

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO
BENEDICTO XVI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



IMPLICANCIAS DEL SISTEMA FACULTATIVO DE INSCRIPCIÓN
EN LOS ACTOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA Y LA
SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE
TRUJILLO

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES

Br. Henry Rider Nicolay Chávez Caciano

Br. Shechira Katherine Mendoza Avila

ASESOR

Mg. Francisco Javier Reyes Carranza

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho Civil, Patrimonial y el Sistema Contractual

TRUJILLO – PERÚ
2022

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Monseñor Dr. Héctor Miguel Cabrejos Vidarte, O.F.M.

Fundador, Gran Canciller y Rector
Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI

Dra. Silvia Ana Valverde Zavaleta

Vicerrectora académica

Mg. Daniel Antonio Cerna Bazán

Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

APROBACIÓN DEL ASESOR

Yo, Mg. Francisco Javier Reyes Carranza con D.N.I. N° 17832815, como asesor del trabajo de investigación **“IMPLICANCIAS DEL SISTEMA FACULTATIVO DE INSCRIPCIÓN EN LOS ACTOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE TRUJILLO”**, desarrollado por los bachilleres Shechira Katherine Mendoza Avila, con D.N.I. N° 73079669 y Henry Rider Nicolay Chávez Caciano, con D.N.I. N° 74725920, respectivamente, egresados del programa profesional de Derecho, considero que dicho trabajo de titulación reúne los requisitos tanto técnicos como científicos y corresponden con las normas establecidas en el Reglamento de Titulación de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI y en la normativa para la presentación de trabajos de titulación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Por tanto, autorizo la presentación del mismo ante el organismo pertinente para que sea sometido a evaluación por la comisión de la clasificación designado por el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Mg. Francisco Javier Reyes Carranza
D.N.I. N° 17832815

DEDICATORIA

En primer lugar, a Dios, por el maravilloso regalo de la vida, por la protección brindada durante los años de estudios y el saberme guiar por el camino correcto.

A mis padres, por ser tan generosos conmigo, gracias por su preocupación, consejos, y crianza, ya que, gracias a ellos, soy una persona forjada en valores y para bien de la sociedad; finalmente dedico mi trabajo de tesis a mi abuela, Mamá Juana, quien descansa en paz junto a nuestro Señor Jesucristo, te doy las gracias por darme los años más felices de mi vida. Los amo mucho.

Shechira Katherine Mendoza Avila.

En primer lugar, a Dios porque siempre ha sido mi guía y por sentirlo presente en todo momento, por haberme dado a una hermosa familia que siempre me ha apoyado en todo lo que me he propuesto, y por enseñarme a encarar las adversidades y no desfallecer en el intento.

A mi querido padres y hermano que han sido una luz en mi camino y porque es solo a partir de sus enseñanzas y consejos que me he formado como un hombre de bien, útil y con vocación de servicio a la sociedad. Este logro se lo debo a ustedes querida familia.

Henry Rider Nicolay Chávez Caciono.

AGRADECIMIENTO

A nuestro Asesor de Tesis, Mg. Francisco Javier Reyes Carranza, quien, a pesar de su carga laboral, nos apoyó y asumió junto a nosotros el reto de esta presente tesis, guiándonos a través de sus consejos y recomendaciones. A quien le guardamos respeto, estima y admiración. Aunado a ello, agradecemos en igual magnitud a cada uno de nuestros docentes, por sus conocimientos brindados en cada ciclo universitario, los cuales, nos han forjado e introducido hacia el mundo de la investigación.

Finalmente, nuestra gratitud con nuestra casa de estudios, Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, en especial para la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y autoridades que la conforman, la cual, a través de su excelente educación y plana docente, ha convertido a cada uno de sus estudiantes en profesionales exitosos y correctos.

Los coautores

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Nosotros, Shechira Katherine Mendoza Ávila con D.N.I. N° 73079669 y Henry Rider Nicolay Chávez Caciano, con D.N.I. N° 74725920, egresados del Programa de Estudios de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, damos fe que hemos seguido rigurosamente los procedimientos académicos y administrativos emanados por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, para la elaboración y sustentación del trabajo de investigación titulado: **“IMPLICANCIAS DEL SISTEMA FACULTATIVO DE INSCRIPCIÓN EN LOS ACTOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE TRUJILLO”**, el cual consta de un total de 109 páginas, en las que se incluye 09 tablas y 39 Figuras, más un total de 48 en apéndices y/o anexos.

Dejamos constancia de la originalidad y autenticidad de la mencionada investigación y declaramos bajo juramento en razón a los requerimientos éticos, que el contenido de dicho documento, corresponde a nuestra autoría respecto a redacción, organización, metodología y diagramación. Asimismo, garantizamos que los fundamentos teóricos están respaldados por el referencial bibliográfico, asumiendo un mínimo porcentaje de omisión involuntaria respecto al tratamiento de cita de autores, lo cual es de nuestra entera responsabilidad.

Se declara también que el porcentaje de similitud o coincidencia es de 19 %, el cual es aceptado por la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI.

Los coautores.

Shechira Katherine Mendoza Avila
D.N.I. N° 73079669

Henry Rider Nicolay Chávez Caciano
D.N.I. N° 74725920

LOCALIDAD

- Departamento: La Libertad
- Provincia: Trujillo
- Distrito: Trujillo

ÍNDICE

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS	ii
APROBACIÓN DEL ASESOR	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD	vi
LOCALIDAD	vii
ÍNDICE	viii
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN:	1
1.1. PROBLEMATIZACIÓN E IMPORTANCIA:	1
1.2. PREGUNTA ORIENTADORA:	3
1.3. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS:	3
1.3.1. OBJETIVO GENERAL:	3
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	3
1.4. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS APRIORÍSTICAS Y EMERGENTE:	3
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN:	5
II. MARCO TEÓRICO:	7
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN:	7
2.2. REFERENCIAL TEÓRICO:	9
2.2.1. EL DERECHO DE PROPIEDAD:	9
2.2.1.1. NOCIONES PREVIAS Y CONCEPTUALIZACIÓN:	9
2.2.1.2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD:	11
2.2.1.3. FINALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD:	13
2.2.2. SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD:	13
2.2.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS:	13
2.2.2.1.1. SISTEMA ROMANO:	13

2.2.2.1.2.	SISTEMA FRANCÉS:	15
2.2.2.1.3.	SISTEMA ALEMÁN:	17
2.2.2.1.4.	SISTEMA PERUANO:	17
2.2.3.	POSICIONES DOCTRINARIAS ACERCA DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL:	19
2.3.	REFERENCIAL CONCEPTUAL:	22
2.3.1.	EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:	22
2.3.1.1.	CONCEPTO:	23
2.3.2.	TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:	25
2.3.2.1.	LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO:	25
2.3.2.2.	EL SISTEMA DECLARATIVO:	26
2.3.2.3.	EL SISTEMA CONSTITUTIVO:	27
2.3.3.	LA SEGURIDAD JURÍDICA:	29
2.3.3.2.	CLASIFICACIÓN:	31
2.3.3.2.2.	LA SEGURIDAD DINÁMICA:	31
2.3.4.	LA PUBLICIDAD REGISTRAL:	31
2.3.4.1.	EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL:	33
2.3.4.2.	ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD:	34
III.	METODOLOGÍA:	35
3.1.	TIPO DE INVESTIGACIÓN:	35
3.2.	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN:	37
3.2.2.	Método Analítico:	37
3.2.3.	Método Doctrinario:	37
3.3.	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:	37
3.4.	PARTICIPANTES DE LA INVESTIGACIÓN:	41
3.5.	ESCENARIO DE ESTUDIO:	41
3.6.	INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN:	41
3.6.2.	La Ficha de Resumen:	41
3.7.	RECOLECCIÓN Y PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN:	41

3.7.1.	La Encuesta:	41
3.7.2.	El Análisis de Contenido:	43
3.8.	ÉTICA INVESTIGATIVA Y RIGOR CIENTÍFICO:	43
IV.	PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:	43
4.1.1.	LA ENCUESTA:	44
4.1.1.1.	OPERACIONALIZACIÓN DE LA ENCUESTA:	47
A.	Encuesta a los Notarios Públicos:	47
B.	Encuesta a los Registradores Públicos:	49
C.	Encuesta a los Jueces Especializados en Civil:	51
4.1.2.	EL ANÁLISIS DE CONTENIDO:	53
4.2.	ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:	55
4.2.1.	EN RELACIÓN A LAS ENCUESTAS APLICADAS:	56
	PÚBLICOS:	57
A-1.	ANÁLISIS GLOBAL DE LAS RESPUESTAS OBTENIDAS POR LOS NOTARIOS PÚBLICOS:	65
B.	CUESTIONARIOS DE PREGUNTAS APLICADOS A LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:	67
B-1.	ANÁLISIS GLOBAL DE LAS RESPUESTAS OBTENIDAS POR LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:	71
C.	CUESTIONARIOS DE PREGUNTAS APLICADOS A LOS JUECES CIVILES:	73
C-1.	ANÁLISIS GLOBAL DE LAS RESPUESTAS OBTENIDAS POR LOS JUECES ESPECIALIZADOS EN CIVIL:	79
4.2.2.	EN RELACIÓN AL ANÁLISIS DE CONTENIDO:	79
A.	SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL EXPEDIENTE N° 0016-2002-AL/TC-LIMA (ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD):	80
B.	CASACIÓN N° 4572-2016-LIMA (OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA):	84
C.	CASACIÓN N° 3312-2013-JUNIN (MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD):	87
V.	CONSIDERACIONES FINALES:	89

VI.	RECOMENDACIONES:	91
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	94
	APÉNDICES Y ANEXOS:	97
	ANEXO 3: MATRIZ DE CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	155

RESUMEN

La presente investigación fue desarrollada teniendo como base el actual problema de inscripción y titularidad de bienes inmuebles, encontrándose delimitado el punto de controversia en el entendido que si bien es cierto el Código Civil en su Artículo 949, ha establecido que un propietario inmobiliario nace a partir de ser parte pasiva en un contexto de enajenación de un bien inmueble determinado, también es verdad que los efectos normativos de dicho cuerpo normativo se desmerecen frente a propia realidad jurídica y así como a la jurisprudencia emitida por diversos órganos judiciales.

