

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas



**“EL SISTEMA CONSTITUTIVO EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA CIUDAD DE TRUJILLO – 2021”**

Tesis para optar el título profesional de:

**ABOGADA**

**Autora:**

Laurita Antonella Reyes Quiroz

**Asesor:**

Dr. Emilio Augusto Rosario Pacahuala

Trujillo – Perú

2021

## **DEDICATORIA**

A mis padres quienes me dieron la vida, a mis hermanos por ayudarme con su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida y a mi persona por proponerme metas y haber logrado superar cualquier obstáculo que se me ha presentado en mi vida.

Y, a mi angelito, que siempre está presente.

## **AGRADECIMIENTO**

A mi Dios y a mi angelito, que me cuidan desde el cielo.

A mis padres y hermanos, por hacer de mí una mujer con carácter y valores.

A mi asesor de tesis, por ser un excelente mentor en cada etapa de mi tesis.

## TABLA DE CONTENIDOS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas .....	i
DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
TABLA DE CONTENIDOS .....	iv
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN .....	1
<b>1.1. Realidad problemática</b> .....	1
<b>1.2. Formulación del problema</b> .....	3
<b>1.3. Problemas Específicos</b> .....	3
<b>1.5. Limitaciones</b> .....	4
<b>1.6. Objetivos</b> .....	4
<b>1.6.1. Objetivo General</b> .....	4
<b>1.6.2. Objetivos Específicos</b> .....	5
<b>1.7. Antecedentes</b> .....	5
<b>1.8. Definición de términos básicos</b> .....	14
<b>1.9. Bases Teóricas</b> .....	15
<b>1.9.1. Propiedad</b> .....	15
<b>1.9.2. El contrato de compraventa</b> .....	25
<b>1.9.3. La Escritura Pública</b> .....	27
<b>1.9.4. Transferencia de la propiedad</b> .....	30
<b>1.10. Sistemas de transferencia de la propiedad</b> .....	34
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA .....	56
<b>2.1. Tipo de Investigación</b> .....	56
<b>2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)</b> .....	58
<b>2.2.1. Métodos:</b> .....	61
CAPÍTULO III: RESULTADOS .....	66
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN .....	95
CAPITULO V: CONCLUSIONES .....	103
CAPITULO VI: RECOMENDACIONES .....	105
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	106
ANEXOS .....	110

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad problemática**

Europa es uno de los continentes con mayor variabilidad en lo que respecta a tradición jurídica, esta realidad se evidencia claramente con los contrastes extremos en cuanto a las particularidades de las normas legales del registro de transferencia de la propiedad, ello no ha permitido la unificación, puesto que algunos países como Polonia, Portugal y Francia efectúan las transferencias bajo un régimen consensual y países como Alemania y Suiza un sistema constitutivo convalidante. (Association, 2018). Esta variabilidad de criterios ha impedido que se pueda establecer con claridad ¿cuál de los sistemas mencionados es el idóneo para brindar la mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles?

Por otro lado, Mora (2016) indica que a nivel interamericano los avances con respecto al registro inmobiliario se llevan a cabo gradualmente, ello no implica que no exista desigualdad en dichos avances, debido a que se mantiene distante del tema de catastro y porque se evidencia subregistros a nivel regional del 40%.

El ordenamiento jurídico del Perú ha marcado un evidente alejamiento de su vínculo con el derecho romano, adoptando un sistema de transferencia de la propiedad inmueble mixto porque en lo que respecta a la transferencia de bienes inmuebles acoge un sistema declarativo, por el cual el solo consentimiento de las partes perfecciona la trasmisión de la propiedad, trae consigo ventajas como la simplicidad y el bajo costo. En consecuencia, ello implica que no se exija la inscripción en Registros Públicos para adquirir la condición de propietario, de modo que conlleva a una desventaja como consecuencia de no ser registrada la propiedad inmueble en los Registros Públicos, lo que significa que el propietario no podrá oponer su derecho frente a terceros ocasionando inseguridad jurídica.

Este conflicto entre el registro de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica yace de la influencia clara del Derecho francés que reconoce a la transferencia de la propiedad con el simple consentimiento de las partes intervinientes de la celebración del contrato, estableciendo en el artículo 949° del Código civil “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, de esta manera se expresa a la manifestación de voluntad en su grado más alto, sin embargo, plasma a su vez el Sistema constitutivo en el artículo 1135°, estableciendo que “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores, a quienes el mismo deudor se ha obligado entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito...” con el fin de remediar la desprotección jurídica que genera el artículo 949 del CC. Toda vez que deja abierta la posibilidad de que concurren varios adquirentes, ya sea por desconocimiento de que el bien inmueble se haya transmitido con anterioridad bajo la modalidad del contrato privado o por mala fe.

En la realidad actual el sistema declarativo acogido en nuestro país ha generado una serie de problemas en relación con el sistema inmobiliario, puesto que existen fraudes, vulneración del derecho de la propiedad, apropiación ilícita, defraudación tributaria, entre otros problemas que podrían suscitarse y que están generando procesos judiciales extensos y dificultades a los adquirentes para demostrar fehacientemente su titularidad. En ese sentido es ineludible realizar un estudio respecto al cambio del sistema utilizado en nuestro país para la inscripción de bienes inmuebles a un sistema netamente constitutivo que permita ofrecer seguridad jurídica, puesto que la dinámica legal actual amerita un sistema de propiedad que atienda las necesidades actuales evitando la consumación de delitos, generando la necesidad de incluir con carácter de requisito de validez, en celebración de la transferencia de bienes inmuebles, a la inscripción registral. Así como

erradicar la burocracia que implica el proceso del Registro en nuestro país con los altos costos de inscripción que superan el sueldo mínimo.

## **1.2. Formulación del problema**

¿De qué manera se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo - 2021?

## **1.3. Problemas Específicos**

- ¿De qué manera el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) arriesga la seguridad jurídica?
- ¿Cuáles son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú?
- ¿Cuál es el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia?

## **1.4. Justificación**

La importancia de la presente investigación radica en que un sistema de Inscripción constitutivo de la propiedad brindará mayor seguridad jurídica al momento de la transmisión de la propiedad, puesto que la inscripción del bien para el perfeccionamiento del contrato ofrecerá certeza jurídica y de esta manera se protegerá no solo a las partes contractuales, sino a terceros de buena fe, los mismos que hallan certeza al verificar en Registro Públicos, si el bien pertenece a la persona con quien están contratando, evitando la disputa de dos o más acreedores por un mismo bien, ya que frente al artículo 949 del Código Civil, el mismo que aplica un sistema declarativo de la transmisión de la propiedad inmueble, resulta insuficiente para garantizar la seguridad jurídica

en el registro de nuestro país. En este sentido, se fundamenta en el solo consenso de las partes intervinientes en el contrato para que se considere transmitido el bien, y se le reconozca como propietario del bien inmueble, no es necesario inscribirlo en Registros públicos y aunque el artículo 1135 del mismo cuerpo legal lo pretenda complementar señalando que en la concurrencia de acreedores primará el que haya inscrito el bien inmueble en los Registros Públicos, dejando así desprotegido al primer adquirente del bien por actuar negligentemente, dejando un espacio de tiempo para la doble venta.

Dicho lo anterior esta investigación se justifica en necesidad de instaurar modificaciones con respecto a la norma que regula la transmisión de la propiedad, a fin de ofrecer seguridad jurídica en el sistema de nuestro país a través de la instauración del sistema constitutivo.

## **1.5. Limitaciones**

En la presente investigación tuvo limitaciones con respecto a la aplicación de nuestro instrumento, debido a la coyuntura sanitaria que vive nuestro país y las medidas tomadas por el gobierno para controlar la expansión del virus (distanciamiento social), motivo por el cual el instrumento se aplicó de forma virtual. Asimismo, encontramos dificultades para la obtención de libros físicos relacionados al tema por lo que se recurrió a la obtención de libros virtuales en su gran mayoría.

## **1.6. Objetivos**

### **1.6.1. Objetivo General**

Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

### **1.6.2. Objetivos Específicos**

- Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) arriesga la seguridad jurídica
- Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.
- Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

### **1.7. Antecedentes**

#### **Tesis Internacionales**

Delgado (2020) en su investigación ¿La inscripción Registral en España es Declarativa o constitutiva? Relaciones entre el principio de inscripción constitutiva y el de identificación gráfica de las fincas. Propuesta de reforma legal. Con el fin de determinar si el sistema español es conceptualmente de inscripción declarativa o constitutiva, arribando a la conclusión de que el sistema registral inmobiliario español, tal y como resulta de la ley hipotecaria vigente, es, al menos respecto de las fincas inmatriculadas, un sistema de inscripción registral constitutiva.

Giler (2020) en su investigación “Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador” con el fin de analizar el sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador, la metodología que uso fue: exploratorio de diseño documental y de enfoque cualitativo. concluyó que hay que tener presente que el registro de propiedades es uno de los derechos amparados por el Estado ecuatoriano y reflejado en la Constitución del

Ecuador de 2008, así como otras leyes y que el Derecho Registral actúa como un sistema jurídico que trata de garantizar para el bienestar de la población que hacen vida en el territorio nacional.

Sanabria (2020) en su tesis titulada “Bloqueo Registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la Legalidad” con el objeto de Analizar el Bloqueo Registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la Legalidad, la metodología que uso fue de tipo informativa y de diseño descriptivo, concluyo que Sobre la determinación de la seguridad jurídica del bloqueo registral o reserva de prioridad en un sistema registral, en base al análisis de la legislación comparada tomando como referencia la normativa peruana y argentina en relación a dicho bloqueo se pudo conocer que en ambos territorios surge para brindar seguridad jurídica y prioridad registral a quienes están interesados en un negocio jurídico en donde intervienen bienes inmuebles evitando que terceras personas realicen actos que los perjudiquen. Para ello, se destaca el papel del notario como el funcionario público quien autoriza el bloqueo, esto en la normativa peruana, dotándose además de un plazo de vigencia a esta anotación preventiva permitiendo que la restricción a los demás actos sea temporal y no se produzca congestión en los Registro de la Propiedad que pueda deteriorar la eficiencia de este servicio público.

Mendoza (2019) en su tesis titulada “La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio” con el objetivo de Analizar la Ley de Registro, de conformidad con los derechos garantizados en la Constitución, y las disposiciones contenidas en el Código Civil, Ley Notarial y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Arribando a la conclusión de que Aplicando la normativa vigente en la legislación ecuatoriana para garantizar la seguridad jurídica y por los abundantes fundamentos de hecho y de derecho, dentro de la práctica registral al expedir la negativa de inscripción de los instrumentos presentados cuya inscripción se pretende en las oficinas

del registro de la propiedad, y luego del análisis del calificador de títulos y de asesoría legal, es evidente que el registrador de la propiedad emite la debida negativa de inscripción, si los mismos están dentro de las causales determinadas en el artículo 11 literal a) y artículo 12 de la Ley de Registro que prohíben su inscripción. En la negativa de inscripción deben constar los antecedentes de dominio, los fundamentos de hecho y de derecho que impidieron su inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

### **Tesis Nacionales**

García (2021) en la investigación “Seguridad jurídica y el Sistema de transferencia de la propiedad inmueble” con el propósito de analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble, bajo el enfoque cualitativo, diseño dogmático, descriptivo y etnográfica del tipo explicativo, observacional, tuvo como instrumento la ficha técnica y concluyó señalando que el sistema de transferencia actual al ser declarativo no brinda suficiente seguridad jurídica, estando este basado en el artículo 70 de la Constitución política, y los artículos 923°-949°-1351° y 1529° del Código Civil, teniendo en cuenta que la misma se ajusta al sistema francés, considerándose no pertinente para la realidad peruana.

Gil (2020) en su tesis titulada “La aplicación de la Fe pública registral y el Derecho de propiedad en el Sistema consensual de transferencia de Inmuebles”, tuvo como objetivo Determinar si según nuestro sistema consensual la aplicación de la fe pública registral, resultaría incompatible con el derecho de propiedad, habilitando y legitimando la transferencia de la propiedad inmueble del non domino, su metodología estuvo compuesta por el método exegético jurídico, con la técnica del análisis documental y la observación, concluyó señalando que es necesario un modo de reconocimiento social adecuado al sistema consensual, y este es la posesión que se ejerce fuera del registro, sin perjuicio de la inscripción que aun siendo declarativa brinda seguridad, pero no por encima de la verdad real.

Condori (2020) en su estudio “Inscripción registral como forma de transferencia convencional de propiedad predial inscrita en la Sunarp del Perú”, con el objetivo de establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp. La metodología empleada fue: básica con proyección práctica, de enfoque mixto no experimental y de corte transversal, de nivel explicativo y propositivo jurídico, haciendo uso de la ficha técnica como instrumento y arribando a la conclusión de que la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es un sistema adecuado a nuestra realidad jurídica – social.

Montejo (2020) en su tesis titulada “El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales”, tuvo como objeto demostrar que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto viene siendo puesto en peligro debido a la posición consensualista del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales. La metodología que uso fue: básica cuantitativa de nivel descriptivo, no experimental, el instrumento que uso fue la entrevista y tuvo como muestra a los magistrados de los juzgados civiles, llegando a la conclusión de que vigencia del artículo 949° del C.C.P. no le asegura al comprador de un bien inmueble la calidad de propietario, haciéndose necesaria la inscripción ya que, al resolverse la concurrencia de derechos reales con la norma contenida en el artículo 2022° del C.C.P., la misma que indefectiblemente exige la inscripción del derecho de propiedad, se evidencia el riesgo en el que se encuentra el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en nuestra ciudad al existir incoherencia entre aquella norma y lo dispuesto en el artículo 949° del C.C.P. toda vez que, en nuestro sistema jurídico las inscripciones de las compraventas no son obligatorias. Por lo que, se puede concluir que la eficacia del artículo 949° del C.C.P. ha disminuido, al

prevalecer la inscripción en el Registro de Predios

Vargas (2020) en su investigación “La buena fe en Sistema de transferencia inmobiliario: un análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema” con el objetivo de analizar la postura interpretativa de la Corte Suprema, sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Así como, busca dar cuenta de las decisiones contradictorias de este órgano jurisdiccional y analizar la evolución y el cambio en la postura interpretativa de la Corte Suprema, sobre los alcances del referido código de conducta. La metodología usada fue: método funcional, concluyendo que en el artículo 1135° del Código Civil, se regula la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble. En este caso, el sistema privilegia a quién inscribió de buena fe su derecho en el Registro. En defecto de inscripción, se protege al acreedor que de buena fe obtuvo un documento de fecha cierta más antiguo. Finalmente, en caso no hubiere documento público, se prefiere a quién de buena fe obtuvo un documento simple más antiguo. La buena fe es un requisito transversal a todo el orden de prelación y es un requisito esencial para privilegiar a cualquier acreedor.

Blas (2019) en su investigación “Fe pública registral y debida diligencia en actos de transferencia inmueble en Huara” con la finalidad de demostrar es la relación entre la debida diligencia con el principio de Buena fe pública Registral para generar seguridad jurídica en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura 2016, el método que fue empleado es el inductivo, descriptivo, no experimental – correlacional con enfoque cualitativo y cuantitativo, haciendo uso de la entrevista como instrumento aplicado a 2 expertos, arribó a la conclusión de que se puede aseverar que frente a la inexactitud de los Registros Públicos y la eficacia que viene cumpliendo el Principio de Buena Fe pública Registral, la Debida diligencia cumple la función de ser un mecanismo de protección para el comprador antes de adquirir un inmueble para evitar fraudes inmobiliarios disfrazados de la figura del Tercero

de Buena fe, que es utilizado para sacar ventaja para un fallo a su favor en sede judicial.

Fernández (2019) en su tesis titulada “Beneficios de una Registro Constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la Seguridad Jurídica” la misma que tuvo como objetivo determinar si es conveniente para la seguridad jurídica de la transferencias de propiedad inmueble la implementación de un registro constitutivo de propiedad, la metodología usada en el estudio fue de enfoque Mixto, diseño descriptivo y documental de nivel descriptivo correlacional, de tipo experimental y transversal. La muestra estuvo conformada por 200 personas y concluyó que lo establecido en el artículo 949 del Código Civil que rige el sistema de transferencia de los bienes inmuebles en el Perú, no garantiza a seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble.

Palacios (2018) en su investigación “La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria” tuvo como objeto Analizar por qué la aplicación del artículo 949 del Código Civil no brinda seguridad jurídica en la adquisición de bienes inmuebles en el Perú, utilizó la siguiente metodología: El método dogmático, el Método de interpretación sistemático, el método deductivo, el método descriptivo, el método explicativo, así como el método sociológico – funcional y concluyó señalando que en el Perú se ha adoptado el sistema consensualista, es decir que la inscripción registral es meramente declarativa, no existiendo en consecuencia un Registro constitutivo de derechos, en la transferencia de propiedad.

Castro (2018) en su tesis titulada “Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario” con la finalidad de identificar las problemáticas que genera el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario, ya

que a raíz de ello se podrá determinar y establecer aquellos problemas que surgen en el ámbito judicial y registral. Su metodología empleada fue enfoque cualitativo, con tipo de investigación básica, diseño a la Teoría Fundamentada, llegó a la conclusión de que el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, se debe mejorar y aplicar la exigencia del Sistema Declarativo, mediante las ventajas del Sistema Constitutivo, formalizando que el derecho de propiedad se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos, ya que brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo mismo facilita su transmisión cumpliendo su función que es la de publicitar los actos o derecho de las personas.

Bravo (2018) en su investigación titulada “La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017” con la finalidad de determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017, siguiendo un enfoque cualitativo y de diseño de teoría fundamentada, la técnica usada fue la entrevista aplicada a 10 expertos, concluyó señalando que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio.

Paucar (2017) En su tesis titulada “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017” con la finalidad de Determinar si la Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco. Su metodología fue de tipo básica, con enfoque mixto, de nivel descriptivo explicativo y de diseño no experimental, los instrumentos usados fueron la ficha técnica y la encuesta, su muestra estuvo constituida por 10 sentencias judiciales y 10 expertos. Concluyó señalando que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza

y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Leyva (2017) en el estudio “El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica”, tuvo la finalidad de analizar y demostrar la falta de formalidad en las transferencias de bienes inmuebles, la metodología aplicada fue: método analítico, método descriptivo, comparativo y dogmático, de tipo cualitativa, habiendo hecho uso de la entrevista como instrumento, aplicado a una muestra conformada por 7 expertos y arribó a la conclusión que nuestro actual sistema de transferencias de bienes inmuebles inscritos no garantiza la seguridad jurídica, debido a que nuestro sistema es declarativo y no exige que se realice la inscripción de la transferencia si no que solo es necesario la enajenación de la propiedad inmueble, como así lo señala el artículo 949 del código civil que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, por tanto, se pueden realizar diversas transferencias sobre un mismo bien.

López (2017) en su tesis titulada “El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica” cuyo objetivo fue determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú influye en la seguridad jurídica del comprador. La metodología empleada fue de enfoque Cualitativo y tipo dogmático – descriptivo y arribó a la conclusión de que la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con su relación del registro viendo claramente las inconsistencias.

Llerena (2017) en su tesis titulada “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016”, tuvo el objetivo de determinar

de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad, la metodología utilizada fue de diseño descriptivo y cualitativo, llegando a la conclusión de que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble solo tipifica que a efectos de perfeccionar un contrato deba de producirse bajo solo el acuerdo de las parte si así lo deciden, no obteniendo así la seguridad jurídica buscada por el adquirente, y por el contrario generándose riesgo, perjuicio, desconfianza y clandestinidad en el tráfico mobiliario.

Sacachipana (2017) en su tesis titulada “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral” con el objetivo de analizar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica, la metodología usada fue de enfoque cualitativo y de tipo dogmático. Llegando a la conclusión de que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consenso de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al Registro.

### **Tesis Locales**

Aguilar (2018) en su tesis titulada “La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú” tuvo como objetivo determinar si la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en registros públicos como acto

constitutivo coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica en el Perú. La metodología usada fue diseño fenomenológico y de estudio socio crítico investigación de acción, arribando a la conclusión sé que se ha podido determinar que, es completamente fácil para cualquier enajenante poder estafar a sus acreedores, ya que les queda la posibilidad abierta para poder vender el bien las veces que desee.

## **1.8. Definición de términos básicos**

### **1.8.1. Tercer adquirente:**

Es el sujeto que se encuentra en un documento factible de inscripción y a través de los registros se le considera titular del derecho a la propiedad, ya que mantuvo una relación jurídica con alguna de las partes posteriormente, respecto al objeto del mismo, siendo este un negocio jurídico nuevo en virtud de la ley. (Jurídica, 2014)

**1.8.2. Sistema declarativo de propiedad:** Sistema en el cual solo es necesario un acuerdo entre las partes para que el adquirente se convierta en propietario del bien objeto del contrato, sin que medio requisito indispensable o adicional para que ello se materialice. En ese sentido l transferencia se realiza en un solo acuerdo y se encuentra establecido en el artículo 949 del nuestro código civil. (Vidal, 2010)

**1.8.3. Registro de propiedad de bien inmueble:** Es la anotación por primera vez de la inscripción de un predio, también conocido como inmatriculación. A su vez en este mismo registro se asientan un conjunto de actos registrables como las modificaciones, cargas, gravámenes y transferencias. (Sunarp, 2019)

**1.8.4. Tradición:** Es la forma más pretérita de transmisión y se trata de entregar la cosa por el enajenante (tradente) al adquirente (accipiens). (Beltrán 2001)

**1.8.5. Concurso de Acreedores:** Es la concurrencia de dos o más sujetos que han intervenido en la adquisición de un bien inmueble, en la doctrina también del le conoce como la doble venta. (Vidal, 2010)

**1.8.6. Cognoscibilidad legal:** Es la posibilidad que los sujetos en general (*erga omnes*) gocen del acceso al conocimiento del registro, es decir de los datos que ahí se inscriben. Basta con el solo hecho de la existencia de la posibilidad de conocerlos, de esta manera no es necesario el conocimiento efectivo. (Barrón, 2002)

**1.8.7. Publicidad registral:** Consta de la seguridad jurídica otorgada a los usuarios, por parte del Estado, quien es el más interesado en permitir que el público en general tenga acceso a los datos registrales y permitir así la verificación de estos, a través del acceso de las partidas registradas. (RPP, 2016)

**1.8.8. Oponibilidad ante terceros:** Es el ofrecimiento del acceso al conocimiento oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros (Rodríguez, 2015)

## **1.9. Bases Teóricas**

### **1.9.1. Propiedad**

#### **1.9.1.1. Noción de la propiedad**

La propiedad por tradición es considerada un derecho absoluto, debido a que otorga al titular el derecho a uso, disfrute y disposición del bien de su propiedad, es exclusiva, porque no deja espacio para otra persona que ostente la titularidad y es perpetuo por que el hecho de que el titular no haga uso de su propiedad no extingue su derecho, en ese sentido la propiedad no se ve afectada por la prescripción extintiva y por lo tanto no es posible la prescripción de la acción reivindicatoria.

En ese sentido Castañeda (1973) señala que la propiedad es un derecho que nos permite gozar y disponer de manera libre bienes sobre el cual se ostenta la propiedad sin la oposición de la normatividad jurídica.

Por su parte, Gonzales (2005) define a la propiedad como un señorío pleno ejercido sobre un objeto que posea valor pecuniario y sea susceptible de dominación. En ese sentido, la propiedad responde a un deseo humano de apropiarse de objetos por lo que el propietario tiene un tener y un excluir, ya que no solo es dueño de un bien, sino que excluye a terceros.

Desde una perspectiva constitucional Guarniz (2000) indica que la propiedad es un derecho consagrado en el artículo 17 de la declaración de los derechos humanos y en la constitución en su artículo 2 inciso 16.

Este reconocimiento trae consigo una interpretación más amplia que la prescrita en el Código Civil, debido a que se trata de un derecho reconocido constitucionalmente por lo que su interpretación es mucho más extensa y protectora.

Es claro que la interpretación constitucional siempre se hará favoreciendo a los derechos fundamentales, ya que las normas constitucionales son creadas como garantías que tiene la persona frente al Estado, en ese sentido el objeto de estos derechos es la protección de la persona humana y se demuestra en sus principios básicos, la preferencia de ello. Por otro lado, no podríamos hablar de protección del derecho a la propiedad, si se pone en un mismo nivel la protección de otro derecho, ya que la propiedad es un derecho absoluto como habíamos mencionado anteriormente.

Desde la perspectiva del ámbito civil la propiedad según Guarniz (2000) es considerada como un derecho real, ya que como la mayor parte de las instituciones recogidas en nuestro código civil provienen del derecho romano. Sin embargo, a través de la historia esta institución ha ido cambiando, ello no quiere decir que se haya alejado de sus características,

que es: absoluta, exclusiva, perpetua y real, pero sus definiciones han variado.

