, arrojó el 96,7% resultado que afirma que si se debería dar la obligatoriedad del registro de bienes inmuebles en los Registros Públicos, tal y como se puede observar en el Gráfico N° 01.

Por otro lado en la pregunta 04, se obtuvo el 85%, de los cuales el porcentaje m reafirma que no se está protegiendo en forma adecuada el derecho de los propietarios, puesto que no todos los bienes inmuebles se encuentran inscritos, observando los resultados en el Gráfico N° 04.

Asimismo, se pudo observar que en la pregunta 05 arrojó el resultado que es del 82,5% de los encuestados que indican que si consideran que se protegería en forma adecuada la compraventa cuando su bien se encuentre registrado en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos VIII Zona Huancayo, como se ha demostrado en el Gráfico N° 05.

De igual manera en las Entrevistas efectuadas, sobre todo respecto a la primera pregunta, las cuales manifiestan que se respalda la hipótesis planteada, resaltando la opinión de dos de los cinco Abogados que brindaron la entrevista; la primera opinión es la del Abogado Juan Carlos Tovar Jaime, quien respecto a la pregunta ¿Qué, efectos considera Ud., que traería la aplicación de la inscripción en forma obligatoria de los bienes inmuebles en la



SUNARP?;indicó: “Garantizaría la seguridad jurídica y evitaría el tráfico de terrenos e inmuebles, asegura la certidumbre en cuanto a las relaciones jurídicas, ya que se dejaría de aplicar el sistema de transferencia mixta”, y la segunda opinión de la Abogada Saira Romero Calderón, quien precisa que: “Para ella, el efecto sería positivo, puesto que de esa manera se evitaría el tráfico de terrenos, ya que el registro o Derecho Registral tiene como finalidad los Registros Jurídicos, aquellos que se acogen a la publicidad”

Por tales respuestas tanto de la entrevista como de la encuesta esta hipótesis queda demostrada; ya que al existir la obligación de que los bienes inmuebles se encuentren inscritos, se beneficiaría enormemente por un lado a la seguridad jurídica y a nuestro propio derecho registral, estando casi comprobado por los propios usuarios, que ellos si sentirían al fin que se les protegería su derecho. Si bien por un lado, aun nuestro sistema con relación a nuestro Código Civil, viene aplicándose que la transferencia de propiedad se da simplemente por el intercambio de voluntades, es momento que se dé un giro, y se implemente esta obligatoriedad, la cual traería ventajas enormes tanto al sistema jurídico como registral, del mismo modo que se viene dando en el tema de las hipotecas.

#### **4.2.2. HIPOTESIS ESPECIFICA N° 2**

***La aplicación del sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles es posible al no afectar el orden público.***

La presente hipótesis está demostrado por los siguientes resultados en relación con la pregunta N° 07, la cual tiene una conexión con esta hipótesis, pregunta trata sobre ¿Cree que en el contexto social del Perú, nos encontramos aptos para que se aplique el sistema constitutivo en materia de registro de bienes inmuebles?, donde la opinión del Abogado Juan Carlos Tovar Jaime, señaló que: “En el Perú, todavía no nos encontramos aptos, toda vez que el 70% de los bienes no se encuentran inscritos.”

Y también la opinión de la Abogada Milagros Nieto Cueva, quien precisa: “No, nos encontramos aptos, pero considera que es la solución que debería adoptarse para evitar el tráfico inmobiliario”.

Es así que se puede dar por demostrada esta segunda hipótesis gracias a las opiniones obtenidas por medio del instrumento, en este caso las Entrevistas; las cuales han aportado mucho a esta investigación. Ya que, al encontrarnos con respuestas, que si bien no afirman que si estamos preparados para que se aplique en el contexto actual de nuestro país, si afirman que su aplicación sería necesaria. Quizá, la consciencia social en materia registral aun no esté totalmente afianzada por parte de nuestros usuarios. Ahora otro problema que se ha atravesado es que nuestro sistema catastral colisiona con nuestro sistema registral. Por ello, apostamos que también debería atravesar por una modificación, la cual iría de la

mano con la aplicación del sistema constitutivo. No modificando el orden público, al contrario se corregiría algunas acciones, como la realización de doble ventas o estafas a personas que con tanto esfuerzo han buscado la posibilidad de adquirir un bien a su nombre.

#### **4.2.3. HIPOTESIS ESPECIFICA N° 3**

***“Al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el Registro de Propiedad de bienes inmuebles no lo afectaría.”***

La presente hipótesis está demostrado por los resultados de la investigación, tal es el caso en la Encuesta realizada, en la pregunta N°07, en la cual ha arrojado el 85,5%, que señalan que no se vulneraría el derecho a la libre compraventa al exigir la inscripción del bien inmueble como requisito para poder vender, tal y como se puede observar en el Gráfico N° 07.