Ello es así puesto que a pesar de existir un dispositivo legal que denomina “Propietarios” a aquellas personas que han adquirido un determinado bien inmueble, los efectos que dicha condición deberían otorgar, no se alcanzan a plenitud, pues si estos llamados propietarios no inscriben la titularidad de su propiedad en el registro jurídico correspondiente, correrían el riesgo de perder su inmueble legítimamente adquirido, esto, a pesar de que el propio código civil no ha prescrito que la inscripción sea una exigencia obligatoria para alcanzar la titularidad de un inmueble determinado, generando una carencia de seguridad jurídica, motivada por la ambigüedad de la norma al no establecer que si bien a partir de la adquisición de un bien inmueble una persona es considerada propietaria, sin embargo, es solo a partir de su inscripción registral en que sus efectos adquieren relevancia jurídica obteniendo un debido respaldo estatal.

En ese sentido, el presente trabajo de investigación obedece al propósito intrínseco de esclarecer la problemática vigente, teniendo en consideración el carácter protagónico del Estado, como promotor de la seguridad jurídica registral en las transferencias de bienes inmuebles, la misma que según el estudio que los investigadores han logrado efectuar, resulta evidentemente insuficiente y escasa, toda vez que habiendo encuestado a diversos entendidos de la materia, como Notarios Públicos, Jueces Civiles y Registradores Públicos, los mismos han referido que en la actualidad resulta absolutamente necesario la adopción de un sistema obligatorio de inscripción inmobiliaria puesto que el registro de la titularidad de un bien inmueble adquirido legítimamente resulta extremadamente importante para salvaguardar su derecho de propiedad válidamente adquirido, pues solo de esta manera se podrá alcanzar la seguridad jurídica registral evitando futuros posibles cuestionamientos a la titularidad de una persona que si bien adquirió su derecho válidamente, no inscribió el mismo en los registros jurídicos pertinentes generando un riesgo en su propio reconocimiento.

ABSTRACT

This research was developed based on the current problem of registration and ownership of real estate, the point of controversy being delimited on the understanding that although the Civil Code in its Article 949 is true, it has established that a real estate owner is born from being a passive party in a context of alienation of an undetermined real estate, it is also true that the normative effects of said normative body detract from the legal reality itself and as well as the jurisprudence issued by various judicial bodies.

This is so since despite the existence of a legal device that calls "Owners" to those people who have acquired a certain real estate, the effects that said condition should grant, are not fully achieved, because if these so-called owners do not register the ownership of their property in the corresponding legal registry, they would run the risk of losing their legitimately acquired property, this, despite the fact that the civil code itself has not prescribed that registration is a mandatory requirement to achieve ownership of a specific property, generating a lack of legal certainty, motivated by the ambiguity of the rule by not establishing that although from the acquisition of a real estate a person is considered the owner, however, it is only from its registration that its effects acquire legal relevance obtaining due state support.

In this sense, the present research work obeys the intrinsic purpose of clarifying the current problem, taking into consideration the protagonist nature of the State, as a promoter of the legal security of the registry in the transfers of real estate, the same as according to the study that the Researchers have managed to carry out, it is evidently insufficient and scarce, since having surveyed various experts on the matter, such as Notaries Public, Civil Judges and Public Registrars, they have referred that at present it is absolutely necessary to adopt a mandatory system of real estate registration since the registration of the ownership of a real estate acquired legitimately is extremely important to safeguard its validly acquired property right, since only in this way can legal security be achieved by avoiding future possible questioning of the ownership of u A person who, although he validly acquired the right to it, did not register it in the pertinent legal records, generating a risk in his own recognition.

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN:

1.1. PROBLEMATIZACIÓN E IMPORTANCIA:

Como bien es sabido, desde épocas remotas la sociedad peruana ha regido su actuar en el tráfico inmobiliario bajo una premisa “contractual-consensual” ello justamente porque los códigos civiles que han regulado las relaciones jurídicas privadas han optado por asumir la postura del Sistema Declarativo, en misma línea que se ha visto reflejada hasta la fecha por lo contemplado en el Artículo 949° del Código Civil de 1984. El citado artículo refiere que el solo pacto de enajenar un bien inmueble determinado convierte al acreedor propietario, es decir, desde la perspectiva normativa no es exigible recurrir a otra instancia para refutar como válida la transferencia realizada y dar por garantizado el derecho de propiedad. A pesar de esta premisa, resulta innegable afirmar que nuestra sociedad ha evolucionado y ha traído consigo avances en la tecnología, permitiendo un mayor respaldo al derecho de propiedad a través del acceso a Registros Públicos, otorgándole únicamente desde su inscripción dos garantías fundamentales: seguridad jurídica y publicidad frente a terceros. Esta situación ha conllevado que cierta parte de la población con el animus de tutelar sus intereses y el inmueble adquirido, que en muchos casos constituye morada del núcleo familiar, opte por formalizar su transferencia a través de SUNARP que se ha convertido para tal propósito en la vía idónea. El otro gran grupo que opta por la no inscripción y publicidad de su derecho, aludiendo no solo los gastos económicos que este procedimiento implica, sino que también refieren lo regulado en el artículo 949°, la premisa constitucional sobre la inviolabilidad del derecho de propiedad, deciden no convertir su transferencia en una propiedad inscrita, puesto que al amparo de lo mencionado, ellos ostentan la calidad reconocida de ser propietarios y no consideran necesario realizar otras medidas adicionales, generándose en el peor de los casos discrepancia entre la realidad externa y aquella proporcionada por Registros Públicos cuyo carácter sí es oponible.

Siendo ello así, observamos en nuestra realidad peruana dos posturas influyentes en relación al derecho de propiedad, en donde a pesar del rango constitucional que este presenta, no existe hasta la fecha un pronunciamiento por parte del Estado mediante el cual se pueda evidenciar que si bien nuestro Código Civil vigente (1984) ha adoptado para los actos de transferencia inmobiliaria el “solo consensus”, esta premisa en la actualidad carece de eficacia, y por tanto no garantiza plenamente el derecho de propiedad adquirido,

salvo que este se consuma a través de la inscripción, de allí la importancia del Registro. De igual

forma, cabe precisar que los déficits detectados en la aplicación del Sistema Declarativo al no garantizar correctamente el derecho de propiedad, permite que este sea materia de litis en procesos como mejor derecho de propiedad, nulidad del acto jurídico, otorgamiento de Escritura Pública, desarrollados dentro del departamento de La Libertad en sede judicial, y cuyas consecuencias implican empleo de tiempo, dinero, asesorías legales, evidenciándose así la falta de seguridad jurídica que existe en el tráfico inmobiliario peruano, debido a la falta de uniformidad en el Sistema de Transferencia. De tal forma que, dicha coyuntura expuesta requiere la adopción de una medida de solución pronta y eficaz, puesto que el bien jurídico involucrado si bien ostenta carácter patrimonial, goza de protección a nivel constitucional, y bajo lo prescrito por el Artículo 70° de la Constitución Política del Perú de 1993, constituye deber del Estado garantizarlo, ello con el fin de que este pueda ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los parámetros de la Ley.

Guardando relación con la problemática planteada, el presente trabajo de investigación delimita su desarrollo en el ámbito jurídico, puesto que, el tema central es el derecho de propiedad sobre inmuebles y los sistemas que regulan su transferencia, aspecto que implica la revisión de diversos cuerpos normativos como el Código Civil de 1984, la Constitución Política del Perú de 1993 y el propio Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, a través de los cuales se va a permitir dilucidar los alcances que cada uno de ellos determina y aplica en las transferencias de bienes inmuebles. Asimismo, necesariamente se abarca un enfoque económico, ello justamente porque observamos que el Sistema Constitutivo a diferencia del Declarativo, implica a priori un mayor desembolso patrimonial que no toda la población que adquiere un bien inmueble determinado está dispuesto a asumir, panorama que tampoco favorece a la economía peruana porque una propiedad no inscrita, no tiene relevancia en el ámbito registral, ya sea al momento de realizar las transferencias a título oneroso, gratuito o en la expedición de publicidad sobre dicho predio, generando ello el aumento de discrepancias entre la realidad contenida en el Registro y aquella reflejada en los hechos, situación que a largo plazo genera mayor inseguridad para los contratantes, factor que podría obstaculizar el correcto tráfico inmobiliario. Por último, el presente proyecto tiene implicancia también en el ámbito social, en el sentido que es la propia población quien debido a la existencia de un Sistema Facultativo y Consensual en las transferencias inmobiliarias va incursionando a mayor escala dentro del fenómeno del informalismo, llegando a afectar sus intereses

cuando su propósito sea disponer de dicho inmueble dentro del contexto registral; sumando a ello la insatisfacción que estos presentan al no obtener la debida seguridad jurídica por parte de su propio ordenamiento legal peruano.

1.2. PREGUNTA ORIENTADORA:

¿De qué manera el Sistema Facultativo de Inscripción adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica en la provincia de Trujillo en el año 2020?

1.3. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS:

1.3.1. OBJETIVO GENERAL:

- Determinar la manera en que la aplicación del Sistema Facultativo de Inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica registral en la provincia de Trujillo.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Analizar los pronunciamientos adoptados en la jurisprudencia nacional respecto del sistema de transferencia en los actos de compraventa inmobiliaria.
- Confrontar las ventajas y desventajas de la inscripción de la propiedad y la propiedad no inscrita en el marco de la seguridad jurídica inmobiliaria.
- Evaluar la necesidad de establecer una reforma legislativa al Artículo 949° del Código Civil, que permita garantizar la seguridad jurídica para los actos de compraventa inmobiliaria.