En este sentido la antigua Roma señalaba que la propiedad era un derecho absoluto, debido a que dicha institución no presentaba limitaciones, hoy por hoy este derecho sigue siendo considerado absoluto por lo que brinda todas las facultades que son parte de este derecho al titular, se trata pues del uso, disfrute u disposición del bien y a su vez de ello se desprende la exclusividad sobre el bien objeto del derecho, es decir no admite doble titularidad sobre un mismo bien, de modo que limitaría sustantivamente el derecho conferido al otro titular.

Lo antes señalado no quiere decir que se esté negando el derecho a la cotitularidad, lo que es perfectamente válido y continúa siendo exclusivo porque nos referimos a un mismo derecho compartido por dos o más personas.

Por otro lado, el derecho romano señalaba que la propiedad era un derecho perpetuo, ya que la extinción de este depende la voluntad del titular del derecho, ya que como habíamos mencionado el derecho de propiedad no se extingue por el no uso o disfrute del mismo. En este sentido la perpetuidad se encuentra albergada en la regulación del derecho a la propiedad, sin embargo, también alberga un castigo para el titular del derecho negligente por medio de la prescripción adquisitiva otorgándole el derecho al poseedor, ello no significa que no se haya intentado proteger la perpetuidad del derecho a la propiedad, sino que este es perpetuo en cuanto siempre existirá el derecho a la propiedad sobre un bien determinado.

Para finalizar, el derecho a la propiedad es tiene la característica de ser real, lo que no genera mayor conflicto en la actualidad ya que en la actualidad de

distingue perfectamente los derechos reales de los derechos de carácter personal.

### **1.9.1.2. Concepto del derecho de la Propiedad**

Para Linares (2010) Se ha conceptualizado a la propiedad de distintos puntos de vista como:

- Filosófico: que indica que la propiedad es el instrumento que ofrece a las personas la oportunidad de desarrollarse a lo largo de su vida con valores solidos como la libertad, solidaridad, justicia, etc.
- Social: se considera a la propiedad como una necesidad para la vida social.
- Jurídico: La propiedad es un derecho de las personas para ejercer poder sobre bienes.
- Económico: La propiedad es la forma en que se le da un valor a los bienes.

Según la definición de nuestro Código Civil vigente, se desprende que la propiedad como tal, es un poder pleno (absoluto) que nace de un derecho y que se ejerce sobre una cosa, en el que el propietario de la cosa o el bien cuenta con las facultades de usar (ius utendi), disfrutar (ius fruendi), disponer (ius abutendi) y reivindicar del mismo.

El Tribunal Constitucional también nos brinda un aporte acerca del concepto de propiedad, es así que en el Exp. N° 0008-2003-AI/TC, señala lo siguiente:

[...] La propiedad se concibe como el bien jurídico que permite a la persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, siempre que sea ejercida en armónicamente con el bien común y dentro de los límites establecidos por ley, es decir, la propiedad pues se encuentra limitada al bien común.

Es así como, desde el punto de vista constitucional, la propiedad es concebida como un derecho social, al cual todos tenemos acceso, siempre que se ejerza en armonía con el bien común.

El profesor Gonzales (2013), define a la propiedad como un grupo de derechos y deberes, ello en efecto por que el titular de un derecho posee la facultad de hacer uso de su bien y por ende recibir y disfrutar los frutos que de el se desprenda, de la misma manera tiene el derecho a disponer des bien, es decir puede enajenar, hipotecar o transferir la propiedad. Por otro lado, el propietario tiene la obligación de ejercer todos estos derechos, acorde al bien común como regla general.

### **1.9.1.3. Caracteres de la propiedad**

#### **- Carácter absoluto**

La doctrina clásica lo define como el derecho que otorga todas las facultades posibles de índole jurídico al que ostenta la titularidad de un bien (Borda, 1989), sin embargo, nuestro código civil en el artículo 923 señala que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con interés social y dentro de las limitaciones de la ley”, de esta manera nuestra normatividad sostiene que el derecho a la propiedad también tiene algunas limitaciones que desarrollaremos más adelante.

El titular de la propiedad tiene derecho a gozar de todos los atributos conferidos por la ley como usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, puesto que la propiedad es un derecho pleno y no parcial sobre el bien, como lo son otros derechos reales. (Musto, 2000).

Avendaño (2015) añade que los demás derechos reales contenidos en nuestro Código Civil son parte del derecho de la propiedad, y brindan derechos de forma parcial sobre el bien por ejemplo la posesión otorga

algunas facultades sobre la cosa como el usufructo, uso y habitación, pero ello se desprende del derecho de propiedad. En otras palabras, la propiedad es un derecho absoluto porque abarca el contenido más amplio de los derechos reales y es decir es completo.

- **Carácter exclusivo**

Es considerado un derecho dotado de exclusividad porque solo es el titular quien puede accionar sobre las facultades que la ley le otorga, puesto que no es posible la existencia de dos derechos que recaigan sobre un mismo objeto, ello no significa que no sea posible la copropiedad, ya que el mismo versa sobre el mismo derecho compartido por dos personas.

- **Carácter Perpetuo**

La propiedad es un derecho perpetuo porque sobrevive al fallecimiento del titular, es decir con la muerte el mismo la propiedad el derecho no se extingue, sino que trasmite a sus herederos manteniendo así sus atributos, ello no implica que no existan limitaciones como la prescripción adquisitiva. (Ramírez. 2004)

**1.9.1.4. Limitaciones de la propiedad**

La propiedad tiene una función social que debe cumplir según la Constitución de nuestro país, siendo este uno de los elementos más importantes al momento de demarcar el contenido de este derecho fundamental de la persona humana, el mismo que deberá ser interpretado de acuerdo con el caso específico en cuestión. En ese sentido las limitaciones de la propiedad se basan en el interés social general.

La función social de la propiedad es en definitiva el bien general, sin embargo, este no configura la única limitación que debe tomarse en consideración, ello debido a que existe otro criterio igual de importante que se deberá tomar en cuenta al momento de delimitar que son los otros

derechos fundamentales albergados en nuestra constitución. En consecuencia, debe entenderse que un derecho fundamental de ninguna manera debe ir en contra de otro derecho como el interés general o público.

De esta manera se deberá entender que las limitaciones del derecho a la propiedad son importantes en cuanto responden a la pretensión de armonizar en primer lugar el derecho de propiedad de cada individuo con el ejercicio de este mismo derecho de los demás sujetos, segundo: el derecho de propiedad de cada individuo con otras libertades individuales, y tercero: el derecho de propiedad con el referido al bien común y el orden público.

**a) El principio de no confiscatoriedad**

Con respecto a este principio el artículo 74 de nuestra carta magna señala que ningún tributo puede tener un efecto confiscatorio, en ese sentido el principio de no confiscatoriedad se configura en un elemento importante para delimitar el contenido del mencionado artículo de tal manera que se pretende evitar que el derecho de propiedad se vea afectado de forma indebida por el cobro de un tributo en específico.

El tribunal constitucional ha señalado en el Expediente. N° 2302-2003-AA/TC, 2005 que tomando en cuenta la función del Estado, es factible afirmar de manera general, que el principio de no confiscatoriedad se verá seriamente afectado si el tributo es excesivo y adolece de razonabilidad, vulnerando así el derecho de propiedad.

De lo señalado por el Tribunal Constitucional podemos desprender que este principio representa una clara limitación al ejercicio por parte del estado a exigir tributos como parte de su potestad, constituyendo de esta manera un claro mecanismo de defensa para otros derechos de índole constitucional, en ese sentido el derecho a la propiedad es

uno de esos derechos, ya que claramente limita al Estado a través de las leyes afecte de manera irrazonable el patrimonio de los individuos.

**b) La expropiación**

Ante la inviolabilidad del derecho a la propiedad como regla general la Constitución política de nuestro país ha planteado una excepción a la regla en su artículo 70°, que radica en que el titular del derecho a la propiedad podrá ser privado de este derecho cuando exista un requerimiento fundamentado en la seguridad nacional o frente a la existencia de una necesidad de carácter público. En efecto únicamente en estas situaciones excepcionales el Estado Peruano tiene la potestad de privar al titular del derecho sobre un bien. Para ello, deberán concurrir los siguientes elementos:

- Que exista previamente declaración de la seguridad ciudadana o en su defecto necesidad pública y la expropiación por ley.
- Que la ejecutoriedad de la expropiación sea posterior al pago de un monto indemnizatorio.

Dicho esto, no es factible reconocerse el contenido del derecho a la propiedad si este afecta el derecho al bien común, en relación con la seguridad ciudadana y la necesidad de carácter público. En medida que el bien común que representa uno de los elementos que deberá evaluarse para cada caso concreto a fin de determinar el contenido del derecho de propiedad.

En ese sentido nuestra Constitución alberga claramente la posibilidad, de que el titular del derecho a la propiedad se encuentre obligado a entregar el bien de su propiedad a cambio del resarcimiento económico del valor de la propiedad, a fin de que se pueda realizar la

expropiación a la cual se encuentra obligado siempre y cuando se cumpla con el procedimiento establecido en la Constitución.

#### **1.9.1.5. Noción económica del derecho de propiedad**

Freyre (2007) señala que la propiedad es importante desde el punto de vista económico porque internaliza los efectos que producirá el uso del bien objeto del derecho. La institución de la propiedad permitirá la creación de incentivos para que el titular pueda gozar de los beneficios y también los costos que se deriven del bien. A su vez añade que el derecho a la propiedad tiene tres características que deben cumplirse a fin de que sea posible el desarrollo de su función y son las siguientes:

- Universalidad: Se refiere a que los recursos deber ser objeto de posesión de alguna persona, con la excepción de que sean tan abundante para que no seas necesario la exclusión de las demás personas.
- Exclusividad: Se refiere a la garantía jurídica que debe albergar la posibilidad de excluir a las demás personas del uso del bien objeto del derecho, puesto que los derechos devenidos de la propiedad solo serán materializados cuando se justifique los costos del bien por medio de los beneficios económicos a modo de compensación producto del uso exclusivo.
- Transferibilidad: Para que ello pueda materializarse tendrá que existir el intercambio de recursos (voluntario) así pasara de un uso menos valioso a uno con mayor valor.

#### **1.9.1.5. Características del derecho de propiedad:**

Avendaño (2006) indica que las características son la siguientes:

- Usar: Es aprovechar el bien.

- Disfrutar: Es el aprovechamiento económico del bien mediante los frutos producidos del bien principal, sin que el valor de este se vea afectado, como la renta.
- Disponer: Es deshacerse del bien de forma jurídica o física, siendo los actos para prescindir del bien objeto del derecho los siguientes: enajenación, hipoteca y el abandono o destrucción de este. Cabe mencionar que disponer de bien es la facultad del titular de para realizar la transferencia del bien, siendo que este no deriva propiamente del derecho de propiedad sino de la relación de pertenencia del bien en cuestión.
- Revindicar: En este punto se trata más que de un atributo del derecho de la propiedad, una facultad del titular a la persecutoriedad, esto quiere decir que es perseguible por todo aquel sobre el que recae un derecho como: el poseedor, hipotecario, usufructuario.

Desde nuestro punto de vista suena contradictorio incluir a la reivindicación dentro de los atributos, ya no se encuentra al nivel de las otras características que en conjunto dotan a la institución de la propiedad como absoluto. Cabe mencionar que no existe otro derecho real que ofrezca todo este conjunto de derechos.

En ese sentido, el derecho de la propiedad se diferencia de los otros derechos reales gracias a las cuatro características bien definidas que posee y que le ofrecen al titular facultades exclusivas del propietario.

#### **1.9.1.6. Teoría del título y modo**

Es indispensable para estudiar la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico, tratar la teoría del título y

modo, motivo por el cual desarrollaremos brevemente su definición, no sin antes mencionar que esta teoría es el legado del derecho romano y fue adoptado por diversos sistemas (Ramos, 2010) en principio el Título, es el acto de la manifestación de la voluntad de las partes, dicho en otras palabras, el consentimiento del contrato de compra venta. Y el Modo por otro lado, es la forma en que se hará cierta o efectiva la transmisión.

Es importante para el tema de estudio diferenciar estos dos momentos e identificarlos, en el sentido de que ambos se complementan y dependen entre sí, ya que sin la existencia del título, el modo no lo hará propietario sino poseedor, en ese sentido el título contiene la manifestación de voluntad de las partes mediante un contrato de compraventa, del mismo que deriva una obligación, para dar paso al modo que como veníamos explicando líneas atrás se trata de la forma en que se realizará la transferencia del bien.

Nuestro ordenamiento jurídico alberga la teoría del título y modo, específicamente para la transferencia de bienes inmuebles, puesto que el cumplimiento de estos dos instantes tendrá como consecuencia el perfeccionamiento del contrato.

El artículo 949 del Código Civil señala que “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” en este sentido, nuestra legislación indica que la sola obligación de enajenar es necesaria para que se concrete, puesto que no necesita ningún requerimiento adicional, por lo que arribamos a la deducción de que en nuestro país tenemos un sistema mixto por un lado el título y modo para viene muebles y adopta el sistema francés para la transferencia de bienes inmuebles.

### **1.9.2. El contrato de compraventa**

El contrato de compraventa consiste en acuerdo de dos o más personas con la finalidad de transferir la titularidad de un bien a cambio de una contraprestación económica, que deberá estar debidamente estipulado en el documento, ambas partes contractuales poseen una denominación por lo cual a la parte enajenante se le denomina vendedor y a la parte adquirente, siendo así que este tipo de contrato poseen dos aspectos el transmisivo y el adquisitivo.

Posee tres características bien definidas: Es bilateral debido a que produce obligaciones en ambas partes, de dar y recibir, consensual, porque solo necesita el consentimiento de las partes para perfeccionarse y oneroso en virtud que el comprador se convierte en titular del derecho a la propiedad objeto del contrato cuando entrega una contraprestación al vendedor.

Nuestro ordenamiento jurídico señala que la trasmisión de bienes inmuebles se perfecciona con el solo acuerdo de las partes, dicho en otras palabras, solo basta que ambas partes manifiesten su voluntad y lleguen a un consenso para que el traspaso se considere perfecto entre las partes, esto significa que no se necesita la entrega del bien para que la venta se considere efectuada. (Arias, 1998).

El código civil de nuestro país señala en su artículo 949° “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, en efecto este tipo de contratos tiene fuerza vinculatoria, es decir con él solo acuerdo de las partes son suficientes para el perfeccionamiento del contrato.

En ese sentido Castillo (2015) indica que la compraventa contemplada en nuestro Código Civil peruano debe ser analizado desde dos elementos: el bien y el precio. En ese sentido con respecto al primer elemento nuestro ordenamiento jurídico define al contrato de compraventa como la obligación

al que el vendedor a transferir la propiedad del bien a la contraparte el comprador. Por otro lado, en relación con el segundo elemento este hace referencia a la obligación contraída por el comprador.

A su vez, el artículo 1361 del nuestro Código Civil señala que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresa da en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla. En efecto consiste en la naturaleza obligatoria a la que se someten las partes por común acuerdo, sin embargo, deja abierta la salvedad de que pudiese existir una negación por una o las dos partes del contrato, lo cual se encontrara sujeto a probanza.

### **1.9.3. La Escritura Pública**

El código civil estable en su artículo 1352 establece: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”.

El artículo en mención señala con precisión que para el perfeccionamiento del contrato es necesario el consentimiento de las partes, a su vez señala con luminiscencia dos ámbitos de la formalidad, por un lado, el ad probationem y por el otro, el ad solemnitatem, el segundo establece que esta debe encontrarse fijada por la ley, caso contrario devendrá en nulidad.

Arias (1998) al respecto sostiene que esta modificatoria contiene beneficios enfocados en la practicidad, ya que, entre el establecimiento del acuerdo y la entrega del bien, cabe la posibilidad de una demora que podría ocasionar serios problemas, en efecto indica que desde su perspectiva de ha dado un paso importante al establecerse un criterio consensual, y de esta manera

se erradicó el criterio de que para perfeccionarse el contrato debería existir la entrega del bien.

En el Derecho en la actualidad la función de la forma es la protección de los sujetos que intervienen en el contrato y a su vez esa protección se hace extensiva a los derechos de terceros. Es claro que los contratos revestidos de formalidad establecida por la ley son más seguros que aquellos que se efectúan de forma informal.

Es importante señalar al artículo 140 del Código Civil como punto de partida, ya que en él se encuentra prescrito la noción de acto jurídico y los elemento entre ello el señalado en el inciso 4, el cual prescribe: “Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”

Cabe destacar que la forma no es otra cosa que el modo en que exteriorizamos la voluntad objetivamente de las partes, y a su vez la forma en que se facilita el conocimiento de los demás individuos. Dicho en otras palabras, la forma contiene al acto jurídico y la ausencia de esta supone la ausencia de la manifestación de la voluntad, que devendrá en la inexistencia del acto jurídico.

Torres (2007) realizó una calificación de los actos jurídicos, separándolos por actos formales y actos informales, no porque no tengan una forma sino por el ordenamiento jurídico prescribe la forma en que se debe manifestar la voluntad. En efecto, los actos que tiene una forma establecida por ley son aquellos que llamamos formales y lo que tiene una forma libre son aquellos a los que llamamos no formales, en el caso de los primeros la forma será prescrita por ley como veníamos señalando y el en caso de los segundos se rige por el principio de libertad de forma.

Nuestro ordenamiento jurídico no deja espacio para la formación de contratos o negocios jurídicos amorfos, ello debido a que se encuentra regido por la libertad de forma, en ese sentido la manifestación de voluntad tiene las posibilidades de ser verbal o escrita, expresa o tácita. En efecto los contratos siempre tendrán una forma valida salvo en los casos que la ley establezca lo contrario. Es preciso señalar que, en el acto jurídico, la forma no es un requisito de validez, empero, es útil para demostrar la existencia de este, así como el contenido y su alcance.

Entre los requisitos de la validez del acto jurídico se encuentra la forma solemne, al igual que la capacidad, el objeto y el fin, en efecto la solemnidad de la forma no es requisito para todos los actos jurídicos, sólo para lo que la ley establece como el caso del contrato de compraventa de bienes inmuebles, por lo que debe celebrarse por escritura pública (Torres, 2007)

Con la finalidad de proteger a terceros es necesario que sea de conocimiento público la celebración de determinados actos, así ofrecer certeza, facilitar su interpretación y probar su existencia, lo mencionado es necesario para el establecimiento de formas revestidas de solemnidad a fin de poder establecer su validez.

Es ahí donde la escritura pública se convierte en un instrumento que permite la formalidad solemnitatem, por voluntad de las partes (ya que nuestra legislación no exige alguna formalidad específica sino la sola manifestación de la voluntad en su artículo 949), de esta manera se ofrece la protección a terceros y vinculación obligatoria entre las partes contractuales.

En este sentido, la escritura pública enfocada como un instrumento, trae consigo en primer lugar transferencias de propiedad inmueble dotadas de protección y en segundo lugar la inscripción registral.

#### **1.9.4. Transferencia de la propiedad**

Según Beltran (2011) cuando nos referimos a la transferencia de la propiedad hablamos de un grupo de principios y reglas dirigidas al desarrollo de una institución, en el caso partículas a la transferencia del título de propiedad de una persona a otra. En ese sentido Bullard (2009) indica que la coherencia de un sistema de transferencia de la propiedad radica en la certeza de exclusividad del adquirente frente a terceros, es decir la exclusión total de terceros frente al derecho en cuestión. A su vez Bullard (2006) añade que el sistema de transferencia de propiedad de debe obedecer a las siguientes cuestiones:

- Primero: La propiedad deberá ser reconocida de forma objetiva, con la finalidad que nos permita internalizar los costos y los beneficios en la externalidad que se deriven del uso y disfrute de este, de una forma efectiva y con el costo más bajo posible.
  
- Segundo: La propiedad debe ser transmitida de una forma efectiva por el titular enajenante para que se pueda excluir a terceros del derecho a la propiedad. Puesto que sólo de esta manera el adquirente podrá tener goce pleno de su derecho y por tanto la propiedad podrá cumplir cabalmente su función económica y social.
  
- Tercero: La transferencia o transmisión de la propiedad debe sentarse en la base de un signo cognoscible con el fin de que terceras personas conozcan de forma objetiva quien ostenta la titularidad y así tenga la posibilidad de exclusión. A su vez el signo de cognoscibilidad debe tener tres características: debe ser público, de fácil identificación (inequívocamente) y de bajo costo con respecto al valor del bien sobre el cual recae el derecho de propiedad que se publicitara. De la consolidación del signo de cognoscibilidad se desprende la facultad de exclusión, en el

caso de nuestro país a través de la inscripción en el registro Público. De no existir el signo de cognoscibilidad nos encontraremos frente a un absurdo jurídico, en el cual los individuos que estén excluidos no podrán conocer quién y cómo los excluye del derecho.

Beltran (2011) cita a Gastón Fernandez que señala que las finalidades del sistema de transferencia son las que mencionamos a continuación:

- Maximizar la circulación de la riqueza: En este sentido se trata de incentivar la circulación de los bienes con la finalidad de estimular la riqueza, ya que través de las transferencias se lograra la satisfacción de un mayor número de individuos, dichas transferencias no solo generan riqueza, sino que dicha riqueza está sujeta a afectación de índole tributario, lo que a su vez beneficiara al fisco con respecto a sus ingresos factibles, de uso en beneficio de la mayoría a través de obras públicas. Por otro lado, la estimulación de la circulación de los bienes propicia un conjunto de beneficios extra como la creación de fuente de trabajo, dicho todo esto se puede concluir que de este modo la transmisión de la propiedad cumple con su rol económico.
- Segundo: Concede seguridad jurídica; siendo este el fin de los sistemas de transmisión de la propiedad, ya que estos sistemas deben ofrecer un conjunto de normas que provean seguridad, con la finalidad que brindar certeza en la realización de sus adquisiciones a los agentes económicos, la seguridad jurídica es fundamental cuando se trata de riesgos que implican transacciones de índole económica.
- Tercero: La reducción de adquisiciones a non dominio; ello en relación con la protección de los propietarios legítimos frente a terceros que adquieran un bien con buena fe. De esta manera si el sujeto que enajena el bien actuó de buena fe y acorde al principio de la fe pública registral, se reconoce el acto jurídico celebrado con válido y no sujeto a la nulidad.

En la legislación civil peruana el artículo que trata la transferencia de los bienes inmuebles es el artículo 949 el mismo que dispone que “la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto contrario”.

Del análisis del referido artículo podemos decir que para la trasmisión de bienes inmuebles solo es necesario que las partes manifiesten su voluntad a través de un contrato, de esta manera la sola obligación a la que se someten es la que efectúa la transferencia de la PROPIEDAD.

La naturaleza de este artículo ha traído consigo algunos problemas, ya que como mencionábamos en el párrafo anterior según el referido artículo 949 del CC. basta el sometimiento a la obligación de enajenar para que se por transmitida la propiedad, en ese sentido ejemplificaremos a fin de obtener un mejor entendimiento del problema que se suscita. Ejemplo: Una persona que pretende realizar la adquisición de un bien en atención al artículo 912 del Código Civil, deberá recurrir a los registros públicos para verificar si la parte enajenante es decir el vendedor es realmente el titular del derecho de propiedad sobre el bien objeto del contrato. Sin embargo, que ocurre si al revisar los registros efectivamente el vendedor se encuentra inscrito como titular del derecho sin serlo, puesto que ha transmitido la propiedad por medio de la obligatoriedad de un acuerdo entre las partes establecido en el artículo 949, en efecto como nuestra legislación no contiene un sistema de transferencia de la propiedad en la que exija la inscripción del bien en el registro público, como requisito para la transferencia de la propiedad, se induce al error al adquirente por el propio derecho.

Por otro lado, el artículo 2014 del C.C. prescribe lo siguiente:

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*

Como se puede observar en lo señalado por el artículo 2014, solo el que adquiera un bien de buena fe y a su vez inscriba este derecho en los registros, será protegido por el derecho siempre y cuando adquiera el bien en cuestión de forma onerosa, en efecto excluye de dicha protección a los adquirentes a título oneroso, sin embargo la buena fe del tercero adquirente, desde nuestro punto de vista, no puede medirse por la onerosidad o no de la adquisición, sino por si conocía la inexactitud del registro.