Asimismo, en cuanto a la pregunta N° 06, de la cual se determinó en grado de proporcionalidad que el 94,2% afirma que se evitaría la doble venta de una propiedad, consecutivamente el 90% afirma que se garantizaría el derecho de propiedad, luego el 86,7% que habría mayor conocimiento de la propiedad ante la sociedad y por último y no insignificante el 79,2% precisa que se incrementaría el valor de su propiedad, aportes que se aprecian en el Gráfico N° 06.

En la entrevista aplicada existe una relación con la pregunta N° 06, la cual tiene una conexión con esta hipótesis, pregunta trata

sobre ¿A su parecer la aplicación del sistema constitutivo en el registro de bienes podría mejorar el perfeccionamiento del derecho real?, donde la opinión del Abogado Juan Carlos Tovar Jaime, señaló que: “Si, definitivamente mejoraría el perfeccionamiento dentro de los derechos reales, como claro ejemplo es el de la hipoteca que su inscripción es constitutiva”

Y diferimos ante la opinión de la Abogada Milagros Nieto Cueva, quien precisa: “No, desde su punto de vista, la aplicación del sistema constitutivo tendría como finalidad la formalización de la propiedad del registro mas no así, afectaría el perfeccionamiento de la compraventa”.

Por tales respuestas tanto de la entrevista como de la encuesta esta hipótesis queda demostrada; ya que al existir la mayoría de encuestados afirman que al aplicarse el sistema constitutivo no le afectaría; de igual modo en el caso de las entrevistas, como bien se aprecia son varios de ellos que afirman que la aplicación traería ventajas que desventajas, es claro que ya los usuarios aprecian el gran aporte que traería la aplicación del sistema constitutivo, con ello rotundamente se determina que en vez de afectarlo, aportaría un bienestar total a la población, sistema jurídico y registral. Más aún si no ha habido opiniones en contra que precisen que si afectaría los derechos o el contexto social que atraviesa el Perú.

#### **4.2.4. HIPOTESIS ESPECIFICA N° 4**

***El tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera presenta deficiencias en la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio.***

En la entrevista aplicada existe una relación con la pregunta N° 05, la cual tiene una conexión con esta hipótesis, pregunta trata sobre ¿Cómo considera Ud., el tratamiento del Sistema Registral Peruano a diferencia de la legislación extranjera con respecto al registro de la propiedad inmueble?, donde la opinión del Abogado Roald Ponce Zenteno, señaló que: “Es obsoleto y poco a poco se viene sistematizando y computarizándose todas las propiedades inscritas a la SUNARP para dar a conocer la inscripción a los futuros contratantes de una venta de inmuebles.”

Y también la opinión de la Abogada Milagros Nieto Cueva, quien precisa: “Es muy suave, esto es, al haberse adoptado el sistema facultativo tampoco se busca mecanismos para logra la formalización de los bienes inmuebles”.

Es así que se puede dar por demostrada esta cuarta hipótesis gracias a las opiniones obtenidas por medio del instrumento, en este caso las Entrevistas; las cuales han aportado mucho a esta investigación. Ya que, al encontrarnos con respuestas, que afirman que consideran que el tratamiento del sistema registral peruano es deficiente a diferencia de los criterios utilizados en la legislación de

otros países como Francia o Alemania. Nuestro sistema a diferencia de la legislación extranjera, deja de lado la importancia a la protección que traería a los compradores, como se da en el caso de la hipoteca, que dan muchos beneficios, tanto a instituciones bancarias, como a los propios futuros compradores.

#### 4.2.5. HIPOTESIS ESPECIFICA N° 5

***Las deficiencias que afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles, es no brindar seguridad jurídica necesaria.***

Esta hipótesis específica arrojó los siguientes resultados en la Encuesta realizada, respecto a esta hipótesis la pregunta N° 01 el 84,2% de la frecuencia afirma que la alternativa referente al **“COSTO ELEVADO”**, ante la alternativa de la **“DEMORA EN EL TRÁMITE”**, el 60% señala que si es uno de los impedimentos para inscribir su propiedad; y por ultimo ante la alternativa referido a los **“DIFERENTES CRITERIOS DE LOS REGISTRADORES”** en cuanto a observaciones del trámite para inscripción, el 65% señala que si es un impedimento, tal y como se puede observar en el Gráfico N° 07.

En la entrevista aplicada existe una relación con la pregunta N° 04, la cual tiene una conexión con esta hipótesis, pregunta trata sobre: De acuerdo a su experiencia profesional ¿Qué deficiencias ha

podido observar en el sistema facultativo (inscripción no obligatoria) de los bienes inmuebles en la ciudad de Huancayo?, donde la opinión del Abogado Milagros Nieto Cueva, señaló que: “Muchas veces el bien no se encuentra registrado en SUNARP y sobre ello los propietarios realizan diversos contratos de compraventa sobre el mismo bien inmueble”

Y la opinión del Abogado Humberto Párraga Maldonado, quien precisa: “Que, debe priorizarse la seguridad jurídica debido a los constantes tráfico de terrenos, sobre todo en la ciudad de Huancayo, con la cual muchos perdieron su derecho de propiedad por no registrar”.