1.4. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS APRIORÍSTICAS Y EMERGENTE:

CATEGORÍAS	SUB CATEGORÍAS
CATEGORÍA A: Los Sistemas Jurídicos de Transferencia Inmobiliaria.	SUBCATEGORÍA A1: Sistema Declarativo
	SUBCATEGORÍA A2: Sistema Constitutivo

CATEGORÍA B: La Seguridad Jurídica Inmobiliaria.	SUBCATEGORÍA B1: Efectos “Erga Omnes”
	SUBCATEGORÍA B2: Mecanismos de protección registral

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN:

Definitivamente abordar el presente tema de investigación, resulta ser de sumo interés para el ámbito jurídico, social y económico, puesto que al no ser exigible la inscripción para ser reconocido como propietario dentro de nuestro sistema inmobiliario peruano, se genera en la realidad fáctica un escenario de inseguridad que lo aleja de los mecanismos de protección adoptados por SUNARP. Es importante recalcar que la evolución de la sociedad amerita que el Derecho reformule su postura y pueda fijar un criterio que le permita tutelar efectivamente al derecho de propiedad frente a problemáticas sociales como los fraudes inmobiliarios, iniciándose procesos judiciales interminables, cuyas sentencias suelen en su mayoría a favor de los propietarios registrales. Pese a ello, el cuestionamiento mayor a realizar es que es el propio ordenamiento jurídico peruano quien permite esta situación al optar por un Sistema Consensual, ya que genera la división de todo el conjunto que vendría a ser la sociedad peruana, tenemos a los diligentes y los indiferentes a la inscripción registral. La preocupación frente a esta problemática aumenta cuando observamos que aquellas personas que actuaron conforme al Artículo 949° del Código Civil no han logrado alcanzar la seguridad jurídica, ni la posibilidad de oponer su derecho frente a terceros, justamente porque su situación y calidad de propietario únicamente la conocen los contratantes que intervinieron en dicho acto jurídico bilateral, mas no aquellos externos a dicha relación contractual, constituyendo estas razones suficientes motivos para emprender una investigación con el fin de hallar y proponer mecanismos o posibles soluciones frente a este problema que acecha a un derecho de rango constitucional, como lo es el de la propiedad.

Adicionalmente a lo expuesto, cabe rescatar que con el pasar del tiempo surgen nuevas relaciones contractuales, que requieren la intervención por parte del Derecho, ello con el fin de regular las necesidades propias de nuestro entorno jurídico – social, y

otorgarle de esta manera la debida protección a sus intereses. La realidad de 1984 no se equipará a la actual, sumando a ello el avance de la tecnología, hemos visto en crecimiento los fraudes inmobiliarios, las falsificaciones y suplantaciones, situaciones que en definitiva amenazan con mayor intensidad al derecho de propiedad no inscrito. En el escenario actual, SUNARP – como ente rector y garantizador de la seguridad jurídica – ha sido diligente y ha implementado diversas medidas de protección en favor a la propiedad inmueble inscrita, cuyos efectos y alcances podrían extenderse aún más de ser necesaria la instauración de un nuevo sistema jurídico en el caso de transferencias por compraventa inmobiliaria. En concordancia con lo anteriormente expuesto, anhelar la seguridad jurídica, conllevaría implementar a lo largo del tiempo, distintas herramientas legales que permitan combatir el crecimiento de la informalidad y la posibilidad de brindar un debido respaldo y protección legal al tráfico inmobiliario, siendo éste el motivo del presente proyecto de investigación.

II. MARCO TEÓRICO:

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN:

En relación al problema planteado en el presente proyecto, sirven como antecedentes, determinados trabajos de investigación, cuyas conclusiones han permitido dilucidar el panorama expuesto y en consecuencia evidenciar a través de estadísticas la realidad en la que se encuentra nuestra sociedad peruana. López Gamarra (2017), quien a través de la tesis titulada “El Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica”, la que le ha permitido obtener el Título Profesional de Abogado en la Universidad Andina del Cusco, concluyó que: El Sistema adoptado por el Código Civil Peruano para las transferencias inmobiliarias, justamente al no exigir la publicidad del derecho adquirido, no resulta eficiente en relación a la protección otorgada por los Registros Públicos, ni al alcance de la seguridad jurídica que se pudiese lograr a través de su inscripción, de allí a que sea usual la concurrencia de acreedores frente a un mismo inmueble (p.99). Por otro lado, el autor, Infante Cisneros (2014), presentó la investigación titulada “La transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana”, la que le ha permitido obtener el Título Profesional de Abogado en la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga, concluyendo que: “Ha quedado demostrado que la prueba idónea para acreditar el ejercicio de la propiedad predial es el título de propiedad que se encuentra inscrito en el registro jurídico correspondiente, dejando atrás la equivocada norma que enarbola la bandera del consensualismo (...)” (p.126). Por último, Rojas Álvarez (2018), quien a través de la tesis titulada “Medidas de Protección a la Propiedad Inmobiliaria desde el Registro”, la misma que le ha permitido obtener el Título Profesional de Abogado en la Universidad San Martín de Porres, ha legado a la conclusión de que: “Debido a los altos índices sobre fraude inmobiliario, SUNARP como institución registral adoptó medidas efectivas y eficientes que permitan su erradicación; tales como: i) Alerta Registral, ii) El Sistema de Intermediación Digital (SID – SUNARP), iii) Las Reformas a la Ley del Notariado mediante el Decreto Legislativo N° 1232 – 2015, y iv) La Cancelación Administrativa del Asiento Registral establecida en la Ley N° 30313 promulgada el año 2015, en favor a los bienes inmuebles inscritos en el registro correspondiente” (p.260).

2.2. REFERENCIAL TEÓRICO:

2.2.1. EL DERECHO DE PROPIEDAD:

2.2.1.1. NOCIONES PREVIAS Y CONCEPTUALIZACIÓN:

Estando al contenido de lo dispuesto en los distintos esquemas doctrinarios y jurisprudenciales, según Castillo (2010) señala que la propiedad como concepto jurídico propiamente dicho, es entendida como aquel derecho civil patrimonial por excelencia en virtud del cual un bien mueble y/o inmueble determinado se halla sometido, de modo perpetuo y exclusivo a la acción y a la voluntad de una persona, siendo el mismo absolutamente indispensable para la conformación organizada y equilibrada de la sociedad, más aún, su importancia resulta sumamente manifiesta y explícita si a partir de ella es que se logra garantizar y salvaguardar los propios preceptos constitucionales como la vida o la propia dignidad de una persona humana. En ese sentido y acorde a lo previamente hecho mención, resulta necesario precisar que tal concepto normativo implica el otorgamiento a su titular de la capacidad de usar y disponer libremente del objeto y así como de sus frutos, e incluso reivindicarlo, de conformidad con lo que promulga el Artículo 923 del Código Civil, empero, sin que ello signifique vulnerar las demás prerrogativas taxativamente expresas y establecidas en nuestro ordenamiento jurídico como el orden público o las buenas costumbres y toda vez que el fin del derecho a éste respecto involucra una interpretación sistemática exclusiva que no dañe el bienestar social y/o interés público y que, en todo caso, su propia tenencia o posesión sea ejercida respetando las limitaciones establecidas por ley.

Por otro lado, resulta necesario destacar que Palacios (1985), sostiene que el derecho de propiedad es el derecho real más amplio y completo. De esta manera menciona, en sentido objetivo, que el derecho de propiedad es un conjunto de disposiciones legales que regulan la potestad del hombre sobre los bienes. Asimismo, este autor refiere que el precitado derecho es uno de carácter legítimo y que permite ejercer las diferentes facultades que le reconoce la norma objetiva en los bienes sobre los cuales recae este derecho. En razón a lo aludido, cabe mencionar que el derecho de propiedad se refleja también como un derecho fundamental, es decir, se le otorga una perspectiva constitucional. Para tal efecto, es necesario mencionar además que Guarniz (1996), quien mediante la publicación de su artículo “La Propiedad como Derecho Fundamental” arriba a

dos conclusiones. La primera es que, al reconocerle a la propiedad, en el Artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú, su calidad de derecho fundamental, no se restringe a su regulación como derecho real señalado en el Código Civil de 1984. En segundo punto menciona que, en razón a su protección constitucional, el derecho de propiedad abarca adicionalmente el ejercicio de todos los demás derechos reales que puedan desmembrarse de éste. Finalmente, resulta necesario merituar que este tipo de derecho tiene muchas aristas jurídicas, empero que, pese a ello, la misma forma parte importante de la vida humana.

2.2.1.2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

En atención a este punto y en lo que respecta a la figura jurídica de la propiedad como concepto normativo principal en el decurso del presente proyecto de investigación, es necesario señalar que la doctrina ha establecido diversas cualidades determinadas y las mismas que permiten su propia individualización estructural, siendo éstas las siguientes:

- **LA EXCLUSIVIDAD:** Entendida la misma como aquella aptitud que posee únicamente el titular de una determinada propiedad para ser el único que pueda ejercitar sobre un bien mueble y/o inmueble específico, los atributos correspondientes al uso, disfrute, disposición o reivindicación y sin interrupciones de terceras personas y toda vez que dicha facultad es absolutamente particular y reservada para aquellos sujetos que ostenten tal condición.
- **LA ABSOLUTEZ:** Es pasible de ser entendida como aquella autoridad o dominio que posee un determinado propietario para emplear y disponer de su bien mueble y/o inmueble de la manera en que mejor le parezca y sin la injerencia de una tercera persona, sin embargo, como se mencionó anteriormente, dicha facultad debe ser desarrollada en expresa armonía con el interés público y las leyes vigentes.
- **LA PLENITUD:** Siendo la misma objetivamente definida como aquella que le otorga a un determinado sujeto denominado “propietario”, un derecho innato sobre la generalidad e integralidad del bien (independientemente de la

naturaleza que éste último ostente), y alcanzando en ese sentido todas las atribuciones en cuanto a los efectos y consecuencias que tal condición le pueda llegar a ofrecer.

- **LA INVIOLABILIDAD:** Comprendida la misma como aquella garantía legal que reviste de protección y tutela jurídica efectiva a los titulares de los bienes muebles y/o inmuebles cuando sus derechos dominiales sean menoscabados o perjudicados, y razón por la que, la mencionada característica, resulta ser, una de las más importantes e indispensables y toda vez que preserva y respalda (incluso constitucionalmente) el ejercicio pleno y pacífico del derecho de propiedad en un contexto fáctico determinado.