Pizarro (2010) sostiene que el legislador considera que el adquirente a título gratuito al no realizar ningún desprendimiento económico merece ser exento de la presunción de buena fe, sin embargo, eso no quiere decir que el adquirente no haya realizado gastos de otra índole para convertirse en titular del derecho de propiedad o que haya perdido alguna oportunidad, por encontrarse a la expectativa. Los problemas que podrían suscitarse son los siguientes: en primer lugar, surge el cuestionamiento sobre ¿cómo debería aplicarse el mencionado artículo si el titular transfiriese al primero y al segundo adquirente a título oneroso? En segundo lugar, ¿Cómo se aplica el artículo en cuestión del titular del derecho transfiere a un segundo sujeto a título oneroso, a un tercero a título gratuito y este último a un cuarto sujeto a título oneroso?, estas cuestiones representan problemas serios, a causa de una limitación que carece de justificación.

En efecto el adquirente de un bien a través de la aplicación del artículo 949, en definitiva, se enfrentará con la desprotección de nuestro ordenamiento, ante toda aquella transferencia que se realice con un pago de por medio, es decir a título oneroso, y buena fe, por lo que la norma que versa específicamente sobre la transferencia de la propiedad no ofrece seguridad jurídica a los adquirentes.

Desde nuestra perspectiva estos problemas que se vienen suscitando se podrían evitar si se albergara en dicha disposición el registro como transmisión de la propiedad, ya que nuestro código civil no establece un modo que publicite la adquisición.

#### **1.10. Sistemas de transferencia de la propiedad**

El sistema de transferencia de propiedad se refiere al conjunto de principios y normas que encaminan la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro. Para el autor Bullard (2006), todo sistema de transferencia de propiedad debe brindar la seguridad al adquirente de excluir a tercero. Añade, el profesor Bullard (2006) que existen tres requisitos que todo sistema de transferencia de propiedad debe tener, los mismos que se detallan a continuación:

- La propiedad necesita estar reconocida en el derecho positivo a fin de que pueda disfrutar y usar el bien.
- La transferencia de la propiedad debe realizarse de manera efectiva y a su vez, el propietario debe tener el derecho de excluir a terceros.
- La transmisión de la propiedad debe regirse según la cognoscibilidad a fin de que permita a los terceros identificar quien goza de la titularidad para excluir.

Por otro lado, Beltrán (2011) señala que los fines de la transferencia de la propiedad son los siguientes:

- Mejorar la circulación de la riqueza: es decir se debe promocionar la circulación de los bienes para generar obligaciones tributarias en favor del Estado para hacer posible la ejecución de obras públicas. La función de la propiedad en el sistema económico de un país es incentivar la inversión.
- Ofrecer seguridad jurídica: Esta es la finalidad de todo sistema de transferencia de la propiedad, ya a través de la seguridad jurídica los sujetos tendrán certeza.
- Reducir las adquisiciones a non domino: el fin de ello es proteger los intereses de los propietarios de transferencias llevadas a cabo por personas que no son propietarios de buena fe.

Escobar sostiene que existen dos sistemas de transferencia de la propiedad en el derecho occidental actual que son los siguientes:

- Sistema de la unidad del contrato: la característica principal de este sistema es la exigencia de la existencia de un solo negocio jurídico para tener como consecuencia la transferencia del bien objeto del contrato, basados en el acuerdo de voluntades entre ambas partes es decir el adquirente y el transferente.
- Sistema de la separación del contrato: su característica principal es la exigencia de la celebración de dos contratos donde se depositan la manifestación de la voluntad de ambas partes, el adquirente y el transferente, uno de carácter obligacional y el otro con carácter dispositivo, ambos poseen características y consecuencias diferentes,

pero ambos con la finalidad de transferir la propiedad objeto del contrato.

Adicionalmente a los sistemas de transferencia de la propiedad señalados por Escobar existen otros que desarrollaremos a continuación:

- Sistema Consensual o espiritualista

Este sistema se basa en el consentimiento de las partes para que se dé por transmitida la propiedad, es la máxima expresión de la autonomía de la voluntad, dicho en otras palabras, es la posibilidad de los sujetos de poder regularse por ellos mismos, a través contratos privados, que les permitirá el ejercicio de facultades y establecer relaciones jurídicas por a sola voluntad. (Vega, 2001)

- Sistema Transmisivo de doble causa

Fernández (1994) sostiene que en esta clase de sistemas no es posible la transferencia del bien con el sólo consentimiento de las partes, sino que debe prescribirse jurídicamente un modo de reconocibilidad social, con el fin de que la adquisición del derecho de propiedad obtenido sea de carácter o conocimiento público, en efecto este sistema considera que no es suficiente la sola manifestación de voluntad, ya que para obtener efectos reales es necesario que se constituyan actos de disposición. En ese sentido, es el acto dispositivo el que produce un efecto transmisivo, saliendo de la esfera del dominio del transmitente al adquirente.

- Sistema Real

Este sistema también es conocido como el sistema de tradición o de la unión del título y el modo. En nuestro país este sistema es usado para la transferencia de bienes muebles, siendo que los países acogidos a este sistema con respecto a los bienes inmuebles son: el español en su artículo 609 y 1095 de su cuerpo legal (C.C.), el argentino en su artículo

577, 2524, 2601 y 2609 de su Código Civil y el cubano en el artículo 178 de su C.C.

- Sistema Registral Constitutivo no convalidante

Este sistema registral es usado únicamente por Brasil, consiste en que el Sistema del registro es no convalidante, es decir que, si un acto no es válido por algún vicio en el acto, negocio jurídico o contrato lo que devendrá en un acto registras carente de eficacia (invalido). (art.676 de su C.C)

- Sistema de separación del contrato

Cruz (1994) indica que este sistema nació en Alemania en el siglo XIX, bajo la teoría del título y modo, en efecto, se basa en dos contratos, uno que obligacional, y otro que efectúa la transferencia de la titularidad de la propiedad, en ese sentido el sistema alemán separa los contratos de obligación y los de disposición.

Estos contratos guardan un vínculo, a pesar de que posean una índole diferente, mientras uno genera el vínculo obligacional entre las partes que sirve de base para el segundo genera la transferencia de la propiedad a través del registro, puesto que existen dos negocios jurídicos y un acto de ejecución real.

El acto jurídico que genera el vínculo personal es decir la obligación entre las partes, a pesar de que podría ser considerado no válido por alguna razón no devendría en la ineficacia del acto estructural.

A este sistema se le conoce como Sistema de transferencia de convalidación o convalidante, debido a que, si surgiera un vicio en el primer negocio jurídico, el adquirente sigue teniendo el derecho de propiedad sobre el bien.

Este sistema se encuentra conformado por dos sistemas: el constitutivo y el derecho Real absoluto, y es acogido por el sistema suizo. Torrens australiano y el alemán.

Por otro lado. Beltran (2001) clasifica a los Sistemas de clásicos de la transferencia de la propiedad de la siguiente manera:

- Sistema Romano

En roma existían tres formas para transmitir la propiedad: *Mancipatio*, *in jure cesio* (usado para la *res Mancipi*) y *traditio* (usado para la *res nec Mancipi*) (Arias, 1998)

Para poder comprender estas formas de transmisión de la propiedad es necesario previamente conceptualizar que es *res Mancipe* y *res nec Mancipe*, el primero era usado para todo aquel bien que era considerado cosa preciosa como, fundos o esclavos o similares, mientras el segunda era usado para otras cosas como el dinero.

El primero, forma de transferencia de la propiedad, es decir, la *mancipatio*, era una forma usada para enajenar a la *res Mancipe* es decir para enajenar las cosas preciosas y para tal acto era necesario que concurren una serie de formalidad para su celebración como, cinco testigos, debía pesarse el objeto representativo de cambio y pronunciar ciertas formalidades para que se pueda generar la transferencia de la propiedad.

Segundo la *in jure cessio*, era de igual manera usado para las *res Mancipi*, esta forma también se encontraba dotada de formalidad, pero a diferencia del primero su celebración se llevaba a cabo con la presencia del pretor, esta forma se trata pues de la simulación de la

reivindicación es decir, el adquirente alegaba la propiedad y la otra parte lo aceptaba en presencia del pretor, para que se dé por efectuada la transferencia de la propiedad.

Por último, la *tradittio* se utilizaba para los bienes considerados *res nec mancipi*, para lo cual tenía que concurrir la voluntad de las partes y la entrega de la cosa.

Ostarling (1996) sostiene que en la antigua Roma que para transmitir la propiedad no bastaba la sola expresión de la voluntad de enajenar por un lado y por el otro de adquirir un bien, sino que tenía que realizarse la transmisión de la propiedad por medio de cualquiera de los tres actos antes señalados, en efecto se necesitaba el uso de la formalidad.

#### - Sistema Francés

El código napoleónico de 1804 ha sido tomado por diversas legislaciones hispanoamericanas, como base para la transferencia de la propiedad, estableciendo que para la transferencia de un bien es necesario el consenso de las partes, en efecto la obligación de la entrega del bien nace de la sola voluntad de obligarse mediante un negocio jurídico. En virtud de este pacto el enajenante transfiere la titularidad de su propiedad al acreedor con la sola expresión de voluntad a través de un pacto entre particulares.

El sistema consensual se basa en el derecho real que surge de la voluntad de las partes, de esta manera según este sistema los derechos reales se transmiten sin la necesidad de la tradición, es decir, que no es necesaria la entrega del bien para que se entienda que se ha transmitido la propiedad sino es necesaria solo el consentimiento. De esta forma se entiende que si las partes se

obligan surge la tradición (la entrega). En ese sentido Pianol (1984) sostiene que tanto la tradición como la transmisión eran figuras perfectamente diferenciadas en la antigüedad y que un en día se han convertido en una confusión, que el comprador se convierte en acreedor y propietario en un mismo momento, puesto que la obligación nacida en el pacto entre las partes convierte al comprado en acreedor y al mismo tiempo propietario en razón del mismo hecho, en conclusión no se necesita otra cosa más que la simple voluntad de las partes que forman parte del contrato o pacto en cuestión.

Por otro lado, Mazeaud (1960) indican que las disposiciones establecidas en el Código Civil sostienen que la transmisión nace y se efectúa con el solo consentimiento, en otras palabras, la voluntad posee el poder para generar obligaciones y de igual manera posee el poder para transmitir de derechos de carácter real, en ese sentido en el caso de los contratos de compra venta, adicionalmente a la creación de obligaciones entre las partes también se está transmitiendo la propiedad del bien objeto del contrato al comprador por parte del vendedor. En efecto la entrega del bien tiene una posición de simple traspaso de la propiedad, es decir la propiedad se transmite con la sola voluntad de las partes y la entrega del bien objeto del contrato tiene la finalidad de que el adquirente (propietario), pueda ejercer la propiedad, es decir la posesión.

Por lo cual Vásquez (2000) afirma que en el Código Civil de Francia tiene como base la voluntad en referencia a la transmisión de la propiedad y solo eso basta para que se ejecute dicha transmisión.

En el código francés prima la voluntad sobre la formalidad, por lo que en la voluntad de los sujetos recae la razón de la existencia del contrato vinculante que produce la obligación y a su vez la transmisión, en otras palabras, el sistema francés considera a la voluntad como toda poderosa. En efecto protege fundamentalmente al comprador convirtiéndolo en forma inmediata en titular del derecho real, dejándole al vendedor la oportunidad de impugnar el contrato, como acción personal.

- Sistema alemán

Este sistema a diferencia del señalado anteriormente realiza la transferencia de los bienes inmuebles en dos etapas: en primero lugar el negocio jurídico nacido por la voluntad de las partes y el segundo el acto traslativo de dominio, en virtud del cual se realiza la trasmisión de la propiedad.

Lapiente (2002) señala que el sujeto que adquiere un bien inmueble, no tiene la intención de solo usar el bien de forma temporal, sino que busca que el aprovechamiento sea de forma definitiva y a su vez que esta sea excluyente, de tal manera que solo él pueda aprovechar el bien, en ese sentido la sola entrega del bien no significa que el enajenante cumplió en su totalidad con la obligación, en cuanto esta versa en realizar la transferencia del bien en cuestión. A su señala que cuando se trata de bienes inmuebles no basta con un contrato de compraventa, puesto que surge la necesidad de un contrato real con características especiales, cuyo objeto es la transferencia de la propiedad, siendo este independiente al contrato primigenio, es decir, es subsecuente y abstracto.

El sistema germano o alemán se basa en la separación del contrato, ya que considera que no basta la entrega del bien, sino que es necesario la inscripción del contrato en los libros territoriales, y se encuentra prescrito en su Código civil Artículos 873. 925 y 929.

### **1.10.1. Inscripción constitutiva**

El derecho romano es quien instaura por primera vez la inscripción constitutiva, posteriormente es acogida por Alemania en el siglo XII, creando un registro público, a su vez surgió la creación de los famosos libros territoriales que tenían como objeto la inscripción de fincas. De esta manera el estado alemán adecúa este sistema a su legislación.

El carácter obligatorio con el que debe contar la inscripción constitutiva es importante y necesario para la obtención de la eficacia jurídica en tanto todo derecho sobre las propiedades inmuebles deberán ser inscritos conforme lo señala la ley en el registro de propiedad.

Linares (2010) sostiene que la inscripción es un elemento de validez del acto jurídico ya que en efecto la inexistencia de la inscripción significa la inexistencia del acto.

Una de las razones por las cuales el sistema registral constitutivo puede ser instaurado en todo nuestro país es que constituye un componente importante para que sea posible la Constitución del acto, él mismo que establece la inscripción inmediata en el sistema, en consecuencia la inscripción constitutiva implica que todo acto debe estar inscrito obligatoriamente y reflejarse en la partida registral claro ejemplo de ello es la inscripción de la hipoteca, ya que al no al no realizar la inscripción correspondiente abriría un espacio para posibles escenarios conflictuales

en el cual incluso se podría producir una nueva venta sin que el último adquirente supiera del hecho.

Para el derecho real el sistema constitutivo se configura como un requisito indispensable, que se materializa a través de la inscripción registral, este sistema ha sido adoptado por varias legislaciones entre ellas a nivel sudamericano Chile y Colombia y en nivel europeo países como Suiza Australia y Alemania.

Por su parte, Avendaño (2006) sostiene que los bienes inmuebles se transmiten a través de la fórmula del título y el modo que en efecto devendría en un registro constitutivo.

La inscripción permite al sistema constitutivo integrarse de manera conjunta al ordenamiento jurídico, para ello es indispensable la inscripción constitutiva a fin de que surta efectos legales. Este sistema definitivamente rechaza la tradición que sustenta la transferencia de la propiedad en el Código Civil, toda vez que los registros públicos representa su instrumento.

En ese sentido la descripción constitutiva es una herramienta fundamental para la instauración del sistema constitutivo ellos se justifica en que a través del sistema declarativo se realiza una serie de contratos de compra venta entre otros actos celebrados por personas que no ostentan la titularidad de la propiedad, como consecuencia de la des información de las personas, es que suscitan conflictos con terceros que tienen relevancia jurídica por lo tanto tienden a generar a su vez conflictos judiciales sobre quien tiene el mejor derecho de propiedad.

En nuestro ordenamiento jurídico la transferencia de la propiedad inmueble establece un sistema constitutivo para la figura legal de la

hipoteca en dicho sistema el propietario tiene el carácter de acreedor dentro de un proceso judicial.

La implementación del sistema constitutivo ofrecerá garantías en relación con la seguridad jurídica a todos los ciudadanos de nuestro país, ello porque nuestro actual sistema de transferencia de la propiedad incurre en vicios a nivel documentario y a su vez que un propietario o no propietario puede vender el bien a distintas personas, sin que éstas se percaten del riesgo que corren de ser afectadas en su patrimonio.

La instauración de un sistema constitutivo ofrece mayores beneficios para aquellas personas que pretenden adquirir una propiedad cómo para los profesionales que tienen la labor de registradores, ya que éste sistema ofrece interconexión entre los registros públicos y las notarías lo que permitirá que se pueda contar con una data actualizada en todo momento, en la cual las escrituras públicas serán elevadas directamente al sistema para su automática inscripción en el registro de la propiedad, esta acción permitirá un ahorro significativo en cuanto al tiempo y al costo, ya que éste último se realizará a través de un pago único que implique el costo que representa el servicio notarial y su posterior inscripción.

Esta es la razón por la cual la inscripción constitutiva en nuestro ordenamiento jurídico reviste de protección absoluta evitando así inconvenientes como aquellos que se presentan en la vía administrativa y judicial por no poseer un sistema adecuado para la realidad social y económica en la que subsisten.

#### **1.10.2. Sistema de la transferencia de bienes inmuebles y sus contradicciones**

Si bien es cierto, nuestro sistema opto por la doctrina francesa, puesto que la transferencia del bien inmueble se realiza con el sólo consentimiento a través de la manifestación de la voluntad entre las partes contractuales, en ese sentido no existe la necesidad de la entrega del bien propiamente dicho para que el adquirente sea considerado propietario.

En ese sentido nuestro Código Civil en su artículo 949° expresa textualmente lo siguiente:

"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". En efecto, la disposición señalada adopta con claridad la posición adoptada por los franceses, es decir, la tradición se usa para bienes muebles y la inscripción de los bienes inmuebles es facultativa, en este sentido de ninguna manera podríamos catalogarla como: constitutiva o convalidatoria”

Bajo el imperio del sistema adoptado por nuestro Código Civil es posible obligarse a la entrega de un bien a varios acreedores, empero esta posibilidad trae consigo la formulación de diversos conflictos, por lo que el legislador indica en el artículo 1135 del Código Civil qué:

*“cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior”.*

Del análisis del artículo 949 y el artículo 1135 del mismo cuerpo legal, nos permite arribar a un constructo que lleva por denominación propiedad relativa. en consecuencia el enajenante que vendió su bien inmueble a un primer comprador y que aun habiendo adquirido una obligación con este, decide vender a un segundo comprador o adquirente, si este segundo

comprador que inscribiese su derecho en el registro de propiedad, se encontraría protegido frente a terceros lo que implica que independientemente a quien haya adquirido el bien por documentos cierto primero pero no escribió, quedaría en el desamparo legal, mientras el segundo quedaría beneficiado en el concurso de acreedores, ello en mérito, de que el juez está facultado a actuar conforme a las prerrogativas que establecen las normas legales.

En observancia a la propuesta doctrinaria, la cual señala en relación con el sistema consensual acogido por nuestro Código Civil que: si la propiedad fue transferida por el solo acuerdo de las partes en una primera oportunidad, qué derechos podrían transmitirse a un segundo o tercer adquirente si ya es considerado propietario el primer comprador, pues la respuesta ante ello es que ninguna, sin embargo, es la inscripción quién podría convertir en propietario al segundo o tercer adquirente dependiendo de quién lo inscriba en los registros públicos primero. En ese sentido en la actualidad no podríamos hablar de la existencia de un sistema de título y modo de la transmisión de la propiedad ya que nuestra normativa legal solo exige el título y no el modo que significa la inscripción.

#### **1.11. Seguridad Jurídica**

Es una esfera de protección frente a cualquier situación jurídica que pudiese presentarse la cual estará regulada en todo tipo de procesos ya sean regulares o cuestiones previas. En ese sentido al hablar de seguridad jurídica estaremos hablando de la protección de la persona por el establecimiento de regulaciones en cuanto a los actos de estos.

Sánchez de la Torre (1987) expresa que la seguridad jurídica tiene su fundamento en la certidumbre del individuo de que su situación jurídica no se modificará por una mala práctica legal si no que está solo podrá ser

modificada a través de los procedimientos regulares y establecidos por la normativa legal vigente.

Por otro lado, la seguridad jurídica ofrece la certeza de que el acto llevado a cabo producirá los efectos establecidos en la norma, siendo que éstas no sé modificaran por alguna circunstancia futura. En efecto, la seguridad jurídica regula al titular de la propiedad por medio de los derechos que les son conferidos por ser propietario de un bien, ello implica que el propietario se encuentre dotado de la facultad o derecho de oponerse a terceros y de esta manera amparar a su propiedad.

Por otro lado, Arana (2015) señala que es un principio que requiere claridad en las normas, con la finalidad de que los ciudadanos conozcan los efectos y por ende sepan que esperar; cuando exista confusión, cuando el régimen jurídico se nubla intencionalmente o se remite una norma al título preliminar o en su defecto al preámbulo, con ello de una u otra forma tiene consecuencias negativas con respecto a la seguridad jurídica, puesto que nos da un indicador del rigor y legitimidad del Estado de derecho y los distintos países con sus sistemas jurídicos.

Lo señalado por Arana se encuentra perfectamente complementado por lo señalado años atrás por Recasens (1981) que indica que la seguridad jurídica forma parte de la esencia del derecho, puesto que sin seguridad no podríamos hablar de derecho de ningún tipo, ni bueno ni malo. Dicho en otras palabras, la seguridad garantiza la paz social. El derecho tiene el objeto de ser justo a fin de obtener el bien común, sino logra su objeto, el derecho se convierte en injusto.

Ello debe entenderse, desde la perspectiva de los individuos que conforman una comunidad, es decir la certeza que los mismos deben tener, de que sus conflictos pueden tener solución sin el empleo de la

justicia mano a propia, sino a través del derecho mismo, que otorgará efectos positivos en las relaciones sociales y económicas

Por su parte Serrano (2001) señala que la seguridad jurídica tiene como función revestir de eficacia al sistema jurídico, mas no la de brindar legitimidad al derecho, es más bien un instrumento, que le otorga mayor notabilidad al notario, con su esencia basada en el equilibrio, por la complejidad de las relaciones sociales, jurídicas, sucesorias y económicas de este siglo.

A su vez, Bullard (2004) señala que cuando los derechos no se encuentran claramente definidos, el que costo que representa contratar sobre los mismos es más alto y se mide a través del riesgo que representa la pérdida de un derecho. Sin embargo, por el contrario, cuando se contrata sobre un bien debidamente inscrito y un derecho definido correctamente, este riesgo se encuentra sustancialmente disminuido. Por su parte Freyre (2007) añade que la seguridad jurídica tiene un costo de carácter económico. Sin embargo, la inseguridad tiene un precio mucho más alto.

Sacachipana (2017) en relación con la seguridad jurídica como garantía transferencia de propiedad expresá que existe la imperante necesidad del establecimiento de un sistema que tenga como base primordial a la inscripción registral puesto que en materia de derechos reales nuestro sistema es consensual o declarativo y ello dificultad seriamente el tráfico inmobiliario en consecuencia un sistema registrar constitutivo de derechos se ha convertido en la actualidad en una necesidad con la finalidad de hacer uso de su principal instrumento qué es la publicidad a fin de otorgar certeza de la información recogida de los registros públicos es decir de la información vertida en él para evitar así los conflictos generados por nuestro actual sistema como lo es el tráfico de predios y la doble venta ya que según lo establecido por la normativa vigente aquel que haya

adquirido una propiedad de quien ostentaba su derecho debidamente inscrito en registros públicos y no inscribe dicha adquisición en el mismo registro correrá un alto riesgo en relación con el vendedor quién tiene la posibilidad de contratar con un tercero sobre él mismo bien objeto del contrato.

#### **1.11.1. Seguridad Estática**

Este tipo de seguridad se trata de aquel propietario titular del bien inmueble quien es el único con el poder o facultad de llevar a cabo cualquier tipo de acción sobre el bien de su propiedad, ya que es necesario dé su consentimiento para que estas acciones sean válidas.

Rodríguez (2015) señala que la seguridad estática es aquella que tiene como finalidad la protección del titular de un derecho, con respecto a los azoramientos de terceros, con la pretensión de desconocer su titularidad frente a un derecho. En ese sentido la seguridad estática se encuentra ligada al titular de un derecho ofreciendo protección frente al desconocimiento de su derecho de propiedad por terceros, dicho en otras palabras, versa sobre la protección del propietario.

#### **1.11.2. Seguridad Dinámica**

Contrario a la Seguridad estática, la seguridad dinámica pretende proteger a los terceros relacionados con el dinamismo de la riqueza y se proyecta de dos formas; Por un lado, la protección de los acreedores del enajenante y por el otro lado la protección de los adquirientes, el primero versa sobre aquellos que ven encarnadas las garantías de un crédito mediante la enajenación fraudulenta. Y la segunda versa sobre aquellos adquirientes que no deben encontrarse a merced de que el bien que han adquirido

este embargado, gravado o no sea de propiedad de la parte transferente.

### **1.11.3. Naturaleza de la Seguridad Jurídico.**

Para entender la naturaleza de la seguridad jurídica se debe analizar 3 aspectos fundamentales que son los siguientes:

- Como Fin: la seguridad jurídica es una herramienta de especial cumplimiento para alcanzar los fines del Estado que son la justicia el bien común y la seguridad.
- Como Valor: Ávila (2012) señala que desde este enfoque la seguridad jurídica forma parte de los pilares fundamentales para el ordenamiento jurídico, ofreciendo certeza y mayor eficacia en los procesos ventilados judicialmente.
- Como principio: Gonzales (2004) explica que la seguridad no representa un principio propiamente dicho sí no que forma parte del principio de paz jurídica, anhelada por las personas para establecer negocios jurídicos o sociedades con total certeza, Así mismo la seguridad jurídica es la garantía de que las normas buscan este fin.