Por tales respuestas tanto de la entrevista como de la encuesta esta hipótesis queda demostrada; ya que al existir la mayoría de encuestados afirman que al aplicarse el sistema constitutivo no le afectaría; de igual modo en el caso de las entrevistas, como bien se aprecia son varios de ellos que afirman el sistema facultativo si tiene deficiencias, producto que no se exige que los bienes materia de compraventa se inscriban en los registros públicos. Es claro que hay deficiencias, este sistema si bien se ha creado el programa de Alerta Registral, es un sistema inútil, porque solo sirve para los usuarios que tengan inscrita su propiedad, mas no en el caso de los bienes no inscritos, produciéndose de ese modo la oportunidad, para las estafas.

### 4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La problemática investigada sobre el sistema constitutivo y facultativo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica ante el tráfico inmobiliario, nos muestra un resultado en la tabla N° 02, en que el 96,7% de los usuarios están de acuerdo que se dé la obligatoriedad del registro de bienes inmuebles, es decir, si consideramos este resultados con los que señalan que no están de acuerdo, entonces estamos confirmando nuestra hipótesis, porque solo un sector mínimo del 3,3% de la muestra encuestada señala que no debería ser obligatorio el registro de bienes inmuebles, además este hecho se puede corroborar con las entrevistas efectuadas a los abogados que en forma mayoritaria opinan que si traería un enorme beneficio la obligatoriedad en la inscripción.

Esta realidad nos posibilita un análisis y la ocasión de establecer posibles causales que ocasionan el problema de acuerdo a las entrevistas efectuadas, se puede decir, que este problema se debe a que nuestro sistema actual, nos está poniendo en desventaja, porque?, es claro, se asume que el deficiente nivel de exigibilidad de la inscripción al momento de realizar una compraventa, porque no es un requisito solicitado por las notarías, porque dejan al libre albedrío del usuario si desea comprar un bien inscrito o no.

Al respecto el Dr. Ignacio Duran Boó, precisa en un artículo del Fuero Registral, respecto a los principios y contenidos del Anteproyecto



de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria, que si bien no es nuestro tema central, la misma reforma que se dio en la Ley Hipotecaria, deseamos que se dé en la reforma del sistema registral por el constitutivo, “desde el punto de vista del ciudadano, se obtendrá la ventajas en el incremento de la seguridad jurídica a la cual se ha venido haciendo referencia (...)” esos aportes que en su momento se vieron al establecer la hipoteca como obligatoria, sería un aporte ahora en el tema de propiedades de bienes inmuebles. Porque el acto sencillo de inscribir un bien, tiene una importancia en el proceso de inclusión social y económica en un país, la misma que ayudaría a abatir la informalidad porque el acto sencillo de inscribir un bien, tiene una importancia en el proceso de inclusión social y económica en un país, la misma que ayudaría a abatir la informalidad, Por ello, como se ha podido advertir de los comentarios brindados en la entrevista, mucho de los abogados entrevistados hacen referencia a la aplicación el Art.949º del C.C.P., a lo cual podemos sumarle que es concordante con el Art. 1529º de la misma norma precisada, de lo que resulta que la transferencia de inmuebles es de carácter consensual adoptando en este sentido la Teoría Espiritualista Francesa del título y modo. Al respecto cabe citar a los Hermanos Mazeaud comentaristas eminentes del Código Civil francés, quienes expresaron “que la voluntad de las personas es todopoderosa para sin ninguna formalidad transmitir derechos reales”.<sup>115</sup>

Es por eso que vemos complicada más la situación, puesto que con el simple hecho que solo sea necesario que el comprador y el

---

<sup>115</sup>Mazeaud, H, L y J Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV, Segunda Parte, Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires, 196, pp. 323-324.

vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble, materia del contrato y el precio, para tener por consumado el contrato y adquirido el derecho a favor del acreedor respecto al bien, adquiriendo la titularidad o mejor derecho a la propiedad, no es difícil darnos cuenta que se viene dando que un gran número de propietarios no presentan título o documento que contenga su derecho, lo que ha deducir que las transferencias de propiedad se realizan dentro del campo de lo clandestino, es decir de lo oculto, en vista que no poseen la publicidad jurídica registral. Por estos motivos, es que la inscripción es cien por ciento relevante por la suficiente publicidad que ofreceremos para los intervinientes de una transferencia, dando a conocer al futuro adquiriente si existe o no, alguna limitación o afectación que repercuta en el bien inmueble, con el único fin supremo de lograr una mayor seguridad del tráfico jurídico económico.