2.2.1.3. FINALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

Como se sabe, el derecho de propiedad consagrado en nuestro ordenamiento jurídico, se constituye como una de las garantías institucionales más importantes establecidas por el Estado, con el objeto de proporcionar a aquellas personas que hayan alcanzado la titularidad sobre determinados bienes (sean estos *muebles* o *inmuebles*), ejercer la defensa del mismo frente a arbitrariedades o abusos que puedan realizarse en un contexto real y situacional, independientemente de quién provengan dichas acciones despóticas y ciertamente ilegales. En ese sentido, los diversos cuerpos normativos establecen indistintas formas para garantizar el debido ejercicio de un derecho de propiedad, motivos por el cual, el concepto previamente hecho mención, se constituye finalmente como una fórmula de protección jurídica para no solo obtener los provechos del bien, sino ejercitarse la posesión del mismo y así como efectuar los mecanismos de defensa cuando éste pudiera ser amenazado de manera ilegal.

2.2.2. SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD:

2.2.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

2.2.2.1.1. SISTEMA ROMANO:

En el derecho romano, la transferencia de propiedad, se efectuaba bajo la teoría del título y modo, es decir, que los contratos por sí mismos no transmitían el dominio sobre ningún bien, sino que, éstos solo generaban la obligación de entregarlo y hasta que ese

otorgamiento no se haya producido, el vendedor -que como tal figuraba en el contrato-, continuaba siendo el propietario de “la cosa”, en ese sentido, la cesión contractual del mismo requería de un título que en estricto sentido estaba referido al contrato de compraventa *–u otro dirigido a transmitir la propiedad-* y el modo que implicaba su entrega.

Siendo así, y según lo ilustrado por el doctor Arias (1998), en Roma, originariamente existían tres formas para transmitir la propiedad, las cuales eran:

- a) **La traditio**, conceptualizada como una acción contextualmente situacional que incluso hasta ahora sigue rigiendo en transferencias de bienes muebles en nuestro ordenamiento jurídico peruano, que ciertamente implica y/o supone la entrega física del bien, de común acuerdo entre el tradens (vendedor o quien lo entrega) y el accipiens (aquel que lo recibe).
- b) **La Mancipatio**, que se traducía en la realización de un acto eminentemente formal celebrado con la presencia de cinco testigos (mínimo obligatorio), y en la que se utilizaba una balanza, que los mismos contratantes debían llevar a la mencionada ceremonia, y en la cual se pesaba, de un lado, un objeto representativo del bien materia de contrato (como su llave principal) y, del otro, un pedazo de cobre que simbolizaba el pago, con lo cual se entendía materializada la adquisición, más no la posesión del mismo hasta su entrega.
- c) **La in iure cesio**, este acto se entendía igualmente formal, pero se celebraba en presencia un magistrado (pretor) donde el comprador aludía haber adquirido una “cosa” pero que éste no había sido entregado demandando “reivindicación” y el enajenante ciertamente se allanaba a tal pretensión, lo que significaba la adquisición final del mismo.

2.2.2.1.2. SISTEMA FRANCÉS:

En el derecho francés se desarrolla un método de transferencia y adquisición de derechos propietarios (reales) totalmente distinto al sistema dual del título y modo establecido por la cultura jurista de Roma –como hemos podido notar-, por medio de la cual la compraventa como contrato celebrado (sin vicios de la voluntad), le otorgaba al

adquiriente el dominio del bien, y no solamente le confería un título material.

Lo mencionado en el párrafo previo, resultó expresamente establecido en el Código Francés en su artículo 1582, en el que, de manera taxativa, se señalaba lo siguiente: “*La venta es una convención por la cual una parte se obliga a entregar una cosa y la otra a pagar*”. En ese sentido, al celebrarse dicho contrato, la transferencia de la propiedad entre vendedor y comprador se producía de forma inmediata, empero, sin que dicho acto implique una *traditio romana*, sino un simple traspaso posesorio para que el propietario pueda ejercer las atribuciones legales co-sustanciales al derecho adquirido, con lo que se acredita que en este sistema una persona alcanzaba la propiedad de un determinado bien con el solo “consensus”.

En ese sentido, la voluntad de una determinada persona en la cultura francesa, llegó a ser considerada como un instrumento altamente potencial sobre la cual reposaba la razón de ser o esencia del contrato mismo, motivo por el cual, el libre albedrío contractual tuvo una gran influencia en el proceso codificador de Francia, delineando un movimiento distinto al formalismo jurídico al que prontamente se adhirieron muchos otros países en razón de su simplicidad y pronta eficiencia.

2.2.2.1.3. SISTEMA ALEMÁN:

En Alemania, se aplicaba un método de transferencias dominiales basada en el “Sistema de Separación del Contrato”, por medio de la cual se establecía que las transmisiones inmobiliarias debían realizarse en dos etapas: el negocio jurídico y el acto traslativo de propiedad; es decir, se alumbraba la existencia de dos contratos o actos jurídicos evidentemente distintos pero vinculados entre sí, el primero de ellos creaba los vínculos obligacionales que servían de fundamento para la transferencia de la propiedad, y el segundo generaba la transferencia de la propiedad a través de su inscripción (en caso de inmuebles) o la entrega (en caso de muebles).

Es así que, los negocios obligacionales quedaban absolutamente separados de los negocios de disposición, de tal manera que, aun cuando el primer contrato que contiene el acto jurídico generador de efectos personales fuese inválido, el acto del registro resultaría

eficaz debido a que se produciría una suerte de convalidación del vicio causal al continuar el comprador del bien (mueble o inmueble), con el derecho propiedad al haberse suscrito el segundo acto jurídico, motivo por el cual, el mencionado método también es denominado “sistema de transferencia de propiedad registral convalidante”, privilegiando de tal manera, los derechos adquiridos por sobre cualquier error y/o defecto de formalidad anterior que pudiera existir sobre el mismo.

2.2.2.1.4. SISTEMA PERUANO:

Finalmente, en el Perú, el sistema utilizado en el caso de transferencias inmobiliarias, resulta ser *-por excelencia-* francés, adoptando un sistema declarativo con inscripción opcional y/o facultativa tal y como a simple lectura se denota del propio artículo 949 del Código Civil actual, que menciona “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (...)*”, dejando de lado el sistema del derecho romanista basada en el título y modo, por medio de la cual la transmisión de la propiedad (mueble o inmueble) no resultaba materializada con el solo contrato, acuerdo de voluntades o consentimiento, sino con la concreción de la entrega o *traditio* de la misma.

Así pues, el ordenamiento jurídico peruano, se inspira en el denominado “sistema de unidad de contrato”, en su vertiente correspondiente al sistema consensual o espiritualista, por medio de la cual se apuesta por el predominio de la autonomía privada de la voluntad, de tal manera que las mismas partes son aquellas que autorregulan sus relaciones jurídicas, y donde la inscripción registral no es constitutiva de derechos sino simplemente declarativa, lo cual resulta evidentemente aplicable en una región como la nuestra, máxime si Avendaño (2003), ha establecido que “(...) El registro existente tiene el gravísimo defecto de ser personal. Su transformación recurrirá, como condición insustituible, el catastro. Por eso, es imperativo prescindir del sistema germánico que ha organizado el dominio y los derechos reales sobre las bases de la publicidad y de la especialidad”, de lo que se concluye que si bien es cierto una persona puede ser propietaria de un determinado inmueble (a la luz de lo prescrito por el art. 949 del Código Civil), empero sin su inscripción en el registro correspondiente no va a oponer su derecho frente a terceros y tampoco obtener la seguridad jurídica del mismo a plenitud.

2.2.3. POSICIONES DOCTRINARIAS ACERCA DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL:

En este punto, es necesario hacer una revisión y posterior análisis de algunas posiciones y pronunciamientos de la doctrina nacional más autorizada en la materia de la que se trata, con respecto al artículo 949 del cuerpo normativo en mención, que comulga lo siguiente: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*.

Ferrero (2004), empieza criticando la estructura del citado artículo, mencionando que la “obligación de enajenar” prevista por el artículo 949 del Código Civil, no constituye un deber real, y toda vez que carece de prestación, en ese sentido, refiere que es absolutamente lícito afirmar que la citada obligación se extingue automáticamente al mismo tiempo que surge, sin que sea necesaria conducta alguna por parte del deudor (y toda vez que no existe actividad material consistente en un dar, hacer o no hacer), concluyendo *–a palabras del autor–* que dicha “obligación” constituye una construcción artificiosa y antojadiza desprovista de todo valor.

Por su parte, Avendaño (2003), establece que, si bien es cierto, el citado dispositivo legal previamente mencionado, se fundamenta en una vertiente sistémica consensualista donde la autonomía de la voluntad predomina en el caso de transferencias inmobiliarias, también es verdad que se ha olvidado que el derecho de propiedad es de naturaleza *erga omnes*, es decir, debe ser estrictamente oponible frente a terceros y no solo ante las partes que lo celebraron), en ese sentido, concluye afirmando que *“aquellos que consideren que el consenso es traslativo, sólo pueden sostener su tesis creyendo en la existencia de un derecho de propiedad relativo”*, lo cual ciertamente es absurdo pues resulta un imposible jurídico hablar de un *más o menos propietario*, sino que esta condición debe ser absoluta a fin de poder ejercerse de forma plena.

Del mismo modo, Beltrán (2002), menciona que el artículo 949 del Código Civil, detenta notablemente el problema de una falta de publicidad y de no exclusión del derecho de propiedad adquirido frente a un tercero (a la luz de lo que prescribe dicho dispositivo legal), en ese sentido, la concepción espiritualista francesa no es absoluta y toda vez que empleando la práctica empírica podría suceder que un vendedor habiendo dispuesto de su inmueble con anterioridad, efectúe una segunda venta a un tercero, con lo cual se estaría ante dos actos jurídicos que tienen la misma finalidad *–la transmisión de la propiedad–*, en ese sentido, se excluiría a aquel que se acogió al principio “el solo contrato te hace propietario” y el derecho sería otorgado a quien logró inscribir su titularidad *“(…) razón por la cual el legislador al brindar la enfermedad (artículo 949) trata de brindar la cura (artículo 1135) por el cual ante la presencia de dos títulos, se prefiere al de buena fe y el*

que inscribió su derecho primero en el registro”.