De lo antes señalado podemos sostener que la seguridad jurídica se encuentra plasmada en cada de los enfoques señalados por lo tanto no es posible hablar de seguridad jurídica centrándonos en solo uno de ellos, sí no que es necesario abordarlo desde los 3 enfoques.

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

Ortecho (2010), indica como elementos constitutivos de la seguridad jurídica a los siguientes:

- La certeza jurídica: ello supone un conocimiento generalizado, claro y expresó sobre las normas legales.
- Eficacia del derecho: implica que la normativa legal vigente debe cumplir con el objeto por el cual fueron creadas, en efecto se trata en que las normas legales influyan positivamente en el Estado y en la ciudadanía.
- La ausencia de arbitrariedad: el autor sostiene que la aplicación de las normas legales debe ser de forma imparcial esto quiere decir que no debe presentar ningún tipo de inclinación hacia algún lado de la controversia, sino que debe primar la justicia y la razón.

Ávila (2012) sostiene que es imposible hablar de seguridad jurídica sin expresar los conceptos siguientes:

- Cognoscibilidad: es la facilidad con la que los ciudadanos comprenden una norma, dicho en otras palabras, se trata pues de que cualquier persona está en la capacidad para interpretar de forma idónea una norma sin la necesidad de tener profundos conocimientos sobre el derecho.
- Confiabilidad: se trata del resguardo y garantía por parte del ordenamiento jurídico para que los cambios sean estables, además implica que el ciudadano conozca las consecuencias de la ejecución de sus derechos.

- Previsibilidad: significa que previo al accionar se debe conocer las consecuencias legales determinada acción.

#### **1.11.5. Aspectos de la seguridad jurídica.**

- Aspecto Objetivo: Avíla (2012) expresa que el hecho de las consecuencias de sus actos sean comprendidos y de total conocimiento de las personas que se encuentran sujetas al cumplimiento de las normas legales. Cabe mencionar que no se trata de la comprensión de determinada norma legal sino más bien de comprender o conocer el ordenamiento jurídico en su totalidad.
- Aspecto subjetivo: Ortecho (2010) refiere que, este aspecto se trata de los titulares de determinadas organizaciones encargados de la defensa de la seguridad por ser los ejes subjetivos principales para garantizar el cumplimiento de las normas de forma imparcial.

#### **1.11.6. Análisis Económico del Derecho.**

- Seguridad Jurídica Objetiva: Es en consecuencia, el fruto de la claridad y estabilidad de las normas que componen a un ordenamiento jurídico, por supuesto ello implica la eficacia de la administración de la justicia en sede judicial y cautelar. Es claro que la seguridad jurídica objetiva implica el *ius certum*, que ofrecerá el sujeto proyectar de qué manera se resolverá determinados conflictos cómo los albures que pudiesen perturbar su aprovechamiento dentro de la esfera económica de los recursos con los que cuenta.
- Seguridad Jurídica Subjetiva: este tipo de seguridad es conocida también como la seguridad de la realización, es decir,

aquella seguridad donde prima la confianza de poder disfrutar del uso como del valor pecuniario del recurso que posee no se encuentra bajo riesgo por terceros. (Ares, 2000)

Desde el punto de vista doctrinario los negocios y transacciones solo son posibles de desarrollar en un escenario dónde el ordenamiento jurídico sea dominado por la seguridad.

Con respecto a su significado (Picaso, 1996) explica qué significa el conocimiento el fácil acceso y la certeza que produce un sistema normativo de aplicación a un caso concreto, de tal forma que se pueda realizar un pronóstico de las consecuencias que puedan ser derivadas de una situación específica. A su vez indica qué es lo que se pretende decir es que en el mundo de los negocios jurídicos o en el tráfico inmobiliario debe desprotegido objetivamente por las normas jurídicas que regulan la materia específica, ofreciendo seguridad aquellos que llevan a cabo efectúan un negocio jurídico de buena fe fundamentado en la confianza y certeza que ofrece aparentemente una situación creada por otro sujeto, aunque ello implique que se sacrifique los intereses de otro.

#### **1.11.7. Publicidad Registral**

La publicidad registral es considerada por la doctrina como el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica ya sea en su Constitución, modificación y extinción de los derechos sobre una propiedad. de esta manera la publicidad registral complementa la seguridad jurídica y de esta manera protege y potencia los derechos en cuestión, revistiéndolo a los derechos inscritos cómo existentes brindándole efectos de legitimación superior.

Las consecuencias principales que caracteriza a la seguridad jurídica en relación con el tráfico inmobiliario son las siguientes:

- La certeza, permite a los sujetos interesados predecir los posibles resultados y la manera en que se va a proceder en base al conocimiento de las normas existentes que rigen determinadas figuras jurídicas.
- Certeza sobre las fuentes, se refiere exclusivamente a la publicidad normativa es decir que quienes adquieren derechos lo hacen con pleno conocimiento en base al principio de publicidad de las normas legales.

La seguridad jurídica se encuentra configurada por la publicidad registral ello a través de un sistema de propiedad ideal, desde el punto de vista que hace posible el conocimiento de información sobre determinada propiedad que desean adquirir de tal manera que en atención al principio del derecho registral es decir el principio de publicidad los sujetos no pueden incurrir en falta de conocimiento. Este es un instrumento que proporciona información veraz de quién es propietario, así como las cargas o gravámenes que afectan al bien, otorgando así una serie de beneficios tanto a los propietarios como a terceros, de esta manera ofrece seguridad jurídica a ambas partes contractuales.

#### **1.11.7.1. Características del Registro otorgando Seguridad Jurídica**

- Control de Legalidad: Proviene del fin que persigue la publicidad registral de tal forma que no existe posibilidad de una publicidad que no sea controlada por la legalidad, ello porque la publicidad tiene el objetivo de ofrecer certeza a las relaciones jurídicas por lo que deberá brindar datos que se apeguen a la verdad de lo

contrario no puede lograr su objetivo que es brindar confianza en los administrados.

- **Conexión de los Asientos Registrales:** esto significa que cada asiento del registro tiene que mantener un enlace con el asiento previo a este, esta conexión es un hecho relevante jurídicamente por lo tanto no se trata de un hecho solo técnico, sino que existe una relevancia a nivel jurídico irrefutable. La relevancia jurídica se manifiesta a través de dos de sus principales registros que son el libro de inscripciones cuya función es ofrecer información exacta sobre situaciones jurídicas publicitadas, así como el libro diario que determina los derechos prioritarios.
- **Signo de Cognoscibilidad:** al respecto Rodríguez (2015) indica que la publicidad en el transcurso de su evolución ha sido reducida al ofrecimiento de conocimiento. Por otro lado, a través del expediente N° 0016-2002-AI-TC, publicada el 15 de mayo de 2003 indica que el conocimiento se hace efectivo en todos los registros a través de la publicación oficial brindándole un valor de documento público cierto. (Rodríguez, 2015) parafraseo
- **Oponibilidad frente a un Tercero Precisamente:** La publicidad registral implica brindar a los sujetos información veraz sobre las situaciones jurídicas, siendo la información contenida dentro de los registros públicos oponible a terceros (Rodríguez, 2015)

El mismo autor indica que en líneas generales la oponibilidad tiene dos aspectos: que la situación publicada es existente y que está afecta a terceros.

En relación con la inoponibilidad esta se da cuando existe una falta de inscripción que obstruye que una situación determinada afecte a

un tercero a menos que este conozca la situación independientemente a la información que conste en registros públicos o en defecto éste carezca de los requisitos establecidos en el reglamento de los registros públicos para que puedan gozar de la inscripción registral y así acceder a la protección jurídica ofrecida por el Estado.

El principio de inoponibilidad contiene los siguientes supuestos según advierte (Gattari, 2004) y son los siguientes:

- a) En el caso de la doble venta de un mismo bien, adquiere la titularidad del derecho a propiedad el comprador que inscriba el bien el oro en los registros públicos primero.
- b) Un bien inmueble vendido libera los derechos reales que de él surgen y que son constituidos con anterioridad por el vendedor pero que no se hallen inscritos.
- c) En relación con los derechos reales de garantía adquiridos son inoponible ante la realización de una transferencia que no se encuentra inscrita sin importar que dicha transferencia sea y ejecutado con fecha anterior al derecho de garantía en ese sentido el nuevo adquirente admitirá los efectos que de esta garantía deriven.

## **CAPÍTULO II: METODOLOGÍA**

### **2.1. Tipo de Investigación**

- **De acuerdo con el fin que persigue:** Teórica o Básica, pues este tipo investigación se orienta a obtener un conocimiento acerca de la realidad problemática expuesta (Hernández, 2014). En ese sentido la presente tesis,

busca conocer la realidad de la aplicación del sistema de transferencia de la propiedad actual de nuestro ordenamiento jurídico.

- **Diseño de Investigación:** No experimental debido a que solo observa el fenómeno social, sin pretender modificar las variables, sino que toma la realidad tal cual es percibida, (Hernández, 2014) La presente tesis busca estudiar el sistema de transferencia de la propiedad sin alterarla, sino conocerla tal cual se manifiesta en la práctica del derecho, transversal y de diseño es descriptivo el mismo que tiene la finalidad de detallar situaciones y eventos, es decir, como es y cómo se manifiesta determinado fenómeno y busca especificar propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. (Hernández, 2014). En ese sentido el análisis de esta investigación se enfoca en describir la situación de la aplicación del sistema de transferencia de la propiedad y someterla a un análisis con la finalidad de responder a nuestra problemática.
- **Enfoque:** Cualitativo: consiste en la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación y puede o no probar hipótesis en su proceso de interpretación. (Hernandez, 2014) esta tesis recogió datos de la aplicación de entrevistas a expertos y el análisis de casos referentes a la materia de estudio.

## 2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)

Tabla 01

UNIDAD DE ANÁLISIS	JUSTIFICACIÓN	CRITERIO	POBLACIÓN	MUESTRA
<p>Sentencias civiles en el extremo de la determinación judicial sobre la transferencia de la propiedad de los procesos judiciales de los Juzgados de civiles de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, en la ciudad de Trujillo.</p>	<p>Se requiere analizar las sentencias en el extremo de la determinación judicial sobre las transferencias de la propiedad para determinar su incidencia en la seguridad jurídica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procesos de tercería de la propiedad</li> <li>• Procesos de mejor derecho de la propiedad.</li> <li>• Procesos de Otorgamiento de Escritura Pública.</li> <li>• Procesos de Reivindicación</li> <li>• Procesos de Prescripción</li> </ul>	<p>La población de estudio es finita, se estudia las variables establecidas en la formulación del problema y se tiene una cantidad de población existente.</p>	<p>Se realizó el análisis de los procesos judiciales, de esta manera se determinó la cantidad de 12 casos judicializados, seleccionando la muestra a conveniencia.</p>

		Adquisitiva.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exp. 0072-2015-0-1601-JR-CI-01 – Prescripción Adquisitiva</li> <li>• Exp. 0074-2015-0-1601-JR-CI-02 – Prescripción adquisitiva</li> <li>• Exp.0 620-2015-0-1601-JR-CI-01 – Prescripción adquisitiva</li> <li>• Exp. 0663-2015-0-1601-JR-CI-01 – Prescripción Adquisitiva</li> <li>• Exp. 0163-2015-0-1601-JR-CI-01 – Otorgamiento de Escritura Publica</li> <li>• Exp. 0170-2015-0-1601-JR-CI-02 – Otorgamiento de Escritura Publica</li> <li>• Exp. 0226-2015-0-1601-JR-CI-06 – Otorgamiento de Escritura Publica</li> <li>• Exp. 0122-2015-0-1601-JR-CI-01 – Otorgamiento de Escritura</li> <li>• Exp. 0088-2015-0-1601-JR-CI-01 – Rein vindicación</li> <li>• Exp. 0310-2015-0-1602-JR-CI-02 – Terceria de propiedad</li> <li>• Exp. 0314-2015-0-1601-JR-CI-07 – Mejor derecho de propiedad.</li> </ul>			<p><b>LIMITACIONES</b></p> <p>Las limitaciones que cuenta el apartado es el difícil acceso a los expedientes, por la coyuntura del Covid 19, y la nueva forma de trabajo remoto a nivel de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, de la ciudad de Trujillo, sin embargo, pese a la dificultad presentada se superó, logrando obtener 12 sentencias.</p>
<b>OPINIÓN DE EXPERTOS:</b>	Es necesaria la opinión de los operadores	• Conoce procesos sobre disputas	La población finita, porque se utilizando el criterio de	La muestra utilizada en la presente

<p><b>JUECES, ABOGADOS Y DOCTRINARIO</b></p>	<p>jurídicos expertos en la materia de estudio de la cual se desprenden sus dos variables</p>	<p>originadas por conflictos referentes a la transferencia de propiedad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que tenga conocimiento en el derecho civil.</li> <li>• Tener mínimo dos años de ejercicio profesional.</li> <li>• Tener como mínimo 2 años de ejercicio como juez.</li> </ul>	<p>selección a conveniencia se estableció la cantidad de 10 operadores jurídicos que coadyuvan a las variables de estudio.</p>	<p>investigación consistirá en opiniones teóricas y empíricas emitas por expertos con relación a las variables es no probabilístico.</p> <p>La opinión de expertos está dada por los operadores jurídicos: jueces, abogados y doctrinarios que tengan conocimiento dogmático y crítico respecto a las variables de estudio.</p>
--	---	---	--	---

### 2.2.1. Métodos:

- **MÉTODO SINTÉTICO-ANALÍTICO:** El método analítico el mismo que según Abad (2009) Se distinguen los elementos de un fenómeno y se procede a revisar ordenadamente cada uno de ellos por separado. Este método en la investigación ese necesario para la fase de revisión de la literatura en la interpretación de información en el análisis de datos. Comparación, se utiliza cuando se compararan las variables y entre los resultados de las respuestas con la percepción de los estudiantes sobre los docentes. fue empleado cuando se ha seleccionado “a través del análisis de las fuentes de investigación, la información documental que ha servido de sustento para e1l marco teórico, y el método sintético, cuando una vez tenida la información disgregada, aquella seleccionada ha sido reunida o sintetizada para que se constituya en el marco teórico de la presente investigación.” Consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos y después relacionar cada reacción mediante la elaboración de una síntesis general del fenómeno estudiado.
- **Métodos específicos en la investigación jurídica:**  
Método de análisis y síntesis: Se utilizó este método con la finalidad de analizar la naturaleza, función o implicancias de las figuras de manera separada de ambas variables, para posteriormente desarrollar el tema de investigación de manera conjunta y así poder determinar su contenido.

## 2.2.2. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Tabla 2

<b>ANÁLISIS DOCUMENTAL</b>	<p>“Se usó para la obtención de la información normativa, doctrinaria y de más relevancia en la presente investigación. Lourdes Castillo (2005), indica que consiste en una operación con un enfoque meramente intelectual, ya que pasa por un proceso, en el cual primero se interpreta, luego se analiza para finalmente realizar la síntesis de la información obtenida de los documentos.”</p> <p>Se consultó libros, artículos, revistas físicas-virtuales y tesis en un promedio de 35 autores especialistas; para clasificar la información relevante y pertinente a aplicar al tema de investigación, sobre las variables de estudio.</p>
<b>ANÁLISIS DE EXPEDIENTES</b>	<p>Se analizó los criterios jurisdiccionales en los Juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad-Trujillo.</p>
<b>TÉCNICA DE LA INTERPRETACIÓN NORMATIVA</b>	<p>“Se aplicó el análisis e interpretación de las normas jurídicas, principios y garantías relativos al tema de investigación.”</p>
<b>ENTREVISTAS</b>	<p>Se recopiló opiniones y criterios mediante la conversación con los expertos entrevistados. Siendo direccionadas las entrevistas a jueces, abogados y especialistas, teniendo posturas diversas y especializadas que contribuyan con el logro de la investigación.</p> <p>Janesick (1998) Se define como una reunión para conversar e intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados). En el último caso podría ser tal vez una pareja o un grupo pequeño como una familia o un equipo de manufactura. En la entrevista, a través de las preguntas y respuestas se logra una comunicación y la</p>

	construcción conjunta de significados respecto a un tema (Citado por Hernández, 2014) <b><u>parafraseo</u></b>
--	--

### 2.2.3. Instrumentos de recolección de datos:

- **FICHAS BIBLIOGRÁFICA, TEXTUAL Y PARÁFRASIS:** De revistas, libros físicos y virtuales, se utilizó fichas tradicionales, con la finalidad de analizar datos fundamentales para la investigación, asimismo serán de utilidad en la etapa de análisis documental mediante las revistas jurídicas y libros de derecho civil para conocer las recientes opiniones de los juristas especialistas en la materia sobre las variables de la presente investigación.
- **GUÍA DE ENTREVISTA:** Se analizó la información recolectada en las entrevistas efectuadas a jueces, abogados y especialistas con la finalidad de conocer sus opiniones y criterios en base a su experiencia y especialidad sobre el tema desarrollado de la presente tesis de investigación; se les contacto vía telefónica y vía correo electrónico. Se diseñó un formato de guía para poder ser aplicada a los 10 operadores jurídicos especialistas en la materia de investigación en un horario relativo, pues por la carga procesal que tiene los operadores jurídicos no suelen atender en su horario de oficina.
- **GUÍA DE ANÁLISIS DE EXPEDIENTES:** Instrumento que permitió analizar sentencias en el extremo de la determinación judicial sobre conflictos de las transferencias de propiedad de la Corte Superior de la Libertad, de la ciudad de Trujillo, para determinar el sistema con mayor eficacia. Se elaboró una guía de análisis de casos con la finalidad de

recopilar los fundamentos de la decisión emitida por los jueces, para un mejor entendimiento de la casuística.

#### **2.2.4. Aspectos éticos:**

El enfoque cualitativo se sustenta en criterios éticos y de rigor que tiene como finalidad asegurar la objetividad, calidad y validación del trabajo de investigación, considerándose en la presente investigación los siguientes criterios: ético y de rigor.

Respecto a los aspectos éticos, en primer lugar, la presente investigación, protege la propiedad intelectual de los autores, respecto a los conocimientos y teorías diversas; citándolos de manera adecuada y precisando las fuentes bibliográficas en donde se encuentra lo referenciado.

Con relación al rigor científico y con el propósito mantener la calidad y objetividad de la información se tuvo en cuenta los siguientes criterios:

- **CREDIBILIDAD:** “Con la finalidad de aumentar la posibilidad de los resultados a través del compromiso de los investigadores con el informante en el transcurso de la investigación y documentar la credibilidad.”
- **TRANSFERIBILIDAD O VERIFICACIÓN EXTERNA:** “Se realizó a través de verificación si los datos y hallazgos emergentes, se ajustan al estudio de la presente investigación. Estos datos tomaron a medida que se recolectaron los datos y después de ella.”

- **AUDITABILIDAD O CONFIABILIDAD:** “Para asegurar la comprensión de los diferentes momentos y de la lógica del trabajo de investigación por otros lectores o investigadores.”
- **CONFIRMABILIDAD:** “Se garantizó que los hallazgos, conclusiones y recomendaciones estén apoyados por los datos y que exista la evidencia.”

### CAPÍTULO III: RESULTADOS

#### 3.1. Descripción de resultados de la técnica: Guía de entrevista

A continuación, se consignarán los datos de los entrevistados

**Tabla 3**

Ficha técnica de entrevistados

<b>N°</b>	<b>Entrevistado</b>	<b>Descripción</b>
1	Esquivel Chavez Luis Eduardo	Abogado – Registrador (Trujillo)
2	Rojas Chavez Carlos Alexis	Abogado – Registrador (Trujillo)
3	Araujo Campos Bikel E.	Abogado – Registrador (Trujillo)
4	Mendoza Gutierrez José Arturo	Abogado – Registrador (Trujillo)
5	Nortega Reyes Sandra Lizbeth	Abogado – Registrador (Trujillo)
6	Luján Tupez José Luis	Notario Público
7	Pajares Alva Miguel Ángel	Notario Público
8	Cruz Lezcano Carlos Natividad	Juez Civil
9	Chavez García Hilda Rosa	Juez Civil
10	Ramírez Sanchez Felix Enrique	Juez Civil
Entrevistas realizadas desde el 15 al 28 de mayo del 2021, en la ciudad de Trujillo.		

### **3.1.1. Del Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo**

Los entrevistados de forma unánime y categórica sostienen, que definitivamente el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica.

Cada entrevistado ha brindado su opinión fundamentada en la certeza que ofrece la inscripción en registros públicos como lo señala el registrador Esquivel (2021) sosteniendo que el sistema constitutivo es mucho más seguro, toda vez que ofrece certeza absoluta sobre quien ostenta la titularidad de la propiedad, de acuerdo con la base de datos ofrecida por los Registros Públicos. Araujo (2021) añade que efectivamente si, otorga mayor seguridad, ya que implica una garantía frente a terceros de mala fe, que pretenden vender bienes inmuebles a varios compradores inclusive sin estar inscritos. Rojas (2021) confirma lo señalado por sus colegas registradores indicando que desde su perspectiva el sistema constitutivo implica una garantía frente a terceros de mala fe que pretenden vender bienes inmuebles a varios compradores inclusive sin estar inscritos. En la misma línea de idea el notable Juez Civil Cruz (2021) indico de igual manera que sí, porque el sistema constitutivo de la transmisión de la propiedad ofrece la garantía de que se está adquiriendo el bien del verdadero propietario, al igual que su colega el Juez Civil Chavez (2021) señala que si, porque la inscripción constitutiva es una garantía irrefutable de la que goza el titular de la propiedad inmueble, de esta manera se protege a través de la seguridad jurídica en atención a uno de los principios más destacados del Derecho Registral que es el principio de publicidad.

Por otro lado, parte de los entrevistados indican una respuesta afirmativa, empero ofrecen otros criterios similares como el notario lujan (2021) quien

manifestó que sí, porque la inscripción representa la legitimación y oposición frente a terceros.

El Juez Civil Nortega (2021) indicó que sí, debido que, al registrar al propietario del bien inmueble en el Registro Único, anula el riesgo que se presente otro propietario que carezca de título debidamente inscrito.

Pajares (2021) Juez Civil sostuvo que sí, en la medida que al inscribirse el bien inmueble se le otorga una existencia como producto de un contrato.

Por último, su homólogo Ramírez (2021) sostiene que sí, porque la inscripción en Registros públicos tiene como efecto una mayor efectividad sobre la protección del bien inmueble en amparo del titular del bien.

Todo lo indicado por nuestros distinguidos participantes en la entrevista que aplicamos, es englobado por el autor Sacachipana (2017), quien sostiene que la seguridad jurídica representa una garantía en el Sistema de transferencia de la propiedad, además señala que existe una notable necesidad de aplicar un sistema de transferencia de la propiedad que se fundamente en la inscripción registral, toda vez que nuestro ordenamiento jurídico en relación a los derechos reales mantiene un sistema declarativo y no constitutivo, lo cual ha generado tráfico inmobiliario; en ese sentido, es de imperante necesidad establecer un sistema registral constitutivo de derechos, puesto que de esta forma la publicidad que este sistema genera, a su vez confiere la certeza de un derecho registrado, evitando situaciones gravosas, como la doble venta.

Por otro lado, el mismo autor indica que de acuerdo con lo señalado actualmente por nuestra legislación, aquellos que al adquirir un bien inmueble de quien se encuentra inscrito en registros públicos, y por descuido o negligencia no inscriben su bien, tienen un alto riesgo, de que el vendedor celebre otro contrato con el mismo objeto.

El reflejo más claro de la existencia de un Sistema declarativo en nuestro país es el indicado por el Código civil que señala en su artículo 949° “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, en efecto este tipo de contratos tiene fuerza vinculatoria, es decir con él solo acuerdo de las partes son suficientes para el perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, desde nuestra perspectiva, si bien es cierto para complementar al artículo citado en este párrafo, el legislador indica en el artículo 1135 que “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior”. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua, lo que implica una forma de establecer el Sistema constitutivo en nuestro ordenamiento, este resulta insuficiente ya que, es opcional para el comprador y no de carácter obligacional como requisito de validez, por lo que está permitiendo el tráfico inmobiliario y la doble venta, de ahí surge la necesidad en pro de la seguridad jurídica de nuestro país la instauración de un Sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad sólido y claro.