En los resultados de la encuesta se puede observar en la tabla N° 01, que el 84,2% de los encuestados señalan que uno de los impedimentos para registrar su propiedad es el costo elevado que tienen para poder realizar su inscripción, a diferencia de un número reducido de 15,8%, que no lo ve como un factor importante; por nuestro lado, estamos conscientes del costo que ocasiona el querer tramitar la formalización de un bien inmueble, gastos que están compuestos por tasas municipales, arquitectos, y tasas registrales; las cuales se incrementan más aun, ante las diferentes observaciones que señalan los registradores, cada registrador con diferente criterio e interpretación de la norma. A este punto respecto al costo elevado, como bien lo señalo

Adolfo Figueroa en su libro "Reformas en sociedades desiguales", indica que el Perú se ha ubicado siempre entre los países más desiguales del mundo, y se pregunta cuál ha sido el efecto de la reformas y contrarreformas que se han dado en el devenir histórico sobre la desigualdades; si bien se conoce que las zonas de pobreza están ubicadas básicamente en las zonas andinas y alto andinas, y teniendo en cuenta que el autor citado, refiere que las comunidades de los andes siempre han tenido frágiles derechos de propiedad; los Registros Públicos ante ello busca propiciar la inclusión social y económica de las poblaciones y comunidades campesinas básicamente que estén ubicadas en las zonas de pobreza, es así que reducen las tasas de inscripción de los predios ubicados en zonas de extrema pobreza; si bien es cierto que en Huancayo existen zonas de extrema pobreza, y pobreza; debería aplicarse o seguir promoviendo ello, esta reducción de las tasas de inscripción, sería oportuna para que la población de Huancayo, ponga en regla la titularidad de los bienes, lo cual traería mayor protección a su derecho de propiedad, comprobado por los resultados vertidos en la encuesta y entrevista respectivamente.

## **CONCLUSIONES**

Luego de todo el proceso de investigación se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. La exigencia en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles, brinda mayor seguridad jurídica al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, al no existir error en cuanto a la titularidad del bien inmueble, así como al permitir reducir el tráfico inmobiliario de este modo se tendría como ventaja la reducción de la carga procesal en cuanto procesos de mejor derecho de propiedad.
2. La aplicación del sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles es posible al no afectar el orden público, ya que, se está evidenciando la conciencia registral en los usuarios, dándole realce a este tipo de sistema aplicable al registro de propiedad, y ese sentimiento que se tiene que ya la población conozca sobre su titularidad respecto a su bien inmueble, para que luego no se vea vulnerada por otros procesos de tercería o mejor derecho de propiedad o incluso la nulidad de actos jurídicos, propiciando que el estado ahorre en estos tipos de procesos.
3. Al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el Registro de Propiedad de bienes inmuebles no lo afectaría, al no existir vulneración del derecho de libre adquisición, si bien se plantea que uno de los requisitos de las notarías sea que presenten su ficha de inscripción en Registros Públicos, ello no contravendría a su derecho, teniendo en cuenta que lo que buscamos es la protección de su derecho.

4. El tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera presenta deficiencias en la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio, si bien nuestro sistema cultural es distinto al de Alemania o Francia, en los cuales entre uno y otro también difieren; puesto que en uno de ellos todo acto jurídico debe ser registrado y en el otro solo algunos, es momento clave y oportuno para que el sistema actual en materia registral sea cambiado, así como se cambió la ley Hipotecaria, la cual trajo beneficios, de igual modo la inscripción de bienes inmuebles traerá esos beneficios.
  
5. Las deficiencias que afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles, es no brindar seguridad jurídica necesaria, fomentando la transferencia de bienes de manera clandestina, al respaldarse en art. 949° del C.C., que recae en la simple manifestación de voluntad, para ser considerado propietario, deficiencia principal; puesto que no se brinda la adecuada seguridad jurídica, al dañarse el principio de publicidad, al no inscribirse los bienes inmuebles.

## **RECOMENDACIONES**

1. El congreso debe de modificar el sistema registral actual, creando una ley casi similar a la Ley Hipotecaria, así la exigencia en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles, al momento de realizar actos jurídicos, como compraventa o transferencias.
2. Brindar charlas de conocimiento a la población respecto a la aplicación del sistema constitutivo, a fin de orientarlo, y proporcionarle información respecto a las ventajas.
3. Al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el Registro de Propiedad de bienes inmuebles, para ello deberá disponerse que una entidad como COFOPRI se encargue de formalizar la inscripción de bienes, como lo viene haciendo en zonas rurales, debiendo ser su aplicación también en zonas urbanas.
4. El tratamiento de la legislación peruana cambie al sistema constitutivo, cambio que debe darse paulatinamente, se debería iniciar modificando el Art. 949 del Código Civil Peruano, en la cual precise: “La enajenación de un inmueble determinado hará al acreedor propietario de él, una vez inscrita su titularidad en los Registros Públicos”. Asimismo la modificación del Artículo 1352, en cuanto al perfeccionamiento de los contratos, debiendo precisar que: “Los contratos se perfeccionan con la inscripción del derecho en registros públicos, bajo sanción de nulidad.