Finalmente, Bullard (2011), a diferencia de los autores previamente aludidos, indica su preferencia sobre el sistema declarativo francés manifestando que, en el Perú, la puesta en práctica del método registral constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles –pese a significar el sistema más perfecto de seguridad jurídica individual imaginable- incrementaría los costos de transacción a un nivel inaceptable, paralizando las transacciones jurídicas, dado el nivel socioeconómico y cultural de las grandes mayorías nacionales y la imposibilidad de extender el registro inmobiliario a todos los confines de nuestro país, de tal manera que –a su opinión- el consenso constituye el sistema de transmisión de la propiedad inmueble más adecuado para su aplicación a la realidad peruana, por ser aquel que traduce –en términos económicos- la opción más conveniente para maximizar la circulación de la riqueza.

2.3. REFERENCIAL CONCEPTUAL:

2.3.1. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

2.3.1.1. CONCEPTO:

A la luz de lo prescrito por el propio Código Civil en su Artículo 1529, este concepto puede ser delimitado como “*aquel contrato por medio del cual el vendedor de un bien se obliga a transferir la propiedad del mismo al comprador y éste a pagar su precio en dinero*”; de lo que se advierte, que el citado acuerdo de voluntades (materializado) está constituido por una serie de elementos de presencia obligatoria, entre los cuales se encuentran los que se detallan a continuación:

- ***Los sujetos intervinientes***, entendidos como los titulares de las obligaciones y derechos recíprocos, integrados por la parte vendedora y compradora en su conjunto.
- ***El objeto del contrato***, referido a la(s) propiedad(es) materia de la transferencia de dominio.
- ***El precio del bien***, el mismo que debe ser determinado o susceptible de determinación.
- ***Los acuerdos de la transferencia***, en lo que respecta a las obligaciones materia del contrato de compraventa y a la precisión del momento en que se deberá otorgar la entrega del bien.

2.3.1.2. CARACTERÍSTICAS:

- **BILATERAL:** Pues su existencia determina la existencia de derechos y

obligaciones recíprocas, en el sentido de que el vendedor está obligado a transferir la propiedad de un inmueble y el comprador a pagar, ni más ni menos, el precio contractualmente pactado.

- **CONMUTATIVO:** Por cuanto, las prestaciones son ciertas y determinadas al realizar el contrato y genera obligaciones y cargas contractuales equivalentes entre las partes.
- **CONSENSUAL:** En el sentido que se perfecciona por la mera voluntad explícita en la manifestación del consentimiento de las partes contratantes, siempre y cuando no concurren vicios que afecten su celebración como aquellos referidos al dolo, error, violencia o intimidación.
- **PRINCIPAL O AUTÓNOMO:** Pues subsiste por sí mismo y no depende de otro contrato.
- **OBLIGATORIO:** En cuanto se haya expresado en los contratos tal y como lo establece el Artículo 1361 del Código Civil, que supone la aplicación del principio denominado “Pacta Sunt Servanda”, por el cual lo pactado entre las partes es de forzoso cumplimiento entre las mismas.

2.3.2. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:

2.3.2.1. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO:

Empezar a hablar acerca de la teoría del título y modo, toma importancia dentro de la doctrina peruana, cuando se tiene por finalidad transmitir y/o transferir a favor de terceros la propiedad respecto de un bien determinado, pudiendo ser de tipo mueble o inmueble. Conocer acerca de esta teoría nos permite definir estos dos actos (título y modo) dentro de la práctica contractual, que en muchas ocasiones es inadvertida, hasta que surja discrepancias o litis sobre la titularidad. Si bien es cierto que la transferencia de un bien implica consigo la entrega de todos los derechos reales que ostentaba y ejercía su anterior propietario, es menester precisar el punto exacto en el que se genera esta situación jurídica y para tal propósito definiremos qué se entiende por título y modo.

En primer lugar, se entiende por título, a aquel acto que refleja o contiene la voluntad de las partes de celebrar el acto jurídico bilateral (contrato), es decir, aquí se

puede advertir el consentimiento arribado. La forma en la que este título se puede manifestar dependerá de las reglas de formalidad que exijan las normas del acto jurídico a celebrarse, tal es así que, para el caso de la compraventa, no es exigible otorgamiento de escritura pública para determinar su validez, siendo suficiente – según lo expresado – un contrato privado o minuta, regla aplicable cuando se trate indistintamente sobre bienes muebles o inmuebles.

Ahora, teniendo en claro que el título es la fuente que contiene las voluntades de las partes, entra a tallar el siguiente paso que es el modo, acto que implica la forma en la que se manifestará la transferencia acordada en el contrato (título). Siendo así que, para el caso de los bienes muebles, no existe ningún inconveniente, ya que para estos casos aplica la traditio, es decir, la entrega del bien, no obstante, en los bienes inmuebles, no existe mayor regulación que *“la sola obligación de enajenar”*, situación subjetiva y semejante al concepto del título, ya que se puede entender como el acuerdo verbal entre los contratantes, no siendo posible en ese sentido, diferenciar los dos actos de esta teoría.

2.3.2.2. EL SISTEMA DECLARATIVO:

En términos genéricos, entendemos al Sistema Declarativo como aquel conjunto de principios, normas y reglas que están destinados a regular y garantizar de manera efectiva la transmisión de la propiedad, otorgándole a su adquirente la posibilidad de exclusión frente a terceros. Nuestro ordenamiento jurídico peruano, según lo prescrito en el Artículo 949° del Código Civil vigente, adopta para los actos de transferencia inmobiliaria, la aplicación del Sistema Declarativo, régimen por el cual no resulta obligatorio bajo sanción de nulidad, la inscripción del derecho ante el Registro correspondiente, para poder refutarse como válido frente a terceros; rigiéndose en tal sentido por la teoría consensual. Dicho régimen debido a la simplicidad que lo caracteriza, promulga que la transferencia de la propiedad se rige únicamente en mérito a la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado, siendo esto suficiente para convertir al acreedor en propietario, sin embargo, a la fecha, esta situación no otorga una correcta publicidad, legitimidad y oponibilidad de los derechos reales adquiridos frente a terceros, situación pasible de críticas, puesto que el sistema adoptado ya no está cumpliendo con su función garantizadora, es decir, existe ausencia de seguridad jurídica para el propietario.

El autor, Gonzales (2011), señala que el Sistema Declarativo, tiene su fundamento principalmente en el contrato traslativo de dominio y que su origen se encuentra en la espiritualización de la tradición conceptualizada ésta última concretamente como concesiones recíprocas de “transferir y adquirir” no necesitando más que ello para hacer valer los derechos que la propiedad otorga, restándole la importancia que tiene la inscripción de los actos de transferencia ante el Registro de Predios – SUNARP. Sin duda alguna, es posible advertir que dicho sistema resulta estar muy desfasado en la actualidad, puesto que, la única manera de acceder al registro jurídico que otorga seguridad jurídica es a través de la inscripción de los actos de compraventa.

2.3.2.3. EL SISTEMA CONSTITUTIVO:

Al respecto, podemos decir que el Sistema Constitutivo o denominado también como “régimen obligatorio de inscripción” es aquel, a través del cual se postula específicamente que, al momento de la transferencia de una determinada propiedad inmueble, el adquirente no puede ser reconocido como propietario, si previamente no inscribe su derecho ante los registros públicos pertinentes. Este tipo de postura, se basa en el aforismo jurídico por el cual “si no inscribes, no tienes derechos”, es decir, la inscripción dentro de este sistema, independientemente de garantizar el alcance a la seguridad, se convierte en un requisito obligatorio para refutarse como válido dentro de un ordenamiento jurídico.

Su aplicación suele desarrollarse en países de primer mundo, que cuenten con una base de catastro avanzada y actualizada, tal es el caso de países como: Suiza, Alemania y Austria, donde sus adquirentes (propietarios) una vez inscrito su derecho, llegan a alcanzar una seguridad jurídica objetiva sobre sus bienes, puesto que, existe la intervención por parte de un registro estatal como respaldo de las acciones realizadas. Asimismo, dicha entidad resaltada, otorga total protección eficaz frente a supuestos de hechos dañosos de mala fe que intenten romper la relación de titularidad entre una persona y su derecho real de naturaleza patrimonial legalmente adquirido, siendo oponible frente a terceros. El autor Fernandez (1994), refiere que el efecto constitutivo genera realmente la mayor seguridad dentro del comercio y pone en marcha un mecanismo de fecundación o constitución de derechos reales, prescindiendo relativamente de la voluntad de los otorgantes del acto, es

decir, al revestir su procedimiento mayor rigurosidad, genera que la entidad estatal respalde a los titulares para reivindicarse en su derecho o para hacerlo oponible frente a terceros, permitiéndole sin duda, el alcance y ejercicio de la seguridad jurídica sobre sus inmuebles adquiridos.

2.3.3. LA SEGURIDAD JURÍDICA:

2.3.3.1. CONCEPTO:

A nivel doctrinal, la seguridad jurídica es vista como aquella garantía obtenida tras la aplicación objetiva de la Ley, de tal modo que les permite a todos los ciudadanos que se amparan en ella, conocer cuáles son sus derechos y, en consecuencia, hacerlos valer frente a terceros ante una posible amenaza y/o perjuicio. La importancia de esta institución radica en el hecho de que se genera una relación obligacional entre los ciudadanos y el Estado, puesto que este último deberá adoptar medidas y crear entidades que garanticen su correcto ejercicio. Sin embargo, dentro del ámbito registral, la seguridad jurídica es catalogada como aquel principio otorgado a aquellas personas que se amparen en el Registro para la constitución de sus derechos, de tal forma que, específicamente en las transacciones inmobiliarias, este principio adquiere mayor relevancia, ya que se convierte en el fin supremo de los propietarios en relación a un bien inmueble determinado.

Dentro de este punto, es menester citar a Borda (1996) quien refiere que la importancia que ha tomado el Registro de Predios en el Perú para salvaguardar la seguridad jurídica de las transferencias registrales, es totalmente innegable y evidente, puesto que, no solo permite una formalización nacional a gran escala, sino también, coadyuva la circulación dinámica permanente de la riqueza inmobiliaria. De allí a que se pueda concluir que, solo el registro jurídico (representado por un ente estatal y con validez a nivel nacional) es quien puede otorgar el correcto alcance de la seguridad jurídica respecto de la titularidad de los bienes inmuebles.