Los entrevistados en su mayoría sostienen que la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano es favorable toda vez que Esquivel (2021) sostiene: "Si, es favorable para que las personas que tengan información precisa de con quien contratan y de la condición registral en que se encuentra la propiedad (cargas y gravámenes)". De la misma manera Rojas (2021) afirma: “Si, porque permite seguridad jurídica a los compradores y futuros vendedores”. Así mismo Araujo (2021) al igual que Rojas indica que: “Sí, porque justamente nos da la seguridad jurídica, sin recurrir a diversos entes”. Mendoza (2021) al igual que sus colegas registradores afirma: “Si es favorable ya que de esta manera la

propiedad va a estar segura en ambas entidades”. Y Nortega (2021) precisa: “Si, porque como señalé antes, no hay riesgo que el inmueble haya sido vendido a un tercero”. Por otro lado, el Notario Público Lujan (2021) indica: "Si, porque asegura que las transferencias sean ciertas, legítimas y veraces". En la misma línea de idea opinan sus homólogos Chavez y Ramírez (2021) que sostienen que “Si es favorable porque brindaría más responsabilidad en el usuario por la inscripción registral” y que “Si, permitirá agilizar de manera adecuada el sistema registral”. Empero dentro de las 10 entrevistas aplicadas el Notario Pajares (2021) opina distinto ya que señala que: "En parte sí, porque otorgaría publicidad jurídica como parte de un requisito de un contrato". Mientras El Juez Civil Cruz (2021) sustenta que no, porque el sistema de transferencia de la propiedad está íntimamente relacionado al sistema registral. Ante ello conflicto entre las partes contratantes en el sentido de que pueden estar de acuerdo en que el comprador cumpla con el pago del precio y el vendedor se comprometa con el con la entrega del bien, pero se entienda cómo no transmitido el derecho por la inexistencia de la inscripción.

Investigaciones y doctrinarios coinciden con lo señalado por la mayoría de nuestros entrevistados ya que (Bravo, 2018) realizó una investigación que arroja como conclusión que: “La inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio. Por su parte Freyre (2007) añade que la seguridad jurídica tiene un costo de carácter económico. Sin embargo, la inseguridad tiene un precio mucho más alto. En ese sentido aun con un costo pecuniario, resulta mucho mayor el beneficio.

En ese sentido diversos autores que el sistema jurídico favorece y es una necesidad si instauración en nuestro ordenamiento jurídico como única forma de transmitir las propiedades, es así que Sánchez (2016), que sostiene el

sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad es favorable y necesario por qué es una garantía épicas otorgada a la inscripción de predios, y así poder ofrecer seguridad jurídica a todas las personas naturales y jurídicas que utilicen el sistema registral, bajo ese supuesto se deben llevar a cabo todas aquellas medidas resulten necesarias y pertinentes con la finalidad de implementar dicho sistema en el menor tiempo posible, a su vez esta debe ser adaptada a nuestra realidad.

Ramírez (2017), a su vez indica que la necesidad de implementar un sistema de registro obligacional no solo es un tema teórico, sino que en la práctica se puede apreciar los innumerables conflictos que se genera como consecuencia de las múltiples transferencias sobre un mismo bien, en efecto en esos casos la inscripción registral se impone bajo el abrigo del artículo 1135 del Código Civil, debido a que el sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad favorece al titular del derecho frente a terceros evitando así la doble venta entre otros supuestos que pudiesen presentarse. desde ese ángulo este sistema favorece ampliamente a la seguridad jurídica.

Por otro lado, nuestro sistema jurídico a través del artículo 1135 del Código Civil indica que uno de los beneficios de inscribir el bien inmueble en registros públicos de buena fe, implica favorecer al titular de la inscripción con la posibilidad de oponerse frente a terceros. Partiendo de lo señalado por el artículo en mención, podríamos sostener que bajo este presupuesto se está protegiendo directamente al titular del derecho a la propiedad inmueble frente a terceros, sin embargo este artículo no tiene un carácter obligatorio, sino que supone una premiación a quien inscribe su derecho, empero si nuestro ordenamiento incorporara la inscripción constitutiva en el registro de la propiedad como regla, es decir con un carácter obligatorio, ello favorecería de forma sustancial a nuestro ordenamiento jurídico, acortando la brecha de inseguridad jurídica generada por nuestro actual normativa referente a la trasmisión de la propiedad inmueble.

Dicho lo anterior nuestra postura frente al favorecimiento de la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral coincide con la expresada por la doctrina, la normatividad vigente y la mayoría de nuestros entrevistados, en tal sentido sostenemos que definitivamente el incorporar este sistema de inscripción constitutiva es favorable, toda vez el sistema no solo favorece a la seguridad jurídica propiamente dicha, sino que representa una garantía para la oposición frente a terceros que ostentan la propiedad de un mismo bien. Es importante soslayar que el sistema constitutivo representa una obligación de inscribir el bien, que implica un requisito de validez del contrato celebrado por las partes.

Los entrevistados indican en su mayoría, que efectivamente el registro de propiedad inmueble en el registro público debe ser obligatorio, es decir se debe contar con un sistema constitutivo claro y preciso que nos permita brindar seguridad jurídica frente a las transferencias de bienes inmuebles en nuestro país. Tal es así que Esquivel (2021) señaló que efectivamente debe ser obligatorio para que los usuarios tengan la mayor información posible y esta sea precisa y actual. Rojas (2021) al igual que su colega registrador Esquivel afirma que sí por qué permite no solo la identificación del bien sino también la identificación de las personas que son propietarias del bien inmueble. Por su parte el registrador Araújo (2021) hace referencia al sistema desde la perspectiva en que nos facilita la búsqueda de nuestra propiedad o propiedad ajena que se pretende adquirir sea publicable y nos brinde la información necesaria para obtener certeza sobre sí es el propietario la persona con la que se pretende contraer una obligación referente a la transmisión de bienes inmuebles. Por su parte Mendoza (2021) señala que de esta forma se evita apropiarse de un bien, ello debido a que se encuentra adecuadamente registrado y por lo tanto ofrece la posibilidad de conocer quién es el propietario de dicho bien inmueble. El abogado y registrador Nortega (2021) es bastante claro al afirmar que, la inscripción en registros

públicos debe ser obligatoria y por lo tanto constitutiva con la finalidad de que no exista duplicidad de propietarios y por ende se genere procesos innecesarios que versen sobre la materia. Adicionalmente a lo dicho por Nortega, Lujan (2021) añade que sí debe ser obligatorio para evitar fraudes en la transferencia de la propiedad inmueble y de esta manera otorgare lo que otros entrevistados ya señalaron seguridad jurídica. A su vez el distinguido notario Pajares (2021) sostiene que en principio el registro de la propiedad inmueble debería tener un carácter obligatorio, de esta manera se estaría evitando la concurrencia de varios acreedores sobre un mismo bien suscitado de conductas típicas de índole no solo Civil sino también penal. Así mismo el juez civil Chávez (2021) precisa que sí debe ser obligatorio porque de esta manera se agilizará el sistema registral. Por otro lado, su homólogo Ramirez (2021) añade que la inscripción en registros públicos debe ser obligatoria toda vez que se evitaría la informalidad a través de un sistema constitutivo que ofrece una mejor regulación de la transmisión de la propiedad. Empero el juez civil Cruz (2021) difiere de sus colegas indicando que la inscripción en registros públicos no debe ser una obligación si previamente no sea a verificado que los registros públicos están en la capacidad de asumir su rol de escribir las transferencias en su oportunidad, porque es claro que de no encontrarse en esa capacidad ello podría representar un gran obstáculo para el tráfico patrimonial.

Por su parte, autores cómo Linares (2010) sostienen que los sistemas registrales constitutivos no admiten la existencia de la transferencia de la propiedad si éste no se ha inscrito, en donde la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico, en este sentido es obligacional.

Es claro que si bien es cierto nuestro ordenamiento jurídico señala a través del artículo 1135 del código civil referente a la inscripción de la propiedad en registros públicos, este tiene un carácter opcional y no obligacional, este escenario precisa en efecto un cambio necesario para lograr ofrecer mayor

seguridad jurídica, por lo cual sostenemos que la inscripción en registros públicos debe tener un carácter obligatorio, toda vez que representara una garantía para todo aquel que desee adquirir un bien, Así mismo el carácter obligatorio de la inscripción en el registro público evitara la concurrencia de múltiples acreedores sobre un mismo bien, basados en el principio de publicidad lo que supone que la información vertida o depositada en los registros será de conocimiento de todo aquel interesado.

En relación con el mejor derecho de propiedad desde la perspectiva de la inscripción constitutiva nuestros entrevistados sostienen que: Esquivel (2021) precisa que la inscripción constitutiva garantiza la titularidad de la propiedad, así como el reconocimiento por la sociedad señalando además que esta titularidad puede ser la herramienta para oponerse frente a terceros. Por otro lado Rojas (2021) señala que al igual que su colega la inscripción constitutiva representa un mejor derecho al propietario en medida en que se puedan llevar a cabo transferencias revestidas por la buena fe de las partes intervinientes, esto es la posibilidad de identificar a las partes, con el fin de evitar conflictos con personas externas a la celebración del contrato en cuestión debido a que en la actualidad en nuestro ordenamiento jurídico la fe registral representa un mejor derecho sobre la titularidad de la propiedad inmueble. Al igual que su colega Rojas, Nortega (2021) indica que el sistema constitutivo implica la constitución de un mejor derecho al propietario protegiendo de esta manera a que diligentemente inscribe su bien en los registros públicos Así mismo Araujo (2021) añade que con la inscripción constitutiva sí o sí existiría la obligación de inscribir e incorporar un registro para todas las transferencias de la propiedad sin excepción. Por su parte Mendoza (2021) a su vez precisa que la inscripción constitutiva garantiza el derecho a la propiedad a su dueño legítimo. En este sentido el notario público Lujan (2021) coincide con lo señalado por Mendoza haciendo hincapié en que la inscripción tiene la finalidad de legitimar y oponer frente a terceros adquirentes de qué la

transmisión ha sido efectuada exitosamente y por ello se encuentra debidamente registrada en los registros públicos. El juez civil Pajares (2021) indicó que el sistema constitutivo es la forma más efectiva y segura para salvaguardar el derecho del propietario. Siguiendo la misma idea su homólogo Cruz (2021) señala que en la medida que el adquirente inscriba la adquisición de una propiedad inmueble en los registros públicos podrá oponerlo frente a terceros. Mientras el juez civil Ramírez (2021) hizo la precisión de que el sistema constitutivo ofrece eficacia y seguridad sobre la titularidad del predio en cuestión.

A nivel doctrinario, Vera (2017) sostiene que es un sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad en el Perú generara mayor seguridad jurídica en el sentido que este sistema es el mejor, basado en la publicidad que permite oponerse frente a terceros, lo que configura el mejor derecho. Por otro lado, según el reglamento general de registros públicos (2012) indica que el principio de oponibilidad registral es aquel por el cual frente a la existencia de múltiples títulos prima el primero que inscribió la propiedad en registros públicos siendo este el mejor derecho frente a terceros.

Desde nuestra perspectiva el sistema constitutivo de la transmisión de la propiedad implica la inscripción del bien inmueble en los registros públicos ofreciendo así la oponibilidad frente terceros, lo que conlleva a que en un posible escenario concurren varios sujetos ostenten la titularidad del bien, en tal caso primara el mejor derecho, es decir el derecho de aquél que inscribió su bien basados en el principio de publicidad registral. En ese sentido podemos afirmar que la inscripción constitutiva se refleja en la posibilidad de oponerse a terceros y por ende al ser inscrito en el registro se configurará el mejor derecho.

### **3.1.2. El sistema registral mixto y el riesgo a la seguridad jurídica**

La totalidad de entrevistados coinciden en que el sistema mixto de la transferencia de la propiedad inmueble arriesga la seguridad jurídica. Por lo que Esquivel (2021) sostiene que el actual sistema de la transferencia de la propiedad carece de la capacidad para ofrecer una total garantía sobre la información ofrecida por el vendedor es verdad dicho en otras palabras la contribución que ofrece el sistema de transferencia de la propiedad mixto es parcial. Por su parte el registrador Rojas (2021) indicó que el actual sistema de la transferencia de la propiedad no aporta sustantivamente a la seguridad jurídica, ello debido a que la inscripción de la propiedad en registros públicos tiene la característica opcional, de esta manera deja una enorme brecha en relación con la inexactitud para conocer a ciencia cierta quien ostenta la propiedad del predio. Araújo (2021) señaló que con el sistema mixto de transferencia de la propiedad no podemos hablar de seguridad jurídica ya que no la ofrece en un 100%. El abogado y registrador Mendoza (2021) sostiene que el sistema declarativo no realiza mayor contribución con respecto a la seguridad jurídica puesto que al no estar inscrito en registros públicos y mucho más si ello no configura un requisito de validez deja abierta la posibilidad de que el propietario y terceros corran un riesgo muy alto. Nortega (2021) al igual que sus colegas registradores coincide con lo señalado por los entrevistados que anteceden indicando que la inscripción declarativa arriesga la seguridad jurídica premiando solo al comprador que actuó de manera diligente e inscribió el predio en los registros públicos. El Notario Público Lujan (2021) señaló que en la actualidad el sistema mixto de la transferencia de la propiedad deja a la seguridad jurídica a merced de cualquier inescrupuloso que pretenda actuar de mala fe, ya que la sola celebración del contrato carece de la garantía para oponerse a terceros. A su vez Pajares (2021) sostuvo que no es posible hablar de seguridad con relación a la transferencia de bienes inmuebles basado en un sistema declarativo establecido en el artículo 949

de nuestro Código Civil por qué resulta nocivo para la seguridad jurídica puesto que solo recaerá el derecho a la propiedad sobre aquel que inscriba su titularidad en los registros públicos. Por su parte el juez Cruz (2021) indicó de igual forma que la seguridad jurídica se encuentra en un riesgo constante con el actual sistema de la transferencia de la propiedad, ello se debe a que cabe la posibilidad de la existencia de múltiples sujetos que adquieran el bien sin embargo a través del artículo 1135 del Código Civil será premiado con la titularidad de la propiedad aquel que inscribiese el bien en registros públicos, sin ofrecer importancia a la existencia de un tercero que haya adquirido la propiedad basado en el artículo 949 del Código Civil por medio de un contrato cierto, inclusive si este fue celebrado con anterioridad al contrato que fue debidamente inscrito. Chávez (2021) indicó que el actual sistema efectivamente arriesga seriamente la seguridad jurídica, ya que la ley no obliga al adquirente a inscribir el bien en registros públicos haciendo de esta manera efectiva la transferencia sino más bien es una opción que el comprador tiene para asegurar su propiedad como premio a su actuar diligente. finalmente, Ramirez (2021) sostuvo que en la actualidad no podemos hablar de seguridad jurídica propiamente dicha porque está no es efectiva y por ende no garantiza la transferencia de la propiedad, ya que nuestro ordenamiento jurídico indica que para transferir la propiedad solo basta un acuerdo de voluntades.

Desde el punto de vista doctrinario Lama (2015) señala que el actual sistema civil en nuestro país otorga prioridad a las reglas registrales de la transferencia consensual, en efecto la coexistencia legal de ambos sistemas es decir el sistema consensual y el sistema constitutivo arriesga a la propiedad que no se encuentre inscrita, y cuyos titulares de la propiedad corren en la suerte de poder perder el derecho que tienen sobre el bien inmueble, para otorgárselo aquella persona que haya escrito su derecho en el registro público, de esta manera se pone en riesgo no solo el tráfico inmobiliario sino sobre todo la seguridad jurídica que debe ser garantizada

por las normas legales de nuestro Estado. En esa misma línea de ideas Rubio (2016) indica de los jueces supremos han recomendado a través del séptimo pleno casa torio Civil, así como a la mayoría de los autores en el ámbito nacional que el artículo 949 y 2022 del Código Civil debe ser modificado, toda vez que arriesga la seguridad jurídica.

Por otro lado, Montejo (2020) señala que al presentar nuestra actual legislación el sistema declarativo de la transferencia de bienes inmuebles facilita que surjan problemas que devendrá en consecuencias directas hacia la sociedad, que implica la contrapuesta entre un derecho real y un derecho personal, ello da lugar a una serie de procesos judiciales debido aquel propietario busca proteger su bien frente una obligación que no asumido por que no participó en ella.

Asimismo, Avendaño (2000) es claro al señalar que el artículo 949 del Código Civil que alberga el sistema declarativo en cuanto a que el solo acuerdo de las partes es necesario para que se efectúe la transferencia de la propiedad, en efecto ello ha generado inseguridad para él que adquiere una propiedad, ya que cabe la posibilidad de que una persona venda la propiedad a varios acreedores.

Desde nuestra perspectiva el actual sistema mixto arriesga la seguridad jurídica, en ese sentido, por un lado, el sistema declarativo a través del artículo 949 del Código Civil establece el solo acuerdo de las partes para que se transmita la propiedad inmueble, mientras por el otro, incluye el sistema constitutivo a través del artículo 1135 del mismo cuerpo legal mediante el cual indica que todo aquel inscribiera su propiedad en registros públicos podrá oponer su derecho frente a terceros. Del análisis de ambos artículos podemos indicar que toda persona que se base en lo establecido por el artículo 949 del Código Civil y que a su vez no escriba su bien en registros públicos o en su defecto al momento de hacer la inscripción se

encuentre con la sorpresa de que esté bien inmueble ya se encuentra inscrito con anterioridad por otro propietario generando así en este caso que el propietario no pueda oponerse a terceros, dejándolo indefenso para demostrar su mejor derecho a la propiedad aunque este haya adquirido el bien con anterioridad a quién lo inscribió, de esta forma queda claro que el sistema declarativo no ofrece seguridad jurídica. En relación con el artículo 1135 del C.C. este tiene un carácter opcional, lo que implica que el adquirente no se encuentra obligado a inscribirlo como un requisito de validez del contrato celebrado lo que conlleva a que algún adquirente por algún motivo no inscriba el bien sea perjudicado generando así serios conflictos, que en consecuencia se ve reflejado en la falta de garantía de la seguridad jurídica.

En relación con el registro de propiedad inmueble actual no brinda una efectiva seguridad jurídica, esto significa que el sistema de registro contiene defectos por lo que vienen generando conflictos por ejemplo de doble registro, ante ello el registrador Esquivel (2021) indica que el actual registro no brinda la seguridad jurídica necesaria para saber si la información consignada en los registros públicos se encuentra debidamente actualizada. Por otro lado su colega y abogado Rojas (2021) sostuvo que en definitiva la respuesta es no por qué existen muchos propietarios que en la actualidad dejaron de serlo, sin embargo aún se encuentran registrados como si lo fuesen. Idea similar expresa el notario público Lujan (2021) indicando en definitiva el actual registro público lo que en realidad hace es legitimar y oponer frente a terceros, sin embargo, carece de verificación del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la ley. Por su parte el notario público Pajares (2021) sostuvo que no, porque si bien es cierto el objetivo de registrar una propiedad de inmueble en los registros públicos es ofrecer seguridad jurídica, los mecanismos que hoy por hoy imperan en el proceso de registro no han logrado su objetivo a cabalidad, de la misma forma el juez civil Chávez (2021) señaló que en la actualidad existen

diversos casos de tercería de propiedad que vulneran el derecho de propietarios que se ven obligados a adherirse a los procesos para solicitar la desafectación de su propiedad para así evitar ser despojados legalmente de lo que por derecho les corresponde. El registrador Araújo (2021) señaló que el sistema de registro público funcionará si éste se encuentra actualizado en un 100% caso contrario no se logrará el objetivo sobre el cual fue inspirado.

Sin embargo, algunos de los entrevistados difieren de las opiniones previamente mencionadas, ya que el registrador y abogado Mendoza (2021) argumento que el registro de la propiedad inmueble efectivamente otorga seguridad jurídica por qué al encontrarse inscrito descarta la posibilidad de apropiación por terceros. Por otro lado, el registrador Nortega (2021) coincide con la opinión del entrevistado que antecede señalando que el registro de la propiedad inmueble tiene la característica de ser erga omnes, ello supone que es de conocimiento público, es decir que todos podemos acceder a ese conocimiento. A diferencia de su homólogo Chávez el Juez Civil Cruz (2021) precisó que el actual registro público sí ofrece seguridad jurídica puesto que el porcentaje de vulnerabilidad es mínimo y en general se configura bajo el supuesto de falsedad documentaria. finalmente, el juez Ramírez (2021) coincide con lo señalado por su homólogo Cruz indicando que la información ofrecida por los registros es efectiva para otorgar seguridad jurídica empero, al no poseer el carácter obligatorio los datos vertidos en su sistema no siempre son exactos o coinciden con la realidad.

Cómo hemos podido observar, la opinión de nuestros entrevistados se encuentra dividida, sin embargo, desde el punto de vista doctrinario predomina el pronunciamiento a favor de la seguridad jurídica que brinda el Registro de propiedad como los siguientes autores:

Atilio (1995) expresa que el registro de propiedad es un órgano que por medio de la publicidad registral que en efecto es la divulgación jurídica y cuyo fin es la cognoscibilidad, es decir ofrecer la posibilidad de que todos puedan conocer situaciones jurídicas determinadas para hacer efectiva la seguridad del tráfico inmobiliario y la tutela de derechos. Vivar (1998) indica que la publicidad registral que es el instrumento de registro de propiedad brinda las garantías necesarias al titular de un derecho inscrito y a terceros, ya que en consecuencia la circulación de los derechos de índole patrimonial podrá efectuarse en un escenario revestido de seguridad jurídica.

Los Registros de la propiedad según la doctrina otorga dos clases de seguridad que son: la estática y la dinámica, la primera, busca la protección del titular del derecho inscrito frente a terceros que no podrán atacarlo, ni modificar su derecho; el segundo, protege en base a la publicidad registral a los terceros que busquen celebrar negocios jurídicos.

Por su parte el Tribunal Registral a través de la Resolución N°018-2014 - SUNARP se pronunció con respecto a la función del Registro indicando que el resultado con mayor relevancia es el otorgamiento de seguridad jurídica. Además, señala que el registro tiene doble funcionalidad en relación con la seguridad jurídica que en doctrina se conoce como seguridad estática que protege que los derechos inscritos sean alterados por cuestiones externas a las normas del tráfico jurídico, en otras palabras, defiende al titular de derecho depositado en su registro y la seguridad dinámica que protege al tercero que participa en algún negocio jurídico basado en la fe publica

Avalando la importancia del instrumento usado por el registro de propiedad para ofrecer seguridad jurídica la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos (SUNARP) aprobó el servicio gratuito llamado “Consulta de Propiedad” mediante Resolución N° 263-2018-SUNARP/SN publicada en el Diario Oficial El Peruano, con fecha 17 de octubre del 2018 y que se ofrece

por medio de su Portal Web. En consecuencia, con ello concreta el objetivo de su instrumento principal que es la publicidad registral con acceso rápido y gratuito de la información que su registro contiene.

Desde nuestra óptica en teoría el Registro de la Propiedad es un órgano que ofrece seguridad jurídica a través de la publicidad registral, sin embargo, en sentido práctico nuestro registro en la actualidad no se encuentra actualizado en su totalidad por diversas motivaciones entre ellas el alto costo que implica la inscripción que impide que los titulares inscriban el bien, el deseo de mantener el bien clandestinamente, limitaciones a nivel catastral, entre otros, en definitiva para que el registro de la propiedad cumpla su cometido a cabalidad, es necesario establecer el carácter obligatorio de la inscripción con el fin de que se logre mantener un registro debidamente actualizado y la mano de todo aquel que necesite conocer quien es el titular de la propiedad y gravámenes que sobre la propiedad pesan.