5. Ante las deficiencias que afronta el sistema facultativo, se debe contar con ayuda conjunta de las municipalidades, notarias y registros públicos; apoyando que el acceso del trámite de inscripción sea más rápido y menos costoso. Haciendo que de ese modo el sistema registral que se aplica ahora, repercuta con mayor beneficio.

### **REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA**

1. Gonzales Barrón G., "Tratado de derecho registral inmobiliario", tercera edición. Jurista Editores.

2. Mamani Ccorimanya LM. (Tesis Pregrado): Sistema Registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer supertinencia en el sistema registral peruano. Repositorio Digital de Tesis. Universidad Andina del Cusco. 2016. Disponible en: [http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy\\_Tesis\\_Bac\\_hiller\\_2015.pdf](http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy_Tesis_Bac_hiller_2015.pdf)
3. Pérez Luño, A. E. citado en Enciclopedia Jurídica. Ed. 2014., Op. Cit., pagina web (Consulta 16/12/2015 18:04pm)
4. Principe M. (Entrevista) Abogada del estudio Leguía Normand R. Disponible en: [http://archivo.elcomercio.pe/economia/peru/comprar-inmueble-sin-todos-sus-papeles-muy-riesgoso\\_1-noticia-1376075](http://archivo.elcomercio.pe/economia/peru/comprar-inmueble-sin-todos-sus-papeles-muy-riesgoso_1-noticia-1376075)(consulta: 10 de octubre del 2015)
5. Lino Rodríguez L. “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” (Tesis Pregrado) Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo.
6. González Barrón G., citado por Aliaga Blanco L.E. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. (Tesis) PUCP. 2012, Disponible en: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/A\\_LIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/A_LIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf).  
(consulta: 10 de octubre del 2015)
7. Idem
8. Idem
9. Aliaga Blanco L.E. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. (Tesis) PUCP. 2012. Disponible en:



[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/A  
LIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/A_LIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf).

(consulta: 10 de octubre del 2015)

10. Idem
11. Guerra Manrique citado por Aliaga Blanco L.E. La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. (Tesis) PUCP. 2012, Op. Cit., (consulta: 10 de octubre del 2015)
12. Alvares Caperochini JA. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Legal. Disponible en:  
[https://issuu.com/edicioneslegales.com.pe/docs/derecho\\_inmobiliario\\_registral](https://issuu.com/edicioneslegales.com.pe/docs/derecho_inmobiliario_registral) (Consulta 11/06/2018 03:40 p.m)
13. Idem.
14. Ibíd., p.8
15. Calmet Fritz R. Registro de predios y actos inscribibles. Disponible en:  
<https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/iv-evaluacion-registro-de-predios-y-actos-inscribibles.pdf> (Consulta 11/06/2018 04:04 p.m)
16. Ibíd., p.2
17. Art. 923 del Código Civil.
18. Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. 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)(Consulta 12/06/2018 01:54 p.m)
19. Clasificación del Código Civil Peruano Artículo 885° y 886° citado por Escajadillo Chimayco F. ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a

la transferencia de la propiedad en el Perú.(Articulo). Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)

(Consulta 12/06/2018 01:58 p.m)

20. Petit, E. citado por Escajadillo Chimayco F. ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. (Articulo). Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)

(Consulta 11/06/2018 01:58 p.m)

21. Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)

(Consulta 11/06/2018 12:48 p.m)

22. Torres López, J. citado por Vidal Ramos R. (Articulo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. 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)

(Consulta 12/06/2018 04:55 p.m)

23. Galloso Mariños W. Apuntes del curso de Derecho Registral. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml> (Consulta 12/06/2018 04:59 p.m)
24. Art° 949. Código Civil Peruano
25. Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. 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) (Consulta 12/06/2018 04:54 p.m)
26. Galloso Mariños W. Apuntes del curso de Derecho Registral. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos30/derecho-registral/derecho-registral.shtml> (Consulta 11/06/2018 02:54 p.m)
27. Solf y Muro, Olaechea, Avendaño J., Bullard A. citado por Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf) (Consulta 10/06/2018 01:54 p.m)
28. Gonzales Barron, G. H.citado por Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf)

[%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](#)

(Consulta 09/06/2018 11:50 a.m)

29. Ancajima Woolcott, J. citado por Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-)

[%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](#)

(Consulta 09/06/2018 11:55 a.m)

30. Escajadillo Chimayco F. (Artículo) ¿Propiedad sin registro? reflexiones en torno a la transferencia de la propiedad en el Perú. Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result\\_hp\\_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/result_hp_2013/GANADOR%20PRIMER%20PUESTO%20-)

[%20FRANCISCO%20JAVIER%20ESCAJADILLO%20CHIMAYCO.pdf](#)

(Consulta 09/06/2018 12:00 a.m)

31. Resolución de Superintendencia de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN

32. Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales.(Artículo) USMP. Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:00 p.m)

33. Artículo 1118°.- Hipotecas legales citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en:

[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:10 p.m)