2.3.3.2. CLASIFICACIÓN:

2.3.3.2.1. LA SEGURIDAD ESTÁTICA:

Se entiende por seguridad estática a aquella garantía de la que goza el titular y/o propietario del inmueble, de tal forma que su ejercicio está vinculado únicamente con aquella persona que adquirió el bien materia de transferencia. La finalidad que persigue

este tipo de seguridad es que busca reforzar al propietario, de mecanismos de defensas frente a posibles amenazas por parte de terceros, mas no extiende dicha protección a otros sujetos que no ostenten la calidad requerida. En conclusión, el beneficiario absoluto de la seguridad estática es solo una persona (titular del predio), salvo que, exista la figura de la copropiedad, donde se entendería, que existe más de uno.

2.3.3.2.2. LA SEGURIDAD DINÁMICA:

Por otro lado, la seguridad dinámica está orientada y/o dirigida a favor de los terceros que se ven involucrados en las relaciones propias del tráfico inmobiliario. La doctrina refiere que, a través de ella, se busca tutelar a los compradores de buena fe y también a aquellos que hayan constituido derechos reales sobre el inmueble que podría ser materia de transferencias fraudulentas. El fin de otorgarles una garantía a estas personas, se sustenta en el hecho de brindar confianza y justicia a las transacciones inmobiliarias celebradas, y con ello permitir la correcta circulación de la riqueza económica en base a estos actos.

2.3.4. LA PUBLICIDAD REGISTRAL:

Se entiende por publicidad registral como aquel sistema de divulgación, a través del cual se busca colocar en conocimiento público determinadas situaciones jurídicas, con el fin de garantizar los derechos adquiridos y a su vez brindar mayor seguridad jurídica al tráfico comercial. La existencia de este sistema, se ve reflejado en la sociedad como un servicio proporcionado por el Estado, ejercido por una entidad pública, cuyo propósito es satisfacer intereses particulares para la regulación de sus posteriores relaciones contractuales. Para tal efecto, es la SUNARP quien asume dicho rol, puesto que en un principio es frente a ella que se inscriben todos los derechos pasibles, y una vez adquiridos tal calidad (inscripción), pueden ser publicitados en beneficio del titular del derecho o en favor de terceros, siempre y cuando no se afecte el derecho a la intimidad. Definitivamente con el pasar de los años, SUNARP ha ido mejorando este servicio de publicidad, convirtiéndolo en uno de sus instrumentos principales, ya que como se sabe, la importancia de este radica en el hecho de que permite hacer efectivo la publicidad certera de los datos y las titularidades de la que gozan las personas que fueron diligentes en el trayecto de su transferencia inmobiliaria, asegurándolas en ese sentido su posición frente a terceros, ya que todo lo inscrito se presume de conocimiento para todos.

2.3.4.1. EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL:

- **OPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS:** De conformidad con lo regulado por el Artículo 2012 del Código Civil, se presume – sin admitirse prueba en contrario – que el contenido de las inscripciones, es conocido por todas las personas, es decir, el Registro en mérito a su rol garantizador de la seguridad jurídica, una vez que haya publicitado los derechos y titularidades que consten en el título archivado que dieron mérito a la inscripción, tutela de manera efectiva y a nivel nacional a quienes se ampararon en el Registro, puesto que ningún individuo podrá alegar su desconocimiento respecto de un derecho inscrito, de allí a que las situaciones fraudulentas que puedan generarse con posterioridad y pretendan desvirtuar el derecho del titular registral, carecerán de eficacia.
- **SEGURIDAD AL CONTRATAR:** Este efecto está relacionado con dos principios registrales, siendo estos el principio de legitimación y buena fe pública registral, ya que en mérito a ellos, la información contenida en los asientos registrales (especialmente la titularidad adquirida) se presume cierta hasta que no exista otro que lo cancele y deje sin efecto su validez, de allí a que consecuentemente, quienes amparados en el Registro, decidan contratar con el propietario que figura en el Registro, goza de protección (siempre y cuando sea un tercero de buena fe y haya adquirido su derecho a título oneroso). En definitiva, el servicio de publicidad registral fortalece la confianza en las relaciones contractuales patrimoniales, y permite una mayor fluidez en el tráfico inmobiliario, que en nuestro país constituye una gran fuente económica.

2.3.4.2. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

Hablar acerca del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles determinados, resulta ser sin duda alguna un tema muy interesante, más aún cuando su adquisición representa no solo caracteres patrimoniales, sino que, en la mayoría de los casos, dicho inmueble se convierte en morada para sus propietarios, por tal su importancia de alcanzar la seguridad jurídica. El autor La Puente (1999), refiere que el sistema de transferencia adoptado por nuestro Código Civil vigente, si bien es cierto que en un principio no genera mayores gastos para su adquisición, tampoco otorga certeza y seguridad sobre su titularidad, de allí a que, con el fin de obtenerlo, su titular no registral busca otras

alternativas que consecuentemente le generarán mayores costos para aliviar los primeros, a esto se le conoce como los costos por incertidumbre. Si bien es cierto que, los costos de transacción son aquellos gastos que se generan al celebrar un contrato, estos a largo plazo representan una ganancia a favor del adquirente, ya que su celebración quedará perfeccionada desde un principio. En definitiva, este tipo de cultura y práctica, en un país como el nuestro, se convierte en el ideal actuar para eliminar la informalidad, puesto que no nos conformaríamos con celebrar un contrato de compraventa en documento privado o minuta, sino que, por el contrario, buscaríamos hacer llegar nuestra Escritura Pública hasta el Registro de Predios, ya que solo así obtendríamos la verdadera seguridad jurídica.

III. METODOLOGÍA:

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN:

- **De acuerdo con el nivel de investigación:** El presente proyecto de tesis guarda en sí una naturaleza correlacional, justamente porque la investigación que se pretende realizar comprende específicamente el análisis interactivo entre las variables objeto de estudio, ello con el fin de obtener su grado de relación. De esta manera, se busca lograr dilucidar así sus propias características, los efectos positivos y negativos que estas puedan generar dentro de contexto planteado, culminando con la aportación de diversos conocimientos, cuya actuación en conjunto permitan obtener como producto una mejor explicación y desarrollo de la problemática planteada.
- **De acuerdo con la recolección de datos:** En atención a este punto en concreto, teniendo como referencia el tipo de investigación adoptado, resulta necesario precisar que, el procedimiento empleado será de naturaleza no experimental, justamente porque lo que se pretende objetivamente es recabar datos de la realidad sin introducir alteración alguna, ni ejerciendo un indebido control sobre las variables. La labor por realizar se basa en el empleo de una metodología descriptiva respecto de las conductas que, de manera espontánea, ejecutan los sujetos materia de estudio en el presente proyecto, abarcando nuestro enfoque en determinados elementos cuantitativos y cualitativos reflejados en el área de estudio.

3.2. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN:

3.2.1. Método Histórico-Evolutivo:

La aplicación de este método permitirá conocer básicamente dos cuestiones: La primera de ellas está relacionada con el sentido de la ley normativa decisiva. En este caso, nos referimos al criterio adoptado por el Código Civil en relación al Sistema a aplicar en el campo de las transferencias inmobiliarias y el apartado sobre la preferencia al derecho de propiedad inscrito frente a la concurrencia de acreedores. Por otro lado, también se evaluará cuál fue la intención reguladora por parte del legislador, aspecto de sumo interés ya que a la fecha dicha postura se mantiene en el tiempo, por tal motivo no ha sido materia de modificatoria en ninguna oportunidad.

3.2.2. Método Analítico:

Este método resulta ser muy útil, ya que a través de su empleo podremos analizar al fenómeno o realidad problemática planteada en varias partes, y no como uno solo, situación que definitivamente permite ahondar y conocer a cabalidad y con detalles cada uno de los sistemas que están relacionados al derecho de propiedad, nos referimos pues al Sistema Declarativo y Constitutivo; y de cierta forma evaluar también las condiciones de una propiedad material vs una propiedad inscrita registral.

3.2.3. Método Doctrinario:

Dicho método a emplear se utiliza con el fin de estudiar y analizar de manera exhaustiva las diversas posturas y opiniones adoptadas por parte de los autores más relevante dentro de nuestro ámbito nacional, así como también a nivel internacional; constituyendo su aporte una herramienta de mucha utilidad ya que estas servirán de columna y guía para la construcción de nuestro marco teórico.

3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

El diseño de investigación a emplear en adelante será de naturaleza mixta, puesto que la problemática planteada abarca caracteres. Tal es así que, a través del empleo de diversos cuerpos normativos, como: Códigos Civiles, Códigos Procesales Civiles y Leyes Registrales vigentes y aplicables en las relaciones jurídicas realizadas entre particulares dentro del territorio nacional, podamos advertir los pro y contras que su regulación ofrece frente a los actos de transferencia inmobiliaria celebrados mediante de la figura jurídica de la compraventa. De igual forma, resulta necesario profundizar sobre las posturas adoptadas por parte de los expertos doctrinarios a nivel internacional, a fin de evidenciar las

consecuencias jurídicas que cada uno de los sistemas de transferencias (sistema constitutivo de inscripción y declarativo de derechos), le ofrece a la sociedad en el marco de la seguridad jurídica.

Asimismo, a fin de determinar los alcances de la propiedad inscrita registral en relación a la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo, será necesario analizar la postura de nuestros jueces civiles en cuanto al otorgamiento de la titularidad de un inmueble específico, señalando finalmente su preferencia o no por la inscripción registral, del mismo modo, es importante recabar la opinión de los notarios públicos a fin de determinar la necesidad de establecer una reforma legislativa al Artículo 949° del Código Civil, que permita garantizar la seguridad jurídica para los actos de compra-venta inmobiliaria, y finalmente, resulta imprescindible recopilar el criterio de los Registradores Públicos del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con el objeto de que los mismos detallen la necesidad de la inscripción registral inmobiliaria y si los derechos adquiridos se ponen en riesgo si estos no han sido materia de un registro jurídico previo. Finalmente, es indispensable analizar determinadas sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de la República a fin de revisar la opinión de los jueces civiles sobre su preferencia de inscripción o no de un bien inmueble específico, mostrando las ventajas y desventajas de dicha situación jurídica.