En relación con el modo en que la inscripción declarativa genera conflictos con terceros el registrador Esquivel (2021) indicó con bastante claridad que cuando los terceros no pueden acceder a información verás sobre lo acontecido en la propiedad definitivamente se enfrentarán a un serio conflicto legal. Así mismo Rojas (2021) sostiene que, si genera conflictos a terceros, ello se debe a que según la inscripción declarativa no es obligatoria sino más bien opcional, por lo tanto, no ofrece seguridad jurídica propiamente dicha. Araújo (2021) coincide con sus colegas antes citados, indicando que justamente el conflicto ya sé en qué al ser un sistema declarativo, no ofrece plena seguridad de un derecho preexistente. A su vez Mendoza (2021) señaló que una propiedad no registrada abre la posibilidad de que terceras personas pretendan apropiarse de su predio bajo argumentos sostenidos en documentos ciertos de adquisición. Por otro lado, Nortega (2021) sostuvo que el actual sistema de transferencia de la

propiedad genera serios conflictos, que en el desarrollo de sus labores ha podido observar cómo la duplicidad de compradores e incluso la existencia de compradores, que a pesar de adquirir la propiedad con fecha anterior a quién inscribió el bien en registros públicos, no pueden hacer valer su derecho por no escribirlo en su oportunidad. El notario público Luján (2021) afirma que los conflictos suscitan por qué puede existir multitud de compraventas con un mismo vendedor y no podrá determinarse cuál de todas las compraventas efectuadas es legítima e innegable para reconocérsele su derecho a propiedad, su homologo el notario Pajares (2021) precisó que al no ser obligatoria la inscripción en registros públicos se debilita el principio de publicidad registral abriendo la posibilidad de que se genere conflictos en relación a terceros adquirentes de buena fe que se ven perjudicados frente a otro que inscribe el bien; de igual manera el juez civil Cruz (2021) indicó a través de un ejemplo que si un bien es vendido en favor de “X” y luego a favor de “Y” independientemente de quien haya celebrado el contrato primero, será válido aquel que inscribió la propiedad de registros públicos, negándole la oposición de su derecho a aquel que no lo escribió, sin perjuicio de que éste pueda realizar una reclamación de indemnización al vendedor y a su vez a la exigencia de iniciar una denuncia penal para determinar su responsabilidad. Por su parte el juez Chávez (2021) indicó que la inscripción cuando no es expresa o en su defecto inadecuada incurrirá en vicios, ello implica conflictos a terceros; así mismo Ramírez (2021) precisó que la descripción declarativa deja abierta la posibilidad de dudas sobre el comprador de buena fe que desea adquirir un bien inmueble o predio en medida que la norma sostiene que la transmisión de la propiedad se da o perfecciona con el simple acuerdo de las partes.

Desde el punto de vista doctrinario Bravo (2018) señala que por medio del Sistema declarativo de la transferencia de la propiedad inmueble muchos actos como la compraventa son efectuados por personas que son propietarios del bien inmueble y no se encuentran inscritos en el registro de

propiedad como el titular o por personas que no son propietarias del bien y al carecer de la información necesaria se suscitan conflictos jurídicos con terceros que versan sobre el mejor derecho de propiedad. Mas adelante el mismo autor indica que las inscripciones desde la óptica de nuestro ordenamiento jurídico a través de las reglas establecidas en el Código Civil las inscripciones tienen un carácter facultativo es decir el titular sobre el cual recae el derecho de la propiedad tiene la libertad de decidir sí inscribe el bien hoy su defecto deja de serlo, este es el motivo por el cual surgen diversos cuestionamientos sobre el sistema declarativo, puesto que no brinda la seguridad jurídica necesaria afectando sustancialmente a los terceros que muchas veces negocio con quienes no son de la inscripción de su derecho el registro público.

De esta manera Montejo (2020) expresó una dura crítica, señalando al consensualismo como un sistema obsoleto y arcaico, por lo que es muy necesario la actualización y modernización de la norma que rige la materia y que se encuentra depositada es nuestro código civil, ello debido a que nuestra realidad ha superado nuestro desfasado sistema en le ámbito económico y social al experimentare conflictos generados con terceros en el pasado y en la actualidad en relación con los derechos reales. Añade que el consensualismo es un principio que rige las relaciones jurídicas que tienen como finalidad transferir un bien inmueble, así como los efectos que surgen del contrato, pese a ello califica al artículo 949 del Código Civil cómo solitario puesto que ha presentado en la práctica serios inconvenientes con respecto a la transferencia de la propiedad que representa un derecho sumamente importante nacido del solo acuerdo de las partes y que en la actualidad persisten y van en constante crecimiento.

Nuestra postura es el sistema declarativo o consensual instaurado en nuestro ordenamiento jurídico a partir de la puesta en vigencia del artículo 949 del Código Civil, genera conflictos con terceros, en efecto estos

problemas surgen debido a que el artículo en mención indica que para transferir la propiedad solo basta el acuerdo de las partes dejando libre la posibilidad de inscribirlo de forma facultativa (artículo 1135 C.C) al no ser obligatoria la inscripción permite que el principio registrar se encuentre afectado ya que ello termina siendo una limitación para contar con un registro de propiedad actualizado y que proteja a terceros.

### **3.1.3. Beneficios del establecimiento de un Sistema Constitutivo de la inscripción de Bienes Inmuebles en el Perú.**

Los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo señalados por los entrevistados son diversos, sin embargo, del análisis de las entrevistas en relación con la pregunta propuesta, en su mayoría señaló que el principal beneficio es la seguridad jurídica.

El registrador Esquivel (2021) indicó que uno de los principales beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo es en definitiva la seguridad jurídica propiamente, en efecto la obligación de inscripción de la titularidad de la propiedad representa la garantía para el aseguramiento de su derecho. El registrador Rojas (2021) señaló que el beneficio que surge de la Inscripción en el Registro Público es la oportunidad de que el adquirente de la propiedad tenga plena seguridad de que su bien se encuentra protegido por el sistema registral. Así mismo Araujo (2021) indica que los beneficios pueden ser varios, sin embargo, el principal sin duda alguna es la seguridad jurídica que ofrece este tipo de sistema al establecer la inscripción como un requisito con carácter obligatorio. De igual manera Nortega (2021) indicó que de todos los beneficios que consigo trae la implantación del sistema constitutivo, el más relevante y que engloba todo es la seguridad jurídica, sin embargo, se podría precisar que este sistema trae consigo confianza en las personas al momento de realizar sus contratos en relación con los bienes inmuebles. A su vez Mendoza (2021) amplía y señala que los beneficios

son: seguridad jurídica, menor cantidad procesos que versen sobre la materia, certidumbre y amparo de los derechos del propietario. El notario Público Lujan (2021) señaló que el beneficio del Sistema constitutivo es la protección del titular frente a terceros que ostenten la propiedad de su bien inmueble. El Notario público Pajares (2021) sostuvo que la ventaja de un sistema constitutivo además de la seguridad jurídica es también la disminución considerable de procesos de mejor derecho de propiedad, tercería de propiedad y entre otros. Por su parte el juez Civil Cruz (2021) indico que los beneficios del sistema constitutivo son la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble porque conlleva a la obligatoriedad de la inscripción para que pueda perfeccionarse la transferencia, evitando de esta manera la comisión de delitos como la estafa, producto de la doble venta, así como la certidumbre jurídica. Su homologo Chavez (2021) señala que el sistema constitutivo, implica beneficios sustanciales, ya que evita claramente la comisión de delitos y la existencia de incertidumbre jurídica y finalmente Ramírez (2021) sostiene que el principal beneficio es la seguridad Jurídica que ofrece a los adquirentes.

A nivel Doctrinario Trujillo (2015) sostiene que el sistema constitutivo posee múltiples beneficios, dentro de ello evitar la doble venta fraudulenta, el proceso de tercería excluyente de la propiedad, embargos ilusorios, nulidad de acto jurídico, ya que no nuestro actual sistema jurídico genera el conflicto para ofrecer una solución posterior que en muchos casos recae en sentencias injustas.

Algunos autores expresan que el sistema actual que rige las normas que regulan la materia se justifica en los bajos costos que supone para el adquirente, sin embargo, Freyre (2007) indica que es muy cierto que la seguridad jurídica en relación con la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú requiere de gastos, sostiene que la seguridad no es

a título gratuito sino por el contrario genera costos sin embargo la inseguridad en consecuencia genera costos mucho mayores. Indica a su vez que en la actualidad el intercambio de bienes posibilita la circulación de la riqueza sin embargo es fundamental para ello la seguridad jurídica.

De lo señalado por el artículo 1135 del C.C. se desprende que uno de los principales beneficios es hacer valer su derecho frente a terceros siempre y cuando el acreedor lo haya inscrito previamente, de la misma forma el artículo 2022° clarifica mucho más el panorama estableciendo que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de quien se opone...” con ello el C.C. deja muy claro que uno de los beneficios del sistema constitutivo es la oposición frente a terceros

Del Reglamento General de los Registros Públicos se entiende los principios establecidos en el título preliminar que la finalidad de este reglamento es garantizar la seguridad jurídica, además de ello, sobre la naturaleza del proceso, en el artículo 1° establece que:

*“El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible”*

De ello se entiende que otro de los beneficios del sistema constitutivo es que una vez iniciado el procedimiento de inscripción no se admite que terceros se apersonen, ofreciéndole así seguridad jurídica desde el inicio del procedimiento.

Nuestro punto de vista frente a la interrogante es que los beneficios del sistema Constitutivo de la inscripción de la propiedad se engloban en la seguridad jurídica que ofrece este sistema para los sujetos inscritos ofreciéndoles la protección jurídica de su derecho, ello implica que al estar mejor protegidos por la norma, los procesos iniciados a causa de los conflictos suscitados disminuirán considerablemente cerrando la brecha que se ha dejado abierta con él con el actual sistema para los actos fraudulentos como las dobles ventas.

### **El Sistema actual de la transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú y el beneficio que otorga el Sistema Constitutivo.**

En relación con el sistema que mayor beneficio otorga, todos los entrevistados fueron bastante contundentes y precisos al señalar que el sistema que trae consigo mayores beneficios es el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad.

La doctrina mantiene la misma idea que los entrevistados por que Condori (2020) en su investigación indica que en primer lugar la modificación normativa es primordial, y que este cambio debe llevarse a cabo acorde a nuestra realidad socioeconómica. Añade que esta modificación ofrecerá una única interpretación, facilitando la comprensión de la sociedad, fortaleciendo su cultura registral, logrando que los sujetos perceptibles de derecho tomen valor a los beneficios que nacen de la celebración de actos jurídicos acorde a los requisitos establecidos por ley. Asimismo, Bravo (2018) indica que la instauración de un sistema constitutivo es muy beneficioso para los registradores y para los adquirentes de un bien inmueble, porque al contar con un sistema interconectado con las Notarías, la actualización de la base de datos se llevará a cabo automáticamente, para dar paso inmediato de la celebración de una escritura pública a una inscripción, que ahorra no solo

costos sino también tiempo valioso, de esta forma a través de un solo costo se realizaran ambos.

Nuestra postura frente al sistema con mayores beneficios es sin duda alguna que a favor del Sistema constitutivos, toda vez que los beneficios a comparación de la problemática generada por el sistema mixto que incluye el sistema declarativo a causado más problemas que beneficios son mayores, fortaleciendo la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento jurídico.

**3.1.4. Sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia.**

Con respecto a la opinión de nuestro entrevistados sobre si la mayoría de sentencias judiciales en relación con el tema central de nuestra investigación se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia, el Registrador Esquivel (2021) sostiene que ello dependerá del proceso sobre el versen, por ejemplo, los procesos de mejor derecho de propiedad, en los cuales participe un adquirente de buena fe, que inscribió primero el bien, definitivamente se fundamentara en el artículo 1135 que recoge el principio de publicidad registral. Asimismo, Rojas (2021) señalo que sí, siempre y cuando alguna de las partes haya inscrito el bien. Araujo (2021) indica que en su mayoría de los procesos donde se discuta el valor de una escritura pública o cualquier modalidad de contrato y el valor de la inscripción en registros públicos, primará el segundo y la sentencia tendrá como base legal fundamental lo suscrito en el artículo 1135. A su vez Mendoza (2021) señala que la mayoría de los fallos favorecen al titular de la propiedad que inscribió el bien inmueble en Registros públicos, toda vez, que este se fundamenta en el Sistema constitutivo.

Por su parte Nortega (2021) indico que muchos de los procesos donde se discute la titularidad de un bien, en definitiva, prima el derecho de quien lo inscribió, por lo tanto, su fundamentación se trata del sistema constitutivo.

El distinguido Notario Público Lujan (2021) señaló que los fallos judiciales al respecto ofrecen un amparo total de su derecho a través de la inscripción de Registros Públicos, por lo tanto, ello se convierte en su fundamento principal al emitir una sentencia. De la misma manera el Notario Público Pajares (2021) sostuvo que, en efecto, las sentencias se fundamentan en el amparo del derecho indiscutible que otorga la inscripción de bienes inmuebles como medio probatorio irrefutable de la propiedad.

El juez especializado en la materia civil, Cruz (2021) indico que sí, pero no en todos los procesos, pero si en la mayoría donde se discute el mejor derecho de propiedad, ya que el artículo 1135 C.C. no solo versa sobre derecho inscrito sino también sobre aquellos que entran en concurso, pero no se encuentran inscritos, indicando que entre los bienes inscritos y los no inscritos prima el primero y entre dos o más bienes no inscritos aquel celebrado con fecha mas antigua.

Chavez (2021) señala que si, que en la mayoría de las decisiones tomada por el órgano jurisdiccional a través de sus jueces se sustenta en el sistema constitutivo de la propiedad recogido en el artículo 1135° para determinar a quién le corresponde el derecho de propiedad, aunque la resolución muchas veces resulte injusta frente a terceros adquirentes de buena fe que se han visto perjudicados por un sistema que presenta deficiencias. Finalmente, Ramírez (2021) sostiene que efectivamente judicialmente se prefiere al titular inscrito en registros públicos que aquel que adquirió la propiedad a través de un contrato y no inscribió el bien.

Algunas investigaciones como la realizada por Bravo (2018) sostienen que frente a un derecho inscrito no cabe oposición por lo tanto los jueces en atención a los principios registrales y los señalado en el artículo 1135 del C.C. han motivado en sus sentencias bajo el fundamento ofrecido por esta norma, por otro lado la investigación de (Condori, 2020) añadió que de las casaciones revisadas en su investigación en su mayoría primo el derecho inscrito, en consecuencia en materia de derecho de propiedad, el fundamento de las salas de baso en los establecido por el articulo 1135 y 1022.

Nuestra posición al respecto es que efectivamente la mayoría de las resoluciones que implica la discusión del derecho de propiedad se encuentra uno de sus principales fundamentos de derecho en lo prescrito Enel articulo 1135, protegiendo al titular del derecho de propiedad inscrito y dejando sin protección a aquel que basa su derecho en el artículo 949° del C.C.

### 3.2. Descripción de resultados de la técnica: análisis de sentencias

**Tabla 14**

**Procesos iniciados por defectos del sistema Mixto y constitutivo**

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Sistema Mixto	8	60.67%
Sistema Constitutivo	4	39.33%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100.00%</b>

**Fuente: Elaboración propia**

**Gráfico 1**



**Fuente: base de datos**

**Interpretación:** Respecto de los datos obtenidos, hemos podido observar que del total de sentencias analizadas el 60.67% son procesos iniciados a raíz de los conflictos suscitados bajo el sistema mixto (art. 949), mientras el 39.33% son procesos iniciados a raíz de conflictos suscitados bajo el sistema constitutivo de la propiedad (doble registro, ejecución de garantías).

**Tabla 15**

**Sistema de transferencia de propiedad que ofrece mayor ventaja en relación con seguridad jurídica según sentencias**

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Sistema Constitutivo	9	80.50%
Sistema mixto	3	19.50%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100.00%</b>

**Fuente: Elaboración propia**

**Gráfico 2**



**Fuente: base de datos**

**Interpretación:** Respecto de los datos obtenidos, hemos podido observar que del total de sentencias analizadas 80.50% son resueltos a favor de la parte que fundamenta inscripción en registros públicos (sistema constitutivo), mientras el 19.50% son resueltos a favor de la parte que sustente su derecho a la propiedad

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

bajo el sistema declarativo, siempre que no se encuentra frente a un propietario que inscribió el bien de buena fe.

**Tabla 16**

<b>Protección del derecho a la propiedad frente a terceros</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Sistema Constitutivo	10	85%
Sistema declarativo	2	15%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100.00%</b>

**Fuente: Elaboración propia**

**Gráfico 3**



**Fuente: base de datos**

**Interpretación:** Respecto de los datos obtenidos, hemos podido observar que del total de sentencias analizadas el 85% ofrece mayor seguridad jurídica frente a terceros bajo el sistema constitutivo, mientras que solo el 15% de sentencias bajo el sistema declarativo otorga seguridad.

## **CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN**

### **4.1. DISCUSIÓN**

#### **4.1.1. Seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo.**

Cómo ha quedado claro, en el capítulo referido a las bases teóricas nuestro ordenamiento jurídico acoge en su cuerpo normativo dos sistemas, por un lado, el sistema declarativo o consensual claramente establecido en el artículo 949 del Código Civil, por otro lado, establece el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad en su artículo 1022 y 1135 del mismo cuerpo legal.

Ahora bien, el sistema declarativo ha traído consigo una serie de incertidumbres jurídicas que han causado conflictos serios con respecto a las transferencias, debido a que señala claramente que para la transmisión de la propiedad inmueble solo basta el acuerdo de las partes, sin embargo el sistema constitutivo ha ofrecido mayores garantías con respecto a la seguridad jurídica, tal es así, que la inscripción en el Registro de propiedad, supone la oposición a terceros que ostenten la titularidad de su propiedad.

En consecuencia, el surgimiento de la incertidumbre de los sujetos con interés de adquirir un bien inmueble ha generado dudas no solo en la esfera del interés personal sino en la esfera del interés público puesto que con el actual sistema, no podríamos hablar de un registro público actualizado y 100% seguro, por lo que diversos autores como hemos mencionado anteriormente sostienen que existe una eminente necesidad de acogernos a un sistema puramente constitutivo, ya que en la actualidad la inscripción constitutiva señalada en el ordenamiento jurídico es facultativa, mas no obligatoria como en el caso del sistema constitutivo de la propiedad.

Con el acogimiento del sistema en mención, nuestro ordenamiento no solo ofrecería legitimidad del titular del derecho a la propiedad, sino que también garantiza la seguridad jurídica de todo aquel que pretenda celebrar un negocio jurídico en el cual el objeto sea la transmisión de una propiedad de bien inmueble. Ante esta afirmación el juez civil Cruz (2021) indica con claridad que el sistema constitutivo de la transmisión de la propiedad ofrece la garantía de que se está adquiriendo un bien del verdadero propietario. en ese sentido el establecimiento de un de un sistema constitutivo ofrecerá seguridad jurídica, en cuanto se tendrá la certeza que la información revisada en el sistema de registros públicos es verás. Por su parte Sacachipana (2017) sostiene que el sistema de transferencia de la propiedad tiene la finalidad de ofrecer la garantía de la seguridad jurídica para evitar así una serie de conflictos como lo son el tráfico inmobiliario, la doble venta entre otras problemáticas que a través del sistema constitutivo pueden ser superados.

Como hemos podido observar en el capítulo de los resultados la totalidad de las respuestas obtenidas por personas capacitadas en el área civil y en el tema en concreto han indicado al igual que la doctrina que hoy por hoy resulta evidente la gran cantidad de conflictos suscitados a raíz del sistema que acoge nuestro ordenamiento jurídico, adicionalmente a ello, concuerdan en otro punto no menos importante que es que a través de este sistema mediante la inscripción de la propiedad inmueble en el registro de propiedad se establece con claridad la seguridad jurídica que este sistema ofrece, ello se justifica por la obligatoriedad de dicha inscripción y la interconexión entre la base de datos de los registros públicos y las notarías logrando así una actualización en tiempo real y reduciendo ampliamente la brecha de inseguridad que ha venido generando el sistema mixto de hoy en día.

Es importante indicar que en la doctrina se han establecido dos tipos de seguridad jurídica: la seguridad estática que tiene como objeto principal la

protección de aquel que inscribió su bien en el registro y la seguridad dinámica que busca proteger al tercero pasado en la fe pública. En efecto el sistema constitutivo ofrece la seguridad jurídica desde estas dos perspectivas, ya que por un lado garantiza la seguridad jurídica de que el propietario que escribió su bien previamente al conflicto que pueda o no suscitarse y por el otro protege a terceros a través de la publicidad registral, Cabe mencionar que la SUNARP aprobó un servicio gratuito llamado consulta de propiedad en el año 2018 este servicio ha significado un avance relevante para que dicha información se encuentra en alcance de todos los ciudadanos que requieran conocer el estado en el que se encuentra un predio o el predio que deseen adquirir, de esta manera se afianza el carácter erga omnes del registro de la propiedad. Empero al no existir aún un sistema constitutivo puro, en el cual se especifique que la inscripción en el registro de la propiedad como un requisito de validez de este tipo de negocios jurídicos con carácter obligatorio, no se tiene la plena seguridad de que quien se encuentre inscrito sea el verdadero propietario.

Desde esta perspectiva el sistema constitutivo de la transmisión de la propiedad establece la seguridad jurídica a través en principio de la inscripción en registros públicos y posterior publicación de dicha información para todo aquel que la requiera.

#### **4.1.2. El sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) y el riesgo la seguridad jurídica.**

En sentido estricto, un sistema de transferencia de bienes inmuebles mixto, posee ambas características sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico ha optado por un sistema declarativo o consensual para regular la transmisión de la propiedad, empero, cuando se trata del sistema constitutivo albergado el artículo 1135 del Código Civil, deja a criterio del adquirente él inscribir su propiedad en el registro o no, es allí dónde surge la problemática, porque al

no tener un carácter obligatorio la brecha de la inseguridad jurídica es muy amplia, de ello se desprende una serie de conflictos suscitados y judicializados con la finalidad de encontrar amparo de sus derecho.

Sin embargo, no se trata de tener normas poco claras que generen problemas para luego darles una solución que de una u otra forma afectara a alguna de las partes que adquirió el bien inmueble de buena fe, sino de prevenir los conflictos o situaciones que pudiesen presentarse modificando el sistema actual por uno que beneficie a toda la población.

La inseguridad jurídica generada por el sistema que actualmente impera en nuestro ordenamiento jurídico, surge como veníamos señalando de normas inciertas que generan conflicto como el artículo 949 del Código Civil y por otro lado una especie de solución al conflicto generado plasmado en el artículo 1135 del Código Civil, sin embargo, la consecuencia de este razonamiento jurídico implica la afectación de terceros de buena fe, por lo cual el sistema acogido por nuestro ordenamiento jurídico no ofrece un escenario revestido de seguridad jurídica.

Lo señalado se corrobora con lo indicado por el registrador y abogado Esquivel (2021) que sostiene que el actual sistema de transferencia de la propiedad carece de la capacidad para ofrecer la garantía de que la información ofrecida por el vendedor es verdadera, en tanto que el consensualismo de la transmisión de la propiedad en nuestro país indica que solo el acuerdo de las partes es necesario para que se entienda por transmitida la propiedad, que si bien es cierto ello en parte se sustenta en bajo costo para procurar un mayor tráfico inmobiliario, sin embargo del análisis hecho por Freyre (2007) a la normativa nacional señala que ese ahorro en el costo resulta mucho más costoso, cuando se presentan conflictos que al haber asumido el costo de una inscripción en registro público. En ese sentido, el sistema de inscripción de bienes inmuebles

establecido por nuestro sistema jurídico es decir, el sistema mixto coloca en una posición de serio riesgo a la seguridad jurídica, toda vez que se encuentra limitado para garantizar dicha seguridad, esta situación se debe en primer lugar a la no exigencia de una excepción obligatoria que solo podría configurarse a través del sistema constructivo, en segundo lugar por la inclinación al sistema declarativo en cuanto a la transmisión de la propiedad, en tercer lugar por la imposibilidad de mantener un sistema registral actualizado lo ofrezca certeza en cuanto a la información que se vierte en él, y finalmente porque desde el punto de vista práctico se ha podido observar la cantidad de conflictos generados y que van en ascenso.

Adicionalmente de los resultados producto del análisis de 12 sentencias expedidas por el órgano jurisdiccional de la ciudad de Trujillo se pudo establecer numéricamente que del 100% de las resoluciones el 60.67% son procesos iniciados por defectos del sistema del sistema mixto, ello implica procesos por falta de inscripción en el registro de la propiedad lo que ha generado que surja un concurso de acreedores donde varios objetos ostentan la propiedad sobre un mismo bien y no solo ello en el caso de los procesos de tercería de la propiedad se trata de un gravamen que afecta un bien del cual es dueño otro propietario quién no participó de dicha afectación.

Esto quiere decir que de la comparación de los dos sistemas acogidos por nuestra norma legal es el sistema mixto quien genera mayor desamparo de su derecho.

#### **4.1.3. Beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.**

Del análisis realizado en el transcurso del desarrollo de la presente investigación se puede sostener que los beneficios obtenidos de un sistema constructivo de la inscripción de la propiedad en nuestro país son múltiples, ya que se estaría evitando conflictos suscitados por situaciones como la doble venta fraudulenta, el proceso de tercería excluyente de la propiedad, embargos ilusorios y nulidad del acto jurídico, entre otros.

Las personalidades entrevistadas a fin de esclarecer la problemática planteada en esta investigación sostuvieron que la inscripción constitutiva de la transferencia de la propiedad trae consigo diversos beneficios, sin embargo el beneficio que fue por la mayoría resaltado, es la seguridad jurídica que mediante este sistema es garantizado a través de la publicidad registral favoreciendo de esta manera no solo al propietario del bien inmueble sí no a los terceros interesados en la adquisición de algún predio.