34. Ley N° 26785. Publicada 11.05.97 en el Diario Oficial El Peruano. p. 149137. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:20 p.m)
35. Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 09/06/2018 1:30 p.m)
36. Ibid.,p.3
37. Gómez Gállico, F. J. y Del Pozo Carrascosa, P. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 08/06/2018 2:20 p.m)
38. Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 08/06/2018 2:30 p.m)
39. Idem.
40. Coghlan A.R. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 08/06/2018 2:40 p.m)

41. Ibid., p.4
42. Idem.
43. Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 07/06/2018 4:00 p.m)
44. Delgado Scheelje, A. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 07/06/2018 4:20 p.m)
45. Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales.(Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 07/06/2018 4:30 p.m)
46. Moisset De Espanés, L. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 2:40 p.m)
47. Chico y Ortiz, J.M. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 2:50 p.m)

48. Roca Sastre, R.M citado por citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis Doctrinario Derecho Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 3:00 p.m)
49. Cornejo, A.A. citado por citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis Doctrinario Derecho Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 3:10 p.m)
50. Idem.
51. Idem.
52. Idem.
53. Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis Doctrinario Derecho Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 3:50 p.m)
54. Gonzales Loli, J. citado por Ortiz Pasco J.A. Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del tribunal registral en los principios registrales. (Artículo) USMP. Disponible en: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis Doctrinario Derecho Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf) (Consulta 06/06/2018 4:00 p.m)
55. SUNARP (Revista) Fuero Registral, Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Volumen I.
56. Ibid. p.23

57. Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Articulo) 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/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) Consulta 06/06/2018 4:10 p.m)
58. Albaladejo, M. citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Articulo) Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) Consulta 06/06/2018 4:20 p.m)
59. Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Articulo) Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 06/06/2018 4:20 p.m)
60. Idem.
61. Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Articulo) Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$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) Consulta 06/06/2018 5:00 p.m)



62. Vega Mere Y. citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Articulo) 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/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 06/06/2018 5:20 p.m)
63. Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Articulo) Disponible en:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 06/06/2018 5:30 p.m)
64. Idem.
65. Idem
66. Idem.
67. Escobra Rozas, F., citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Articulo) Disponible en:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$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) (Consulta 06/06/2018 6:00 p.m)
68. Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.(Articulo) Disponible en:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52)

[C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PR\\_OPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](#) (Consulta 06/06/2018 7:00 p.m)

69. Innovan procedimiento para inscribir predios por primera vez. (Noticias) Página web SUNARP. 23/09/2015. Disponible en: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2015/09/23/innovan-procedimiento-para-inscribir-predios-por-primera-vez> (Consulta 05/06/2018 2:00 p.m)

70. Idem.

71. Idem.

72. El Pino Inmobiliaria. ¿Cómo registrar tu vivienda ante Sunarp? (Artículo) 12/10/2015 disponible en: <https://www.elpino.com.pe/como-registrar-tu-vivienda-ante-sunarp/> (Consulta 04/06/2018 11:00 a.m)

73. Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PR\\_OPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PR_OPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 05/06/2018 02:50 p.m)

74. Planiol, M. y Ripert, J. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en : [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PR\\_OPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PR_OPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 05/06/2018 03:00 p.m)

75. Planiol, M. y Ripert, J. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. 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/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 05/06/2018 04:00 p.m)
76. Vázquez Ríos, A. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en : [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 05/06/2018 04:30 p.m)
77. Osterling Parodi, F. citado por Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consulta 05/06/2018 05:00 p.m)
78. Vidal Ramos R. (Artículo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. p.13 Disponible en : [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$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)

[OPIEDAD DERECHO CIVIL PERUANO.pdf](#) (Consulta 05/06/2018  
05:30 p.m)

79. Ibid., p. 14.

80. La Puente Lavalle, M. citado por Vidal Ramos R. (Articulo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PR](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PR)

[OPIEDAD DERECHO CIVIL PERUANO.pdf](#) (Consulta 05/06/2018  
07:00 p.m)

81. Arias Schreiber-Pezet, M. citado por Vidal Ramos R. (Articulo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PR](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PR)

[OPIEDAD DERECHO CIVIL PERUANO.pdf](#) (Consulta 05/06/2018  
07:30 p.m)

82. Vidal Ramos R. (Articulo) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Disponible en:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PR](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PR)

[OPIEDAD DERECHO CIVIL PERUANO.pdf](#) (Consulta 05/06/2018  
08:30a.m)

83. Enciclopedia Jurídica Omeba, citada por Silva Díaz Martha. SUNARP (Revista) FUERO REGISTRAL, Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Volumen I. Disponible en:

<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral1-dic2002.pdf> (Consulta 05/06/2018 08:40a.m)