Por último, con el fin de establecer los lineamientos normativos del sistema jurídico más ventajoso en el marco de la seguridad jurídica para los actos de compraventa sobre inmuebles en la provincia de Trujillo, será necesario investigar de manera conjunta a los notarios de nuestra localidad, sobre la existencia de normas o proyectos en los que se discutan el tipo de sistema adoptado para las transferencia de bienes inmuebles adquiridos por compraventa, a fin de determinar las causas y sus conclusiones. Asimismo, resultará imprescindible recabar la opinión de los mencionados notarios públicos, a través de encuestas, para que, de acuerdo a su experiencia, señalen si la inscripción inmobiliaria proveniente de un acto de compraventa, es realmente necesaria para garantizar el alcance a la seguridad jurídica, o si, por el contrario, basta con lo establecido en el Art. 949° del Código Civil, frente al panorama actual.

3.4. PARTICIPANTES DE LA INVESTIGACIÓN:

- Notarios Públicos de la provincia de Trujillo.
- Registradores del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.
- Jueces Especializados Civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad – Sede Bolívar.

3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO:

- Departamento de La Libertad, Provincia de Trujillo, Distrito de Trujillo.

3.6. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN:

3.6.1. El Cuestionario de Preguntas Estructurada:

Es un documento formado por un conjunto de preguntas que deben estar redactadas de forma coherente, y organizadas, secuenciadas y estructuradas, de acuerdo con una determinada planificación, con el fin de que sus respuestas nos ofrezcan la información esperada acorde a los fines de la investigación.

3.6.2. La Ficha de Resumen:

Se entiende como aquella tarjeta en la que un estudiante o un investigador guardan sus resúmenes personales permitiendo guardar y recopilar cualquier tipo de datos, siendo lo más importante captar la idea principal o el concepto esencial que está expresando el autor de la fuente materia de estudio.

3.7. RECOLECCIÓN Y PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN:

En relación a este punto, cabe señalar que existe un gran número de técnicas o herramientas que pueden ser utilizadas por el analista y/o investigador para desarrollar los sistemas de información, sin embargo, dado el carácter cuantitativo – cualitativo del presente proyecto de investigación, la metodología utilizada tiene como base las siguientes técnicas:

3.7.1. La Encuesta:

La encuesta es una técnica de recolección de información que se

desarrolla mediante la aplicación de un cuestionario a una población o muestra de personas (elegidas por los autores del estudio investigación), a fin de recopilar datos sobre las opiniones de acuerdo de la experiencia que puedan tener dichos sujetos.

La encuesta se aplica ante la necesidad de probar una hipótesis o descubrir una solución a un problema, e identificar e interpretar, de la manera más metódica posible, un conjunto de testimonios que puedan cumplir con el propósito establecido.

3.7.2. El Análisis de Contenido:

Definida como aquel método de análisis comparativo que, a partir de una lectura cotejada e interpretativa de los documentos a analizar, permite el alcance de una conclusión lógica y objetiva que determinan si el enfoque inicial del analista resulta ser el correcto, generando deducciones significativas que aportan al desarrollo del proyecto.

3.8. ÉTICA INVESTIGATIVA Y RIGOR CIENTÍFICO:

Para el desarrollo de la presente investigación, al haberse considerado únicamente como participantes a los Registradores Públicos de la Zona Registral N° V, Notarios y Jueces de la provincia de Trujillo, no resulta aplicable los criterios comprendidos dentro de la ética investigativa, no obstante, en relación al rigor científico, cabe precisar que con el fin de garantizar la calidad y objetividad de la información a analizarse, se ha aplicado el procedimiento previsto por el autor Likert, quien a través de su técnica de escala, permite obtener juicios estructurados de medición pasibles de verificación y credibilidad.

IV. PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:

4.1. PRESENTACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:

En este capítulo se presentará cuáles fueron los instrumentos y métodos empleados durante la ejecución de la presente tesis, con el objetivo de recabar información por parte de la población selecta, comprendida por los registradores públicos, jueces especializados en materia civil y los notarios públicos de la provincia de Trujillo. Asimismo, se incluye dentro de este punto, el desarrollo de la data compuesta por las sentencias judiciales expedidas por la Corte Suprema, como aquella expedida por el Tribunal Constitucional.

4.1.1. LA ENCUESTA:

El primer método empleado para realizar el análisis de la investigación fue la encuesta, la cual se vio materializada a través de los cuestionarios de preguntas estructuradas y en su mayoría con un contenido de preguntas cerradas y respuestas múltiples, de tal manera que sea posible graficar en porcentajes la posición adoptada por cada uno de los encuestados en relación a la problemática objeto de estudio.

Al respecto, la elaboración de un cuestionario propio y exclusivo para un trabajo de investigación permite obtener resultados precisos y concordantes, puesto que estos se ajustan a las necesidades específicas del estudio. Asimismo, acota que las preguntas contenidas en el cuestionario deben ser concretas y simples, ya que esto permitirá una mejor comprensión por parte del encuestado, y evitará escenarios de generalizaciones o criterios personalísimos frente a un tema puntual. (Grasso, 2006)

En el presente caso se aplicó una encuesta por muestreo no probabilístico, ya que los instrumentos de recolección de datos fueron aplicados a personas determinadas, teniendo en cuenta la calidad del sujeto, puesto que, esta se dirigió solo a una determinada fracción de la población de quienes se requería obtener data relevante, a fin de satisfacer los objetivos planteados en el trabajo de tesis. Para tal efecto, se tuvo como criterio, elegir a aquellos notarios públicos, jueces especializados en civil y registradores públicos que ejerzan labor dentro de la provincia de Trujillo, ateniendo que la realidad problemática del trabajo de tesis, se enmarcaba o circunscribía dentro de dicha delimitación geográfica.

Como criterio adicional para la elección de la muestra compuesta por 05 registradores públicos, 03 jueces especializados en materia civil y 03 notarios públicos, todos de la provincia de Trujillo, se consideró tener presente la disponibilidad de cada uno de ellos, aunado el contexto de pandemia en el que se encuentra el Perú y el mundo entero, la accesibilidad a profesionales de una edad avanzada, se vio restringida debido a que las labores ejercidas por

ellos no se realizan de forma presencial, sino exclusivamente de manera remota, por lo que, se tuvo que considerar otros criterios como la experiencia en la materia, extremo con el que cada uno de los encuestados cumple, de acuerdo al perfil analizado previamente; además de gozar de una excelente reputación en la sociedad y la revisión previa de sus hojas de servicio de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, a fin de corroborar que no se encuentren inmersos en quejas y denuncias por corrupción.

Tal y como se menciona en párrafos anteriores, las preguntas contenidas en el cuestionario, en su mayoría han sido preguntas de tipo cerradas con opción múltiple de respuestas, no obstante, adicionalmente a ello, se optó por la incorporación de preguntas con respuesta a escala, con la finalidad de poder capturar y obtener la intensidad de las respuestas por parte del encuestado. Reflejándose este último extremo, en alternativas que implicaban señalar la conformidad o total desacuerdo en relación a una premisa determinada, así como la medición de frecuencia periódica respecto de una acción, concordante al objeto de estudio.

En el presente caso, se tuvo como referencia el modelo de Escala de Likert, puesto que este engloba una serie de afirmaciones tendentes a expresar una percepción favorable o desfavorable, vinculada al objeto de estudio. Tal es así que, a través de la estructura de este tipo de preguntas, se ofreció al encuestado la posibilidad de indicar su nivel de acuerdo o desacuerdo mediante la elección de una sola respuesta. Añadiendo que, en algunos otros supuestos, el grado de elección fue numérico, siendo empleadas este tipo de preguntas específicamente, en el momento en el que se validaron los instrumentos de recolección de datos: *encuesta*.

Por otro lado, se precisa que resultó válido y útil añadir preguntas abiertas, ya que en el caso concreto, estas nos proporcionaban una mayor cercanía a la realidad problemática, atendiendo al hecho de que los encuestados se encuentran inmersos en ella, y durante el ejercicio de sus funciones, advierten las deficiencias y posibles soluciones, aspecto que se valoró, y

motivó la incorporación de este tipo de preguntas, que en definitiva otorgan mayor libertad de expresión y detalle en la respuesta.

4.1.1.1. OPERACIONALIZACIÓN DE LA ENCUESTA:

En relación al presente punto, considerando a la encuesta como método pertinente para la recolección de datos, es importante precisar que esta se ve materializada mediante el empleo y uso de los cuestionarios de preguntas. Los cuales, en el presente caso en concreto, han sido dirigidos hacia tres sectores: notarios públicos, registradores públicos y jueces especializados en civil, todos con el factor común de pertenecer y sobre todo ejercer sus labores dentro de la provincia de Trujillo.

A. Encuesta a los Notarios Públicos:

- **Respecto a los cuestionarios de validación aplicados a los notarios públicos de la provincia de Trujillo**, cabe precisar que estos estuvieron compuestos por 06 preguntas, las cuales tenían como finalidad permitir acreditar el nivel de comprensión, la correcta redacción en el lenguaje jurídico, y la apropiada correlación entre cada una de las interrogantes formuladas. Para tal efecto, se procedió a señalar como párrafo introductorio, el título de la tesis en ejecución, la pregunta plasmada en el planteamiento del problema y sobre todo el objetivo específico a satisfacer mediante la aplicación de la encuesta.

La validación de los cuestionarios fue realizada por la cantidad de 02 notarios públicos, habiendo sido los encuestados los siguientes: Abg. Kelly Janet Vera Vásquez, Notaria Pública de la provincia de Virú y el Abg. José Antonio Segura Romero, Notario Público de la provincia de Ascope, quienes procedieron con la validación de los cuestionarios de preguntas, empleando los formatos de google form, por motivo de pandemia covid – 19.