Garantizar la seguridad jurídica de las transacciones relacionadas al tráfico inmobiliario es de vital trascendencia para la economía de nuestro país, por tanto la labor del Estado es ofrecer la a través de una regulación normativa acorde a la realidad y a la necesidad que ella demanda esto quiere decir que el establecimiento o instauración de un sistema constructivo beneficiara a toda la ciudadanía ofreciéndole la garantía de que podrá tener la certeza plena de que la información vertida en el registro de propiedad es veras y que ello en el futuro no le generará conflicto alguno, por lo tanto, el beneficio de este sistema trasciende la esfera material, ello implica que ofrece que los ciudadanos se sientan seguros al momento de celebrar contratos.

Desde el aspecto normativo los artículos inspirados en el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad como son el artículo 1022 y 1135 del Código Civil señala con claridad que uno de los beneficios que genera es el derecho a oponerse frente a terceros de esta manera se protege el derecho del titular de la propiedad, este tipo de protección es brindada a través de la

seguridad estática, de la cual hemos tratado a lo largo de la presente investigación.

Del análisis de las sentencias, la doctrina. y la normativa legal vigente se entiende que las ventajas que ofrece un sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad son muchas más que las que ofrece un sistema mixto como el que acoge nuestro ordenamiento jurídico. Más allá de ello el segundo sistema en mención representa no solo la garantía de la seguridad jurídica, sino que representa la certeza que puede tener tanto el titular del derecho a la propiedad como el adquirente sobre el estado en el que se encuentra la propiedad.

#### **4.1.4. Sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia.**

Del análisis de las entrevistas se desprende que en los casos en que incurre un derecho inscrito conforme a ley en el registro de la propiedad este se encontrará protegido en atención a la aplicación del artículo 1135 del Código Civil que establece que en la concurrencia de acreedores primara el derecho de aquél inscribió la propiedad en los registros primero, de esta manera se establece un orden de prelación para determinar quién de los acreedores tiene el mejor derecho. Adicionalmente el mismo artículo señala que al enfrentarse dos acreedores que no inscribieron su derecho en el registro correspondiente primara aquel que posea escritura pública con fecha anterior. De allí que varios de nuestros entrevistados indicaron que en todos los procesos donde un acreedor sea titular del derecho a propiedad que se encuentre inscrito en los registros, el fundamento de fondo se basará en la inscripción de la propiedad o en su defecto del orden de prelación establecido en el artículo 1135. Por otro lado, es importante señalar que del análisis de la perspectiva de nuestros entrevistados la mayoría de los

procesos que favorecen a aquel que inscribió su bien en el registro de propiedad se fundamentarán en el principio de publicidad registral y fe pública y en lo señalado por el artículo 1022 y 1135 del C.C.

Del análisis de las sentencias estudiadas se pudo determinar que el 80.50% muestran signos claros que las motivaciones de las decisiones de los jueces civiles se basaron en un fundamento constitutivo de la transferencia de la propiedad, en efecto el sistema de transferencia de propiedad que ofrece mayor ventaja en relación con la seguridad jurídica es el sistema constitutivo. Por otro lado, de las sentencias analizadas presentan signos claros de seguridad jurídica a través del sistema mixto solo el 19.50%. De estas cifras halladas se puede sostener que las ventajas que ofrece un sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad en definitiva es que son mucho más eficaces para el reconocimiento del derecho a la propiedad que las ofrecidas por un sistema mixto.

En ese sentido se puede indicar que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad ofrece una mejor defensa o tutela del derecho a la propiedad, ello en virtud de la inscripción del derecho en el registro de propiedad, lo que conlleva a que pueda oponerse ante terceros salvaguardando así los beneficios que la ley le otorga por ser un sujeto diligente que a pesar de que la ley no lo obliga a la inscripción, este lo hace para buscar el amparo de nuestro ordenamiento jurídico.

## **CAPITULO V: CONCLUSIONES**

1. Se concluye que la instauración de un sistema de transferencia de la propiedad constitutivo garantiza la seguridad jurídica, toda vez que, a través de la inscripción obligatoria, la misma que representa un instrumento eficaz, se constituya un mejor derecho, dejando de lado la incertidumbre que ha significado el acogimiento de nuestro actual sistema mixto de transferencia de la propiedad.
2. Se concluye que el sistema mixto de la transferencia de la propiedad instaurado en la actualidad en nuestro sistema jurídico arriesga la seguridad jurídica debido a que para la transmisión de la propiedad se necesite el solo consenso de las partes y dejando abierta la posibilidad por parte del adquirente de inscribir su bien en registros públicos, sin embargo si el adquirente decidiera no inscribirlo, dejaría en desamparo su derecho a la propiedad, puesto que podría encontrarse frente a situaciones en que el vendedor vuelva a obligarse con otros sujetos sobre el mismo bien entre otras particularidades.
3. Se concluye que los beneficios otorgados por el establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en nuestro país son los siguientes: Seguridad jurídica, oponibilidad frente a terceros, disminución de procesos de la materia en cuestión, mejor circulación del tráfico inmobiliario, confianza para efectuar negocios jurídicos, certeza de la información vertida en el registro público y un registro público actualizado e interconectado.
4. De las sentencias analizadas la mayoría representada por el 85% corresponde al sistema constitutivo como fundamento principal para arribar

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de  
Trujillo – 2021

a su decisión en protección de los titulares del derecho inscrito, haciendo de este sistema protector del mejor derecho en toda su amplitud.

## **CAPITULO VI: RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda la instauración de un sistema constitutivo de la transmisión de la propiedad reemplazando así el sistema existente, ya que éste último genera en exceso conflictos que ponen en riesgo la seguridad jurídica.
2. Se recomienda la derogación del artículo 949 del Código Civil ya que no guarda concordancia con la inscripción de registros públicos para determinar la validez del acto celebrado, y hacer posible que el Estado peruano pueda reformar su sistema registral.
3. Se recomienda que la modificación del sistema de registro público se debe llevar a cabo de forma paulatina implementándose primero en la capital para posteriormente expandirse hacia las provincias.
4. Se recomienda profundizar en el estudio de la problemática planteada dirigido a determinar cuantitativamente las implicancias y los conflictos generados por el actual sistema y los beneficios que ofrece el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arana, J. R. (2015). *Principio de seguridad y Técnica Normativa*. España.
- Arapa, A. A. (2017). *El sistema declarativo en el procedimiento registral y la seguridad jurídica en los actos de transferencia de bienes inmuebles en el ordenamiento legal peruano*. Cusco: Universidad Andina de Cusco.
- Ares, C. P. (2000). *Seguridad Jurídica y seguridad de tráfico*. España.
- Arias, S. P. (1998). *Exégesis*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Association, E. L. (26 de abril de 2018). <https://www.elra.eu/land-registries-cadastr-es-in-europe/>. Obtenido de <https://www.elra.eu/land-registries-cadastr-es-in-europe/>
- Avendaño, J. (2006). *El derecho de propiedad, el sistema registral peruano y la reforma del Código Civil*. Lima: Folio real derecho registral y notarial. Lima : Folio real derecho registral y notarial .
- Avendaño, V. J. (2000). El Derecho de Propiedad, El Sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil, . *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, 101-106.
- Avendaño, V. J. (2015). *Derecho a la propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica .
- Avila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- Beltran, P. J. (2001). Exorcizando el espiritualismo: registro vs consenso en la transferencia de la propiedad inmobiliaria. *Dialogo con la jurisprudencia*, 57.
- Blas, C. N. (2019). Fé pública registral y debida diligencia en actos de transferencia inmueble en Huará - 2016. *Universidad San Pedro*.
- Borda, G. (1989). *Manual de derechos reales*. Buenos Aires: Perrot.
- Bravo, J. O. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017*. Lima: Universidad Cesar Vallejo.
- Bullard, G. A. (2004). Propiedad inconclusa. *Ius Et Veritas*, 120.
- Bullard, G. A. (2006). *Los sistemas de transferencia de propiedad y la propiedad inconclusa, el análisis económico de las instituciones legales* (2da ed.). Lima: Palestra.
- Bullard, G. A. (2009). *Derecho y Economía: Análisis económico de las instituciones legales* (segunda ed.). Lima: Palestra.
- Castañeda, J. (1973). *Los derechos reales*. Lima.

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

- Castillo, F. M. (2015). *Comentarios al contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castro, Z. A. (2018). *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario*. Lima: Universidad Cesar Vallejo.
- Condori, Q. G. (2020). *Inscripción Registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la sunarp de Perú*. Tacna: Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.
- Delgado, J. (2020). ¿La inscripción Registral en España es declarativa o Constitutiva? *Estudios Prácticos*, <https://regispro.es/la-inscripcion-registral-en-espana-es-declarativa-o-constitutiva-2/>.
- Fernandez, C. G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Themis - Revista de derecho*(30), 160.
- Freyre, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra.
- García, C. A. (2021). Seguridad Jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble. *Universidad Autónoma del Perú*.
- Gattari, N. C. (2004). *Manual de Derecho Notarial*. Buenos Aires: Depalma.
- Gil, C. A. (2020). "La aplicación de la Fé pública registral y el Derecho de propiedad en el sistema consensual de transferencia de Inmuebles". *Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo*.
- Giler, M. G. (07 de Septiembre de 2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento*, 5(09), 592-604. doi:DOI: 10.23857/pc.v5i9.1714
- González, B. G. (2005). *Derechos reales* (segunda ed.). Jurista.
- Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta.
- Guarniz, I. A. (2000). *La propiedad como derecho fundamental*. Lima: D&S.
- Hernandez, S. R. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ta ed.). México: McGRAW-HILL/Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- La Puente, L. M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad. *Folio Real* año III(7).
- Lama, M. H. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro - Problemática en la transmisión inmobiliaria. *Gaceta Jurídica*, 105-134.

- Leyva, O. M. (2017). El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica. *Universidad Cesar Vallejo*.
- Linares, J. (2010). *Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú 2000-2009*. Lima: UNSA.
- Mazeud, H. &. (1960). *Lecciones de derecho civil - Derechos reales principales (El derecho a la propiedad y sus desmembraciones)*. Buenos Aires: Jurídica.
- Mendoza, S. A. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Montejo, R. R. (2020). *El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en le Distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales*. Tarapoto: Universidad nacional de San Martín .
- Mora. (2016). 2ª Reunión anual de la red interamericana de catastro y registro. Ciudad de Panamá. Obtenido de <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=qOcpK2Xm608%3D&tabid=182>
- Musto, N. (2000). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Astrea.
- Ortecho, V. V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima: Rodhas.
- Osterling, P. F. (1996). *Tratado de Obligaciones*. Lima.
- Palacios, M. C. (2018). *La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria*. Piura: Universidad Nacional de Piura.
- Pazos, S. E. (2019). *La problemática por inconformidad y dificultad del Registro de Escrituras Públicas*. Santiago de Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Picaso, L. D. (1996). *Teoría del Contrato*. España: Cevitas.
- Ramirez, C. E. (2004). *Tratado de derechos reales*. Lima: Rodhas.
- Ramirez, C. E. (2017). *Tratado de derecho reales, derecho de propiedad - cooperatividad, tomo II*. Lima: El Buho.
- Recasens, S. L. (1981). *Tratado general de la Filosofía del derecho*. Madrid: Porrúa.
- Rodriguez, L. (2015). *El establecimiento del caracter constitutivo de la Inscripción*. Trujillo.
- Rodriguez, L. B. (2015). *El establecimiento del caracter constitutivo de la inscripción*. Trujillo.

- Sacachipana, A. A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco - 2017. Universidad de Huánuco.*
- Sanabria, E. Á. (2020). *Bloqueo registral y los principio de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad.* Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Sánchez, L. L. (2016). La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. *Actualidad Civil*, 332 - 343.
- Serrano, d. N. (2001). *El notario, garante de la seguridad jurídica.* Cataluña.
- Torres, V. A. (2007). *Acto Jurídico.* Lima: IDEMSA.
- Trujillo, B. E. (2015). Inseguridad Jurídica y antinomias en el sistema de transferencia inmobiliario. *Gaceta Civil*, 91 - 108.
- Vargas, S. L. (2020). La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: un análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema. *Universidad Pontificia Católica .*
- Vasquez, R. A. (2000). *Los Derechos reales: la propiedad.* Lima : San Marcos.
- Vega, M. Y. (2001). *Contratos de Consumo.* Lima: Grijley.
- Vera, G. F. (2017). *Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú.* Tesis para optar por el título de abogado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Vivar, E. (1998). *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú.* Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

## ANEXOS

### 1. Guía de entrevista

#### Instrumento

#### Guía de entrevista

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** \_\_\_\_\_

**Cargo:** \_\_\_\_\_ **Profesión:** \_\_\_\_\_ **Grado académico:** \_\_\_\_\_

**Institución:** \_\_\_\_\_

---

#### INTRODUCCIÓN

1. ¿Qué es el sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble?

---

---

---

---

---

---

2. Desde su experiencia ¿considera usted que el actual sistema de transferencia de la propiedad inmueble genera inseguridad jurídica?

---

---

---

---

---

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

3. Desde su experiencia ¿Cuáles son los problemas con mayor incidencia que según su percepción se genera con el actual sistema de la transferencia de la propiedad?

---

---

---

---

---

4. Desde su experiencia ¿Cómo usted entiende la problemática sobre el actual sistema de la transferencia de la propiedad?

---

---

---

---

---

5. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?

---

---

---

---

---

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

6. ¿De que forma considera Ud. que el actual sistema regula la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

---

---

---

---

---

7. ¿De qué manera considera usted que el sistema jurídico actual de la transferencia de la propiedad inmueble arriesga la seguridad jurídica?

---

---

---

---

---

8. ¿De qué manera considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica con relación a la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles?

---

---

---

---

---

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

9. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?

---

---

---

---

---

10. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?

---

---

---

---

---

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

11. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos judiciales sobre tercería en el Perú?

---

---

---

---

---

12. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

---

---

---

---

---

13. ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?

---

---

---

## 2. Aplicación de instrumento

### ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Esquivel Chavez Luis Eduardo

**Cargo:** Registrador      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Titulado

**Institución:** Registros Públicos - Sede Trujillo

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

1. **Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*El sistema constitutivo es mucho más seguro, toda vez que ofrece certeza absoluta sobre quien ostenta la titularidad de la propiedad, de acuerdo con la base de datos ofrecida por los Registros Públicos.*

2. **Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Si, es favorable para que las personas que tengan información precisa de con quien contratan y de la condición registral en que se encuentra la propiedad (cargas y gravámenes)*

3. **Desde su experiencia ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*Efectivamente debe ser obligatorio para que los usuarios tengan la mayor información posible y esta sea precisa y actual.*

4. **¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

*La inscripción constitutiva garantiza la titularidad de la propiedad, así como el reconocimiento por la sociedad señalando además que esta titularidad puede ser la herramienta para oponerse frente a terceros.*

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

5. **¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*el actual sistema de la transferencia de la propiedad carece de la capacidad para ofrecer una total garantía sobre la información ofrecida por el vendedor es verdad dicho en otras palabras la contribución que ofrece el sistema de transferencia de la propiedad mixto es parcial.*

6. **¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*El actual registro no brinda la seguridad jurídica necesaria para saber si la información consignada en los registros públicos se encuentra debidamente actualizada.*

7. **¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Cuando los terceros no pueden acceder a información verás sobre lo acontecido en la propiedad definitivamente se enfrentarán a un serio conflicto legal.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

8. **¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*Uno de los principales beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo es en definitiva la seguridad jurídica propiamente, en efecto la obligación de inscripción de la titularidad de la propiedad representa la garantía para el aseguramiento de su derecho.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Ello dependerá del proceso sobre el versen, por ejemplo, los procesos de mejor derecho de propiedad, en los cuales participe un adquirente de buena fe, que inscribió primero el bien, definitivamente se fundamentara en el artículo 1135 que recoge el principio de publicidad registral.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Rojas Chávez Carlos Alexis

**Cargo:** Registrador      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Magister

**Institución:** Registros Públicos - Sede Trujillo

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*El sistema constitutivo implica una garantía frente a terceros de mala fe que pretenden vender bienes inmuebles a varios compradores inclusive sin estar inscritos.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Sí, porque ofrece seguridad jurídica a ambas partes del negocio jurídico, por ejemplo, comprador y vendedor.*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*Sí, por qué permite no solo la identificación del bien sino también la identificación de las personas que son propietarias del bien inmueble. Por su parte el registrador.*

- 4. ¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

*La inscripción constitutiva representa un mejor derecho al propietario en medida en que se puedan llevar a cabo transferencias revestidas por la buena fe de las partes intervinientes, esto es la posibilidad de identificar a las partes, con el fin de evitar conflictos con personas externas a la celebración del contrato en cuestión debido a que en la actualidad en nuestro ordenamiento jurídico la fe registral representa un mejor derecho sobre la titularidad de la propiedad inmueble.*

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*El actual sistema de la transferencia de la propiedad no aporta sustantivamente a la seguridad jurídica, ello debido a que la inscripción de la propiedad en registros públicos tiene la característica opcional, de esta manera deja una enorme brecha en relación con la inexactitud para conocer a ciencia cierta quien ostenta la propiedad del predio.*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*En definitiva, la respuesta es no por que existen muchos propietarios que en la actualidad dejaron de serlo, sin embargo, aún se encuentran registrados como si lo fuesen.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Si, genera conflictos a terceros, ello se debe a que según la inscripción declarativa no es obligatoria sino más bien opcional, por lo tanto, no ofrece seguridad jurídica propiamente dicha.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

- 8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*El beneficio que surge de la Inscripción en el Registro Público es la oportunidad de que el adquirente de la propiedad tenga plena seguridad de que su bien se encuentra protegido por el sistema registral.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Sí, siempre y cuando alguna de las partes haya inscrito el bien.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Araujo Campos Bikel E.

**Cargo:** Registrador      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Titulado

**Institución:** Registros Públicos - Sede Trujillo

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, otorga mayor seguridad, ya que implica una garantía frente a terceros de mala fe, que pretenden vender bienes inmuebles a varios compradores inclusive sin estar inscritos.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Sí, porque justamente nos da la seguridad jurídica, sin recurrir a diversos entes.*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*Sí, por qué nos facilita la búsqueda de nuestra propiedad o propiedad ajena que se pretende adquirir sea publicable y nos brinde la información necesaria para obtener certeza sobre sí es el propietario la persona con la que se pretende contraer una obligación referente a la transmisión de bienes inmuebles.*

4. **¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

Con la inscripción constitutiva sí o sí existiría la obligación de inscribir e incorporar un registro para todas las transferencias de la propiedad sin excepción.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

5. **¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*Con el sistema mixto de transferencia de la propiedad no podemos hablar de seguridad jurídica ya que no la ofrece en un 100%.*

6. **¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*El sistema de registro público funcionará si éste se encuentra actualizado en un 100% caso contrario no se logrará el objetivo sobre el cual fue inspirado.*

7. **En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Justamente el conflicto ya sé en qué al ser un sistema declarativo, no ofrece plena seguridad de un derecho preexistente.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

8. **¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*Los beneficios pueden ser varios, sin embargo, el principal sin duda alguna es la seguridad jurídica que ofrece este tipo de sistema al establecer la inscripción como un requisito con carácter obligatorio.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Sí, en su mayoría de los procesos donde se discuta el valor de una escritura pública o cualquier modalidad de contrato y el valor de la inscripción en registros públicos, primará el segundo y la sentencia tendrá como base legal fundamental lo suscrito en el artículo 1135 del Código Civil.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Mendoza Gutierrez José Arturo

**Cargo:** Registrador      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Titulado

**Institución:** Registros Públicos - Sede Trujillo

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, otorga mayor seguridad, ya que implica una garantía frente a terceros de mala fe, que pretenden vender bienes inmuebles a varios compradores inclusive sin estar inscritos.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Sí, es favorable ya que de esta manera la propiedad va a estar segura en ambas entidades.*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*Sí, por qué se evita apropiarse de un bien, ello debido a que se encuentra adecuadamente registrado y por lo tanto ofrece la posibilidad de conocer quién es el propietario de dicho bien inmueble.*

- 4. ¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

Con la inscripción constitutiva, ya que está garantiza el derecho a la propiedad a su dueño legítimo.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*El sistema declarativo no realiza mayor contribución con respecto a la seguridad jurídica puesto que al no estar inscrito en registros públicos y mucho más si ello no configura un requisito de validez deja abierta la posibilidad de que el propietario y terceros corran un riesgo muy alto.*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*El registro de la propiedad inmueble efectivamente otorga seguridad jurídica por que al encontrarse inscrito descarta la posibilidad de apropiación por terceros.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Una propiedad no registrada abre la posibilidad de que terceras personas pretendan apropiarse de su predio bajo argumentos sostenidos en documentos ciertos de adquisición.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

**8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*los beneficios son: seguridad jurídica, menor cantidad procesos que versen sobre la materia, certidumbre y amparo de los derechos del propietario.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*La mayoría de los fallos favorecen al titular de la propiedad que inscribió el bien inmueble en Registros públicos, toda vez, que este se fundamenta en el Sistema constitutivo.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Nortega Reyes Sandra Lizbeth

**Cargo:** Registrador      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Titulado

**Institución:** Registros Públicos - Sede Trujillo

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, debido que, al registrar al propietario del bien inmueble en el Registro Único, anula el riesgo que se presente otro propietario que carezca de título debidamente inscrito.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Sí, porque como señalé antes, no hay riesgo que el inmueble haya sido vendido a un tercero*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*Sí, por qué la inscripción en registros públicos debe ser obligatoria y por lo tanto constitutiva con la finalidad de que no exista duplicidad de propietarios y por ende se genere procesos innecesarios que versen sobre la materia.*

**4. ¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

El sistema constitutivo implica la constitución de un mejor derecho al propietario protegiendo de esta manera a que diligentemente inscribe su bien en los registros públicos

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*La inscripción declarativa arriesga la seguridad jurídica premiando solo al comprador que actuó de manera diligente e inscribió el predio en los registros públicos*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*El registro de la propiedad inmueble tiene la característica de ser erga omnes, ello supone que es de conocimiento público, es decir que todos podemos acceder a ese conocimiento.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Una propiedad no registrada abre la posibilidad de que terceras personas pretendan apropiarse de su predio bajo argumentos sostenidos en documentos ciertos de adquisición.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

**8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de bienes inmuebles en el Perú?**

*De todos los beneficios que consigo trae la implantación del sistema constitutivo, el más relevante y que engloba todo es la seguridad jurídica, sin embargo, se podría precisar que*

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

*este sistema trae consigo confianza en las personas al momento de realizar sus contratos en relación con los bienes inmuebles.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Si, muchos de los procesos donde se discute la titularidad de un bien, en definitiva, prima el derecho de quien lo inscribió, por lo tanto, su fundamentación se trata del sistema constitutivo.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Luján Tupez José Luis

**Cargo:** Notario Público      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Doctorada

**Institución:**

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

1. **Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, porque asegura que las transferencias sean ciertas, legítimas y veraces.*

2. **Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Sí debe ser obligatorio para evitar fraudes en la transferencia de la propiedad inmueble y de esta manera otorgare lo que otros entrevistados ya señalaron seguridad jurídica*

3. **Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*sí debe ser obligatorio para evitar fraudes en la transferencia de la propiedad inmueble y de esta manera otorgare lo que otros entrevistados ya señalaron seguridad jurídica.*

4. **¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

La inscripción tiene la finalidad de legitimar y oponer frente a terceros adquirentes de que la transmisión ha sido efectuada exitosamente y por ello se encuentra debidamente registrada en los registros públicos.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*En la actualidad el sistema mixto de la transferencia de la propiedad deja a la seguridad jurídica a merced de cualquier inescrupuloso que pretenda actuar de mala fe, ya que la sola celebración del contrato carece de la garantía para oponerse a terceros.*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*En definitiva, el actual registro público lo que en realidad hace es legitimar y oponer frente a terceros, sin embargo, carece de verificación del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la ley.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Afirma que los conflictos suscitan por qué puede existir multitud de compraventas con un mismo vendedor y no podrá determinarse cuál de todas las compraventas efectuadas es legítima e innegable para reconocérsele su derecho a propiedad*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

**8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*El beneficio del Sistema constitutivo es la protección del titular frente a terceros que ostenten la propiedad de su bien inmueble.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Los fallos judiciales al respecto ofrecen un amparo total de su derecho a través de la inscripción de Registros Públicos, por lo tanto, ello se convierte en su fundamento principal al emitir una sentencia.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Pajares Alva Miguel Ángel