84. Ibid., p.33
85. Pajares M.A. El Fraude Inmobiliario Frente Al Sistema Registral Peruano. (Articulo) 03/09, Disponible en: <http://www.registradoresperu.org/el-fraude-inmobiliario-frente-al-sistema-registral-peruano/>(Consulta 04/06/2018 08:00a.m)
86. Idem.
87. Idem.
88. Idem.
89. Idem.
90. Osorio y Florit, M. y Lerner B. Enciclopedia jurídica omeba, Tomo IV.
91. Ibid. p. 114
92. Ibid. p. 117.
93. Ibid. Tomo IV p. 120
94. Chanamé Orbe, R. Diccionario jurídico moderno.
95. Ibid. Tomo IV. p.124.
96. <http://www.derecho.com/c/Comprador>. (Consulta: 27/10/2013. 4:24pm)
97. Ob. Cit. p. 86.
98. Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios
99. Opcit, pp. 138-139
100. Osorio y Florit, M. y Lerner B. Enciclopedia jurídica Omeba, Tomo V.
101. Ibid. p.189
102. Art. 949 del Código Civil Peruano

103. Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Articulo) 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/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) (Consultado el 06/06/2018 4:00pm)
104. Osterling Parodi F. citado por Vidal Ramos R. El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. (Articulo) Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$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) (Consultado el 06/06/2018 4:00pm)
105. Vidal Ramos R. Op, Cit p. 15
106. Idem.
107. Idem.
108. Carrasco Días S. Metodología de la Investigación científica.
109. Oblitas Guadalupe, L. Metodología en la Investigación Científica.
110. Ramos Núñez, C. Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento.
111. Sanchez Carlesi, H. Metodología y Diseño en la Investigación Científica.
112. Solís Espinoza, A. Metodología de la Investigación Jurídico Social.
113. Carrasco Días S. Metodología de la Investigación científica. Editorial San Marcos. 1ra Reimpresión 2006. Lima. 2006.

114. Hernandez Sampieri, Roberto y otros. Fundamentos de la metodología de la investigación. Edit. Mc Graw-Hill. 1ta. edición. España. 2007
115. Carrasco Días S. Metodología de la Investigación científica. Editorial San Marcos. 1ra Reimpresión 2006. Lima. 2006.
116. Mazeaud, H, L y J Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV, Segunda Parte, Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires, 196



# ANEXOS

---



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES FACULTAD DE  
DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**E.A. D.**

**CUESTIONARIO**

**TESIS:** EL SISTEMA CONSTITUTIVO Y FACULTATIVO EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA PARA EVITAR EL TRÁFICO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2016.



**OBJETIVO:** El presente tiene por objetivo, recoger información de la muestra de estudio, a efecto de determinar la viabilidad de la aplicación del Sistema Constitutivo a diferencia del Facultativo en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP.

Esta encuesta va dirigido a abogados litigantes, magistrados, notarios, docentes universitarios especializados.

**INSTRUCCIÓN:** Lea Usted con atención cada una de las preguntas y marque con (X) la alternativa.

1. ¿Cuáles considera Ud., que son los factores que le impide registrar sus bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)?

	SI	NO
A. Costo Elevado		
B. Demora en el Trámite		
C. Diferentes criterios de los Registradores		

2. ¿Considera Ud. que debería ser obligatoria la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP?

A. Si ( )

B. No ( )

C. En algunos casos ( )

3. ¿Considera Ud. que debería cambiarse el Sistema Facultativo por el Sistema Constitutivo para la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP?

A. Si ( )

B. No ( )

4. ¿Considera UD. que se está protegiendo en forma adecuada el derecho del propietario cuando su bien inmueble se encuentre registrado en la SUNARP?

A. Si ( )

B. No ( )

5. ¿Considera Ud. que se está protegiendo en forma adecuada la traslación de dominio del propietario adquirente cuando su bien inmueble se encuentra registrado en la SUNARP?

A. Si ( )

B. No ( )

6. ¿Cree Ud. que con la implementación del sistema constitutivo (registro obligatorio) de la propiedad inmueble se permitiría:

	SI	NO
A. Garantía del Derecho de Propiedad		
B. Garantía del Principio de Publicidad		



C. Evita el trafico inmobiliario		
D. Incremento del valor comercial		

10. ¿Considera Ud. que se vulneraria su derecho a la libre compraventa al exigir la inscripción del bien inmueble como requisito para venderla?

- A. Si ( )
- B. No ( )

Se agradece su gentil participación.



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**E.A.D. ENTREVISTA**

**TESIS:** EL SISTEMA CONSTITUTIVO Y FACULTATIVO EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA PARA EVITAR EL TRÁFICO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2016.

**OBJETIVO:** El presente tiene por objetivo, recoger información de la muestra de estudio, a efecto de lograr contrastar nuestra hipótesis; para ello esta encuesta va dirigido a abogados

litigantes, magistrados, notarios, docentes universitarios especializados.

**INSTRUCCIÓN:** Lea Usted con atención y conteste las preguntas.

1. ¿Qué efectos considera Ud. que traería la aplicación de la inscripción en forma obligatoria de los bienes inmuebles en la SUNARP?

-----  
-----  
-----

2. ¿Por qué cree Ud. que en la actualidad no se aplica el Sistema Constitutivo?

-----  
-----  
-----

3. ¿Cómo cree Ud. que debería evitarse el tráfico inmobiliario que se viene presentando en nuestra actualidad?

-----  
-----  
-----

4. ¿De acuerdo a sus experiencia profesional que deficiencias a podido observar en el sistema facultativo (inscripción no obligatoria) de los bienes inmuebles en la ciudad de Huancayo

-----  
-----  
-----

5. ¿Cómo considera Ud. el tratamiento del Sistema Registral Peruano a diferencia de la legislación extranjera con respecto al registro de la propiedad inmueble?

-----  
-----  
-----

6. ¿A su parecer la aplicación del sistema constitutivo en el registro de bienes podría mejorar el perfeccionamiento del derecho real?

-----  
-----  
-----

7. ¿Cree que en el contexto social del Perú, nos encontramos aptos para que se aplique el sistema constitutivo en materia de registro de bienes inmuebles?

-----  
-----  
-----

Se agradece su gentil participación.

**TITULO DEL PROYECTO: "EL SISTEMA CONSTITUTIVO Y FACULTATIVO EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA PARA EVITAR EL TRÁFICO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUANCAYO, 2016"**

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
¿De qué manera el sistema Constitutivo a diferencia del Facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016?	Determinar de qué manera el sistema Constitutivo a diferencia del Facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016.	El sistema Constitutivo a diferencia del Facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016.	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>  <b>X1 = Sistema Constitutivo</b>	<b>MÉTODOS</b> Método general: Comparativo Método específico: Descriptivo Métodos particulares: Exegético y Dogmático  <b>TIPO</b> • Investigación básica • Investigación jurídica social.  <b>NIVEL</b> Explicativo  <b>DISEÑO</b> Explicativo
<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b> 1. ¿Cómo al exigir la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles brindaría mayor seguridad jurídica al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, 2016?  2. ¿Es posible que al aplicarse el sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles aporte para evitar el tráfico inmobiliario?  3. ¿Se afectaría algún principio al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el Registro de Propiedad de bienes inmuebles?  4. ¿Cuál es el tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera con respecto a la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio?  5. ¿Qué deficiencias afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica?	<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b> 1. Describir como al exigir la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles brindaría mayor seguridad jurídica al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, 2016.  2. Analizar si es posible que al aplicarse el sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles aporte para evitar el tráfico inmobiliario.  3. Establecer si se afectarían principios al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el Registro de Propiedad de bienes inmuebles.  4. Determinar cuál es el tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera con respecto a la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio.  5. Describir las deficiencias que afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica.	<b>HIPOTESIS ESPECIFICOS</b> 1. A mayor exigencia en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles mayor sería la seguridad jurídica que se le brinda al propietario y adquirente en la ciudad de Huancayo, 2016.  2. Si es posible la aplicación del sistema constitutivo en el registro de propiedad de bienes inmuebles, por no colisionar con el orden público.  3. No se afectarían principios al aplicarse el sistema constitutivo como fundamento en el Registro de Propiedad de bienes inmuebles.  4. El tratamiento de la legislación peruana a diferencia de la legislación extranjera presenta deficiencias en la protección del derecho de propiedad de los bienes inmuebles y la traslación de dominio.  5. Las deficiencias que afronta el sistema facultativo con respecto a la inscripción de bienes inmuebles, recae en la falencia al presentarse tráfico inmobiliario sin brindar seguridad jurídica.	<b>INDICADOR:</b>  1. Obligtoriedad de la inscripción de bienes en la SUNARP. 2. Perfeccionamiento del derecho real 3. Legislación comparada 4. Traslación de dominio con la inscripción  <b>X2= Sistema Facultativo</b>  <b>INDICADOR:</b>  1. Inscripción potestativo. 2. Traslación de dominio antes de la inscripción 3. Consensualidad  <b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>  <b>Y= Seguridad Jurídica</b>  <b>INDICADOR:</b> 1 Garantía del derecho de propiedad. 2 Garantía del Principio de Publicidad 3 Evita el Tráfico inmobiliario 4 Incremento del valor comercial del bien inmueble.	<b>POBLACION Y MUESTRA</b> <b>Población:</b> 20 Registradores y funcionarios de la SUNARP, magistrados, docentes universitarios, abogados. 200 Usuarios que concurren a la SUNARP. <b>Muestra:</b> 10 Profesionales del derecho: Registradores y funcionarios de la SUNARP, magistrados, docentes universitarios, abogados. 120 Usuarios que concurren a la SUNARP <b>Técnica de muestreo:</b> No probabilístico Intencional Aleatorio simple <b>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b> • Encuesta Instrumento: Cuestionario • Entrevista Instrumento: Guía de entrevista  <b>TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS</b>