**Cargo:** Notario Público      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Doctorado

**Institución:** -----

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, en la medida que al inscribirse el bien inmueble se le otorga una existencia como producto de un contrato.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*En parte sí, porque otorgaría publicidad jurídica como parte de un requisito de un contrato*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*El registro de la propiedad inmueble debería tener un carácter obligatorio, de esta manera se estaría evitando la concurrencia de varios acreedores sobre un mismo bien suscitado de conductas típicas de índole no solo Civil sino también penal.*

**4. ¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

El sistema constitutivo es la forma más efectiva y segura para salvaguardar el derecho del propietario.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*No es posible hablar de seguridad con relación a la transferencia de bienes inmuebles basado en un sistema declarativo establecido en el artículo 949 de nuestro Código Civil por qué resulta nocivo para la seguridad jurídica puesto que solo recaerá el derecho a la propiedad sobre aquel que inscriba su titularidad en los registros públicos.*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*No, porque si bien es cierto el objetivo de registrar una propiedad de inmueble en los registros públicos es ofrecer seguridad jurídica, los mecanismos que hoy por hoy imperan en el proceso de registro no han logrado su objetivo a cabalidad.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Al no ser obligatoria la inscripción en registros públicos se debilita el principio de publicidad registral abriendo la posibilidad de que se genere conflictos en relación a terceros adquirentes de buena fe que se ven perjudicados frente a otro que inscribe el bien*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

**8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*La ventaja de un sistema constitutivo además de la seguridad jurídica es también la disminución considerable de procesos de mejor derecho de propiedad, tercería de propiedad y entre otros*

**9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

**10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*En efecto, las sentencias se fundamentan en el amparo del derecho indiscutible que otorga la inscripción de bienes inmuebles como medio probatorio irrefutable de la propiedad.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Cruz Lezcano Carlos Natividad

**Cargo:** Juez Civil      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Doctorado

**Institución:**

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, porque el sistema constitutivo de la transmisión de la propiedad ofrece la garantía de que se está adquiriendo el bien del verdadero propietario*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*No, porque el sistema de transferencia de la propiedad está íntimamente relacionado al sistema registral. Ante ello conflicto entre las partes contratantes en el sentido de que pueden estar de acuerdo en que el comprador cumpla con el pago del precio y el vendedor se comprometa con el con la entrega del bien, pero se entienda cómo no transmitido el derecho por la inexistencia de la inscripción.*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*La inscripción en registros públicos no debe ser una obligación si previamente no sea a verificado que los registros públicos están en la capacidad de asumir su rol de escribir las transferencias en su oportunidad, porque es claro que de no encontrarse en esa capacidad ello podría representar un gran obstáculo para el tráfico patrimonial*

**4. ¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

En la medida que el adquirente inscriba la adquisición de una propiedad inmueble en los registros públicos podrá oponerlo frente a terceros.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*La seguridad jurídica se encuentra en un riesgo constante con el actual sistema de la transferencia de la propiedad, ello se debe a que cabe la posibilidad de la existencia de múltiples sujetos que adquieran el bien sin embargo a través del artículo 1135 del Código Civil será premiado con la titularidad de la propiedad aquel que inscribiese el bien en registros públicos, sin ofrecer importancia a la existencia de un tercero que haya adquirido la propiedad basado en el artículo 949 del Código Civil por medio de un contrato cierto, inclusive si este fue celebrado con anterioridad al contrato que fue debidamente inscrito*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*El actual registro público sí ofrece seguridad jurídica puesto que el porcentaje de vulnerabilidad es mínimo y en general se configura bajo el supuesto de falsedad documentaria.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*Si un bien es vendido en favor de “X” y luego a favor de “Y” independientemente de quien haya celebrado el contrato primero, será válido aquel que inscribió la propiedad de registros públicos, negándole la oposición de su derecho a aquel que no lo escribió, sin perjuicio de que éste pueda realizar una reclamación de indemnización al vendedor y a su vez a la exigencia de iniciar una denuncia penal para determinar su responsabilidad.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

**8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*Los beneficios del sistema constitutivo son la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble porque conlleva a la obligatoriedad de la inscripción para que pueda perfeccionarse la transferencia, evitando de esta manera la comisión de delitos como la estafa, producto de la doble venta, así como la certidumbre jurídica.*

**9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

**10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

*Sí, pero no en todos los procesos, pero si en la mayoría donde se discute el mejor derecho de propiedad, ya que el artículo 1135 C.C. no solo versa sobre derecho inscrito sino también sobre aquellos que entran en concurso, pero no se encuentran inscritos, indicando que entre los bienes inscritos y los no inscritos prima el primero y entre dos o más bienes no inscritos aquel celebrado con fecha más antigua.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Chavez García Hilda Rosa

**Cargo:** Juez Civil      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Doctorado

**Institución:** Poder Judicial

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Si, porque la inscripción constitutiva es una garantía irrefutable de la que goza el titular de la propiedad inmueble, de esta manera se protege a través de la seguridad jurídica en atención a uno de los principios más destacados del Derecho Registral que es el principio de publicidad.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Si es favorable porque brindaría más responsabilidad en el usuario por la inscripción registral*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*Sí debe ser obligatorio porque de esta manera se agilizará el sistema registral*

**4. ¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

En la medida que el adquirente inscriba la adquisición de una propiedad inmueble en los registros públicos podrá oponerlo frente a terceros.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

**5. ¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*El actual sistema efectivamente arriesga seriamente la seguridad jurídica, ya que la ley no obliga al adquirente a inscribir el bien en registros públicos haciendo de esta manera efectiva la transferencia sino más bien es una opción que el comprador tiene para asegurar su propiedad como premio a su actuar diligente*

**6. ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*En la actualidad existen diversos casos de tercería de propiedad que vulneran el derecho de propietarios que se ven obligados a adherirse a los procesos para solicitar la desafectación de su propiedad para así evitar ser despojados legalmente de lo que por derecho les corresponde.*

**7. En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*La inscripción cuando no es expresa o en su defecto inadecuada incurrirá en vicios, ello implica conflictos a terceros*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

**8. ¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*El sistema constitutivo, implica beneficios sustanciales, ya que evita claramente la comisión de delitos y la existencia de incertidumbre jurídica.*

**9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

**10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Si, que en la mayoría de las decisiones tomada por el órgano jurisdiccional a través de sus jueces se sustenta en el sistema constitutivo de la propiedad recogido en el artículo 1135° para determinar a quién le corresponde el derecho de propiedad, aunque la resolución muchas veces resulte injusta frente a terceros adquirentes de buena fe que se han visto perjudicados por un sistema que presenta deficiencias.*

## ENTREVISTA

**Título:** El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

**Entrevistado:** Ramírez Sanchez Felix Enrique

**Cargo:** Juez Civil      **Profesión:** Abogado      **Grado académico:** Doctorado

**Institución:** Poder Judicial

---

**Objetivo general:** Determinar cómo se establece la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmueble a través del cambio de Sistema de transferencia mixto al Sistema Constitutivo Trujillo – 2021

- 1. Desde su experiencia ¿Considera usted que el sistema constitutivo de la transferencia de la propiedad genera mayor seguridad jurídica? ¿Por qué?**

*Sí, porque la inscripción en Registros públicos tiene como efecto una mayor efectividad sobre la protección del bien inmueble en amparo del titular del bien.*

- 2. Desde su experiencia ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

*Si es favorable porque brindaría más responsabilidad en el usuario por la inscripción registral” y que “Si, permitirá agilizar de manera adecuada el sistema registral*

- 3. Considera Ud. ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

*La inscripción en registros públicos debe ser obligatoria toda vez que se evitaría la informalidad a través de un sistema constitutivo que ofrece una mejor regulación de la transmisión de la propiedad*

El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021

4. **¿De qué manera considera usted que la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

El sistema constitutivo ofrece eficacia y seguridad sobre la titularidad del predio en cuestión.

**Objetivo específico 1:** Analizar si el sistema de inscripción de bienes inmuebles establecido en nuestro sistema jurídico (sistema mixto) pone en riesgo la seguridad jurídica.

5. **¿De qué manera considera usted que el sistema actual de la transferencia de la propiedad inmueble (Sistema Mixto) arriesga la seguridad jurídica?**

*En la actualidad no podemos hablar de seguridad jurídica propiamente dicha porque está no es efectiva y por ende no garantiza la transferencia de la propiedad, ya que nuestro ordenamiento jurídico indica que para transferir la propiedad solo basta un acuerdo de voluntades*

6. **¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

*Que la información ofrecida por los registros es efectiva para otorgar seguridad jurídica empero, al no poseer el carácter obligatorio los datos vertidos en su sistema no siempre son exactos o coinciden con la realidad.*

7. **En su opinión ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

*La inscripción declarativa deja abierta la posibilidad de dudas sobre el comprador de buena fe que desea adquirir un bien inmueble o predio en medida que la norma sostiene que la transmisión de la propiedad se da o perfecciona con el simple acuerdo de las partes.*

**Objetivo Específico 2:** Identificar los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles en el Perú.

8. **¿Cuáles considera Ud. son los beneficios del establecimiento de un sistema constitutivo de la inscripción de la propiedad de viene inmuebles en el Perú?**

*El principal beneficio es la seguridad Jurídica que ofrece a los adquirentes.*

- 9. En comparación con el sistema actual de la transferencia de bienes inmuebles en el Perú y el sistema constitutivo ¿Cuál considera usted que es el que trae consigo mayores beneficios?**

*El sistema Constitutivo de la transferencia de la propiedad.*

**Objetivo Específico 3:** Determinar el porcentaje de sentencias judiciales que en sus fundamentos contiene pronunciamiento de fondo sobre la fecha de inscripción registral de la propiedad y que han sido determinantes para el fallo de la sentencia

- 10. Desde su experiencia ¿Considera usted que la mayoría de las sentencias judiciales en relación con nuestro tema central se fundamentan en la inscripción registral de la propiedad y han sido determinantes para el fallo de la sentencia?**

*Si, judicialmente se prefiere al titular inscrito en registros públicos que aquel que adquirió la propiedad a través de un contrato y no inscribió el bien.*

### 3. Sentencias analizadas



#### CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

de La Libertad, por la suma de US \$ 10,000.00, a cancelarse en partes hasta el día 23 de agosto del 2010; ii) ante el pago total del contrato de compraventa, la sociedad conyugal nuevamente, mediante el contrato privado en aras de un predio agrícola de fecha 20 de octubre del 2010, cede a favor del demandante otra media hectárea del mismo predio agrícola, por el precio de S/. 15,600.00, el cual fue cancelado íntegramente; iii) con fecha 4 de marzo del 2011, acudieron ante el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Laredo, a efectos de regularizar las dos compraventas mediante la firma de la minuta de compraventa por el total del terreno adquirido (1.50 hectáreas), consignando el monto total del precio en Nuevos Soles (S/. 43,500.00) así como los linderos y medidas perimétricas, legalizando las firmas de los intervinientes, aunque por error se consignó como fecha el 3 de marzo del 2011; iv) la sociedad conyugal demandada informo ser la propietaria y conductora directa de 9.14 hectáreas, según minuta de fecha 23 de diciembre de 1999, a través de la cual Francisco Agreda Vásquez, padre de María Francisca Agreda Gastañadui, transfería el predio agrícola de 9.14 hectáreas a favor de Luis Amado Rubio Meregildo; sin embargo, en Registros Públicos aparecían como propietarios la sociedad conyugal integrada por Francisco Agreda Vásquez y María Ticlia Bautista, lo que impidió el saneamiento del contrato de compraventa, pues no había firmado la minuta María Ticlia Bautista; v) el terreno agrícola de 9.14 hectáreas fue independizado en 3 lotes: 1 a favor de la codemandada María Francisca Agreda Gastañadui, esposa del demandado Luis Armando Meregildo, inscrita en la Partida N° 11206302 y los lotes 2 y 3 a favor de María Marcial Ticlia Bautista de Agreda y Juan Alberto Agreda Ticlia (posteriormente transferidos a favor de Genaro Heriberto Figueroa Osorio); y, vi) ante la imposibilidad inicial de inscribir la propiedad y la negativa de firmar la escritura pública de compraventa, el demandante pretendió judicialmente resolver el contrato de compraventa, pero al variar la situación decidió exigir el otorgamiento de la escritura pública a los demandados, previo acto de conciliación de fecha 7 de diciembre de 2013. Asimismo, fundamenta jurídicamente la demanda en base a los artículos 949, 1351, 1352 del Código Civil.

Mediante Resolución número Uno de fecha 12 de mayo del 2014, de folios 34, se resuelve admitir a trámite la demanda, notificando a los demandados mediante cédula de folios 35.

Mediante escrito de fecha 12 de junio del 2014, de folios 52 a 54, **el demandado Luis Amado Rubio Meregildo se apersona al proceso y contesta la demanda**, narrando los siguientes hechos: i) el demandante Pablo César Esquivel León, en el proceso signado como Expediente N° 103-2012 tramitado ante el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Descarga de Trujillo, unilateralmente se negó a materializar el contrato de arras de 1.50 hectáreas del predio sub litis, el cual perdió; ii) en el contrato de compraventa de arras de fecha 23 de febrero del 2010 se consignó la pérdida del 80



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD  
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO**

% del dinero cedido en arras y el vendedor recupera el terreno cedido, por lo que al perder en el Expediente N° 103-2012 también perdió las arras; iii) ante la intención del comprador de resolver el contrato de arras en un proceso judicial, queda expuesto a indemnización por daños y perjuicios por S/. 200.000.00; y, iv) existen otras personas con las cuales tiene un litigio pendiente, por lo que no puede acceder al pedido del demandante. Asimismo, fundamenta jurídicamente la contestación de la demanda en base a los artículos 1351 y 1352 del Código Civil.

Mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución número Trece de fecha 18 de junio del 2015, de folios 143 a 148, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad declara la nulidad de la Sentencia contenida en la Resolución número Ocho de fecha 24 de septiembre del 2014 y la nulidad de todo lo actuado hasta la Resolución número Dos de fecha 12 de junio del 2014, ordenando la renovación de los actos procesales.

Mediante Resolución número Quince de fecha 2 de noviembre del 2015, de folios 156, se resuelve tener por apersonado al proceso al demandado Luis Amando Rubio Meregildo, por contestada la demanda, por ofrecidos los medios probatorios y la declaración de rebeldía de la demandada María Francisca Agreda de Rubio, convocándose a Audiencia Única, la misma que se realiza con fecha 28 de diciembre del 2015, según Acta de folios 164 a 166, dentro de la cual se emite la Resolución número Dieciséis, que resuelve declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida y, por ende, el saneamiento del proceso, fijar los puntos controvertidos, admitir los medios probatorios y, ante el ofrecimiento de solo documentos, carecer de objeto la actuación de las referidas pruebas, disponiendo poner los autos a despacho para sentenciar, tras la remisión del Expediente N° 103-2012 tramitado ante el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Trujillo.

Mediante Resolución número Veintiuno de fecha 28 de febrero del 2017, de folios 191 a 192, se resuelve prescindir del Expediente N° 103-2012, y poner los autos a despacho para sentenciar.

## **II. CUESTIÓN CONTROVERTIDA**

La confrontación de los hechos narrados por las partes procesales permite establecer como cuestión controvertida si la sociedad conyugal integrada por Luis Amado Rubio Meregildo y María Francisca Agreda Gastañadui o María Francisca Agreda de Rubio, se encuentra obligada a otorgar a favor del demandante Pablo César Esquivel León, la escritura pública del contrato de compraventa de fecha 4 de marzo del



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD  
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO**

2011, sobre una hectárea y media del predio rústico Santa Clara, Centro Poblado Conache, Distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

**III. ANÁLISIS DEL CASO (PARTE CONSIDERATIVA)**

**PRIMERO.** - El presente caso versa sobre *otorgamiento de escritura pública*; el cual es promovido en base a la obligación legal prevista en el artículo 1412 del Código Civil<sup>1</sup> y, en el caso del contrato de compraventa, regulada en el artículo 1529 del Código Civil<sup>2</sup>

**SEGUNDO.** - La solución del presente caso se efectuará absolviendo el único punto controvertido fijado en la Resolución número Siete de fecha 15 de setiembre del 2014, de folios 85 a 87, consistente en **determinar si corresponde a los demandados Luis Amado Rubio Meregildo y María Francisca Agreda de Rubio otorgar a favor del demandante Pablo Cesar Esquivel León, la Escritura Pública a fin de formalizar la Minuta de fecha cuatro (04) de marzo del año dos mil once, mediante la cual se transfirió una hectárea y media del predio rural agrícola, que forma parte de uno de mayor extensión de 9.14 Has, ubicado en el sector Santa Clara del Centro Poblado de Conache, distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, departamento de La Libertad**; cuestión que plantea analizar dos aspectos concretos, a la luz del desarrollo del proceso: i) la eficacia del contrato sub litis, pues el demandado Luis Amado Rubio Meregildo sostiene haber operado la resolución del mismo; examen de eficacia plenamente procedente en sede sumarísima, según el Precedente Vinculante fijado en la Sexta Regla establecida en el Noveno Pleno Casatorio Civil, Casación N° 4442-2015 MOQUEGUA<sup>3</sup>; y, ii) la obligación de la sociedad conyugal demandada de otorgar la escritura pública del contrato de compraventa materia de litigio a favor del demandante

**TERCERO.** - En cuanto a la primera cuestión, referida al **examen de eficacia del contrato de compraventa de fecha 4 de marzo del 2011**, debemos señalar lo siguiente:

<sup>1</sup> Artículo 1412 del Código Civil.- Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, estas pueden compelirse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.

<sup>2</sup> Artículo 1529 del Código Civil.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero

<sup>3</sup> Precedente Vinculante fijado en la Sexta Regla establecida en el Noveno Pleno Casatorio Civil, Casación N° 4442-2015 MOQUEGUA.- 6. Dentro del control de eficacia del negocio jurídico que se pretende formalizar, y sin perjuicio de que se puedan considerar otros supuestos (...)



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD  
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO**

- 3.1. El contrato "(...) es la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, por permitirlo el ordenamiento jurídico, tiene por efecto crear, regular, modificar o extinguir entre sí obligaciones lícitas de carácter patrimonial"<sup>4</sup>, de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil<sup>5</sup>.
- 3.2. El contrato genera entre las partes contractuales un vínculo y el compromiso de realizar determinadas prestaciones a favor de la otra, las cuales son premunidas por el Estado de *obligatoriedad*, dentro de los alcances fijados por la declaración de voluntad de los intervinientes y la buena fe que debe regir su actuación, de conformidad con el artículo 1361 del Código Civil<sup>6</sup>.
- 3.3. El incumplimiento de las prestaciones asumidas por el deudor en base a la celebración de un contrato, confiere al acreedor dos opciones excluyentes entre sí: la *resolución* del contrato o el *cumplimiento* de la prestación debida.
- 3.4. La resolución contractual "(...) deja sin efecto un contrato por causal sobreviniente a su celebración, lo que explica que opere solo a partir de que ocurre la causal y sobre el elemento contractual que está vigente en este momento, o sea la relación jurídica patrimonial creada por el"<sup>7</sup>; remedio contractual<sup>8</sup> expresamente previsto en el artículo 1371 del Código Civil.<sup>9</sup>
- 3.5. La resolución contractual puede provenir por causas legales o convencionales, y opera de pleno derecho o mediante pronunciamiento judicial, precisando que en ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento de la producción del hecho sobreviniente a la celebración válida del contrato.

<sup>4</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. T. I. 2ª ed., Lima: Palestra Editores, 2001, p. 52.

<sup>5</sup> Artículo 1351 del Código Civil.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

<sup>6</sup> Artículo 1361 del Código Civil.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

<sup>7</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general*. T. II. Primera parte. 4ª ed., Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1998, p. 188

<sup>8</sup> La resolución contractual "(...) es el remedio que el ordenamiento jurídico otorga para oponerse a la continuidad del vínculo contractual por eventos sobrevinientes que alteran el nexo de correspondencia entre las prestaciones generadas de un contrato con prestaciones correspondientes (o contrato sinálgmático)" acción por excelencia, destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien de la que se ha privado el propietario". MORALES HERVIAS, Romulo. *Patologías y remedios del contrato*. 1ª ed., Lima: Jurista Editores, 2011, p. 265.

<sup>9</sup> Artículo 1371 del Código Civil.- La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD  
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO**

3.6. El demandado Luis Amado Rubio Meregildo sostiene que el demandante invocó la resolución del contrato en el proceso judicial sobre resolución de contrato tramitado ante el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Trujillo, Expediente N° 103-2012, lo cual determina que no surta efectos y, por ende, que no proceda la formalización pretendida; argumento que debe ser rechazado por las siguientes razones:

3.6.1 En primer lugar, el demandado hace referencia a los contratos primigenios de fecha 23 de febrero del 2010, de folios 5 a 7, y de fecha 20 de octubre del 2010, de folios 8 a 9, más no así al contrato de fecha 4 de marzo del 2011, de folios 2 a 4, pues solo en los primeros se hace referencia a la entrega de arras, más no en el último.

3.6.2 En segundo lugar, la revisión de los dos primeros contratos no permite advertir ninguna cláusula en la cual las partes hayan convenido la resolución extrajudicial ante algún supuesto incumplimiento de las prestaciones convenidas, lo que determina que la resolución invocada necesariamente requiere una declaración judicial para que surta efectos. En este contexto, el demandado no narra en ningún extremo la existencia de alguna sentencia con calidad de cosa juzgada que haya declarado la resolución de los referidos contratos, sino sólo la invocación de aquel remedio contractual ante el Segundo Juzgado Civil Transitorio de Trujillo, Expediente N° 103-2012, por lo que no habiéndose, además, probado la existencia de un fallo judicial en aquel sentido exigido, el argumento de defensa esgrimido debe ser rechazado por improbad.

3.6.3 En tercer lugar, el acto jurídico materia de formalización no es aquel contenido en las dos primeras minutas, sino en la tercera, según quedo precisado en la Resolución número Siete de fecha 15 de setiembre del 2014, de folios 85 a 87, la cual quedó firme al no ser objeto de impugnación.

**CUARTO.-** En cuanto a la segunda cuestión, referida a la obligación de la sociedad conyugal demandada de otorgar la escritura pública del contrato de compraventa materia de litigio a favor del demandante, debemos señalar:

4.1. La valoración del documento de fecha 4 de marzo del 2011, de folios 2 a 4, permite establecer la verdad de los siguientes hechos: 1°) la existencia de un contrato de compraventa celebrado entre Luis Amado Rubio Meregildo y María Francisca Agreda De Rubio (vendedores) y Pablo César Esquivel León (comprador); 2°) la obligación asumida por los vendedores de ceder en venta real



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD  
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO**

y enajenación perpetua a favor de la parte compradora una extensión superficial de 1.5 hectáreas del predio rústico denominado Santa Clara – Conacha, distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento La Libertad; y, la obligación a cargo de la parte compradora de efectuar el pago del precio ascendente a S/. 43,500.00 (Cuarenta y Tres Mil Quinientos con 00/100 Nuevos Soles), el cual declaran los vendedores haber recibido en efectivo a su entera satisfacción, según cláusula tercera; y, 3<sup>o</sup>) la ausencia de condición o plazo para exigir la protocolización de la minuta suscrita.

- 4.2. Ante la prueba de celebración de un contrato de compraventa entre Luis Amado Rubio Meregildo y Maria Francisca Agreda De Rubio como vendedores y Pablo César Esquivel León como comprador, del cual surge, entre otras obligaciones, la de formalizar la transferencia de propiedad, se concluye en sostener que la referida parte contractual, se encuentra obligada a otorgar la escritura pública del contrato de la referencia, bajo apercibimiento de hacerlo el Juzgado ante su rebeldía.

**IV. DECISIÓN (PARTE RESOLUTIVA)**

Por las consideraciones expuestas, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN FALLO:

1. **DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** interpuesta por PABLO CÉSAR ESQUIVEL LEON, contra LUIS AMADO RUBIO MEREGILDO y MARIA FRANCISCA AGREDA DE RUBIO, sobre OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA; y, en consecuencia:
2. **ORDENO QUE LOS DEMANDADOS LUIS AMADO RUBIO MEREGILDO y MARIA FRANCISCA AGREDA DE RUBIO, OTORGUEN A FAVOR DEL DEMANDANTE PABLO CÉSAR ESQUIVEL LEON, LA ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA 4 DE MARZO DEL 2011, CONTENIDO EN EL DOCUMENTO DE FOLIOS 2 A 4, BAJO APERCIBIMIENTO DE HACERLO EL JUZGADO ANTE SU REBELDÍA; Y,**
3. **CONSENTIDA O EJECUTORIADA** que sea la presente resolución, ARCHÍVESE en su oportunidad por secretaria.

**NOTIFÍQUESE** mediante cédula.