- **Respecto a los cuestionarios aplicados a los notarios públicos de la provincia de Trujillo**, la cual se adjunta en la sección de anexos del presente informe de investigación, cabe precisar que los mismos estuvieron conformados por 07 preguntas, de las cuales, 04 fueron

preguntas con respuesta a escala, 02 cerradas con opción múltiple y 01 abierta, habiendo existido en esta última, respuestas diferentes, pero todas inclinadas a que si bien es cierto existen dificultades para el establecimiento de la obligatoriedad de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria, también es verdad que dichas dificultades son subsanables desde el punto de vista normativo.

Los cuestionarios de preguntas fueron aplicados por la cantidad de 03 notarios públicos con competencia territorial en la provincia de Trujillo, habiendo sido los encuestados los siguientes notarios: Abg. David Alejandro Rubio Bernuy, Abga. Doris Isabel Paredes Haro y Abg. José Luis Luján Túpez, quienes debido al contexto sanitario ocasionado por el covid 19, procedieron al llenado de los cuestionarios empleando el formato de google form, habiendo cumplido con adjuntar su firma y sello a efectos de acreditar su participación.

B. Encuesta a los Registradores Públicos:

- **Respecto a los cuestionarios de validación aplicados a los registradores públicos de la provincia de Trujillo**, cabe precisar que estos estuvieron compuestos por 06 preguntas, las cuales tenían como finalidad permitir acreditar el nivel de comprensión, la correcta redacción en el lenguaje jurídico, y la apropiada correlación entre cada una de las interrogantes formuladas. Para tal efecto, se procedió a señalar como párrafo introductorio, el título de la tesis en ejecución, la pregunta plasmada en el planteamiento del problema y sobre todo el objetivo específico a satisfacer mediante la aplicación de la encuesta.

La validación de los cuestionarios fue realizada por la cantidad de 03 registradores públicos, habiendo sido los encuestados los siguientes: Abga. Patricia Zamora García, Abg. Arturo Mendoza Gutiérrez, ambos Registradores Públicos de la Zona Registral N°. V – Sede Trujillo; y el Abg. Wilfredo Camacho Llovera, Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, quienes procedieron con la validación de los cuestionarios de preguntas, empleando los formatos de google form, por motivo de pandemia covid – 19.

- **Respecto a los cuestionarios aplicados a los registradores públicos de**

la provincia de Trujillo, cabe precisar que los mismos estuvieron conformados por 04 preguntas, de las cuales 03 fueron preguntas con respuesta a escala y 01 pregunta cerrada con respuesta múltiple, habiendo existido en esta última absoluta unanimidad por parte de los encuestados, puesto que todos coincidieron afirmando que las ventajas y/o beneficios de tener una propiedad inscrita en el registro de propiedad inmueble – Sunarp son la obtención de la seguridad jurídica, oponibilidad frente a terceros y preferencia ante la concurrencia de acreedores.

Los cuestionarios de preguntas fueron aplicados por la cantidad de 04 registradores públicos con competencia territorial en la provincia de Trujillo, habiendo sido los encuestados los siguientes registradores: Abg. Fred Williams Quilcat Quilcat, Abga. Miriam Ysabel Bazán Méndez, Abga. Mónica Lily Fernández Argomedo y Abga. Patricia Juárez Domínguez, quienes debido al contexto sanitario ocasionado por el covid 19, procedieron al llenado de los cuestionarios empleando el formato de google form, habiendo cumplido con adjuntar su firma y sello a efectos de acreditar su participación.

C. Encuesta a los Jueces Especializados en Civil:

- **Respecto a los cuestionarios de validación aplicados a los jueces especializados en la materia civil de la provincia de Trujillo**, cabe precisar que estos estuvieron compuestos por 06 preguntas, las cuales tenían como finalidad permitir acreditar el nivel de comprensión, la correcta redacción en el lenguaje jurídico, y la apropiada correlación entre cada una de las interrogantes formuladas. Para tal efecto, se procedió a señalar como párrafo introductorio, el título de la tesis en ejecución, la pregunta plasmada en el planteamiento del problema y sobre todo el objetivo específico a satisfacer mediante la aplicación de la encuesta.

La validación de los cuestionarios fue realizada por la cantidad de 02 jueces especializados en la materia civil, habiendo sido los encuestados los siguientes: Abg. Neblo Carmen Palacios, Abg. José Ventura Torres Marín, ambos Jueces Especializados en Civil, Magistrados de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, quienes procedieron con la validación de los cuestionarios de preguntas, empleando los formatos de google form, por

motivo de pandemia COVID – 19.

- **Respecto a los cuestionarios aplicados a los jueces especializados en materia civil, Magistrados de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, con competencia dentro de la provincia de Trujillo**, cabe precisar que los mismos estuvieron conformados por 05 preguntas, de las cuales 03 fueron preguntas con respuesta a escala y 02 preguntas cerradas con respuesta múltiple, habiendo existido en estas dos últimas, postura mayoritaria por parte de los encuestados en relación a una alternativa en concreto, puesto que gran parte – en porcentaje – coincide en el extremo de que la razón por la cual el legislador redactó el artículo 949° del código civil de 1984, de tal manera que se deje a criterio del adquirente la inscripción o no de su derecho de propiedad sobre un inmueble, fue que en dicha época Sunarp no representaba una institución garante para el alcance de la seguridad jurídica. Asimismo, coinciden al señalar que a la fecha, las principales deficiencias que presenta la adopción del sistema facultativo de inscripción en las trasferencias inmobiliarias, son: inseguridad jurídica, la comisión de estafas, dobles ventas, fraudes inmobiliarios, así como la limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de garantías reales, y el incremento de procesos judiciales, en los que se discute materia sobre mejor derecho de propiedad, tercería, nulidad del acto jurídico y conexos.

Los cuestionarios de preguntas fueron aplicados por la cantidad de 03 jueces especializados en la materia civil, Magistrados de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, con competencia dentro de la provincia de Trujillo, habiendo sido los encuestados los siguientes Magistrados: Abg. Gabriel Ernesto Otiniano Campos, Abga. Eliza Soledad Delgado Suárez, Abg. Felipe Eliot Pérez Cedamano, quienes debido al contexto sanitario ocasionado por el covid 19, procedieron al llenado de los cuestionarios empleando el formato de google form, habiendo cumplido con adjuntar su firma y sello a efectos de acreditar su participación.

4.1.2. EL ANÁLISIS DE CONTENIDO:

El segundo método empleado para llevar a cabo la recolección de datos fue el análisis de contenido, el cual se vio materializado a través de las fichas de resumen referentes a las distintas jurisprudencias citadas, puesto que, a través de su pronunciamiento, brindaban aportes significativos para la presente investigación. Tal es así, que para efectos de su desarrollo se tuvo en cuenta la identificación previa de palabras claves relacionadas al bien jurídico involucrado, las partes intervinientes, la materia de la demanda y su vinculación con lo regulado por el artículo 949° del Código Civil de 1984. Habiendo resultado elegidos, los siguientes términos: derecho de propiedad, propietario con derecho inscrito en Registros Públicos, propietario con contrato privado o escritura pública no inscrita, acción de inconstitucionalidad y pretensiones civiles en materia de derecho de propiedad.

Al respecto, el análisis de documentos como herramienta y técnica de investigación, cumple un rol muy importante, puesto que, mediante esta se logra analizar las ideas expresadas en el texto, resultando ser el significado de los pronunciamientos materializados en frases y/o párrafos, lo que finalmente se intentó cuantificar, mas no se evalúa el estilo de los textos que conforman la muestra materia de investigación. Aunado a ello, mismo autor citado refiere que, debido a la naturaleza de este método, la información recolectada tiene carácter objetivo y sistemático, ya que su desarrollo se sitúa dentro del ámbito de la investigación descriptiva, permitiéndole ello gozar de prestigio científico, al ser ideal en el campo de la observación documental. (Pinto, 1992)

En el presente caso, a fin de satisfacer el primer objetivo referente al análisis de los procedimientos adoptados en la jurisprudencia nacional sobre el sistema de transferencia en los actos de compraventa inmobiliaria, propuesto como objetivo específico, se optó por seleccionar 03 sentencias para su posterior análisis, siendo 02 de ellas emitidas por la Corte Suprema de Justicia y 01 por el Tribunal Constitucional. Correspondiéndole a esta última el caso signado con el Expediente N° 0016-2002-AI/TC, y a las casaciones a las que hacemos referencia corresponden los siguientes casos: i) Expediente N° 4572-2016-LIMA y ii) Expediente N° 3312-2013-JUNIN.

4.2. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:

En el presente punto, corresponde evaluar los resultados obtenidos tras la aplicación de los cuestionarios de preguntas a cada uno de los sectores involucrados: notarios públicos, registradores públicos y jueces especializados en materia civil con competencia en la provincia de Trujillo, para tal propósito se ha tenido como referencia los gráficos en porcentajes, ya que estos representan resultados claros frente a cada una de las preguntas planteadas. Por otro lado, en relación a la jurisprudencia analizada, cabe precisar que, habiéndose tenido las palabras claves identificadas, se ha cumplido con ubicar frases y párrafos, cuyo contenido satisfaga la hipótesis planteada en la presente investigación.

4.2.1. EN RELACIÓN A LAS ENCUESTAS APLICADAS:

A. CUESTIONARIO DE PREGUNTAS APLICADOS A LOS NOTARIOS PÚBLICOS:

1. Desde su experiencia notarial. ¿Considera que el sistema declarativo en los actos de compraventa inmobiliaria regulado en el artículo 949° del Código Civil de 1984 ofrece garantía para el alcance de la seguridad jurídica?
 - a) Totalmente de acuerdo -----100%
 - b) De acuerdo -----0%
 - c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo-----0%
 - d) En desacuerdo -----0%
 - e) Totalmente en desacuerdo -----0%

En relación a la pregunta N° 01 con los resultados observados, se advierte que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, que el sistema declarativo regulado por los actos de compraventa inmobiliaria, previsto en el artículo 949° del código civil de 1984, no ofrece ninguna garantía para el alcance de la seguridad jurídica. Contexto que, bajo análisis permite reforzar la postura planteada en la presente investigación, ya que la no inscripción del derecho de propiedad adquirido mediante compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica en relación al nuevo adquirente.

2. El artículo 949° del Código Civil establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado convierte al acreedor en propietario ¿Considera conveniente que el legislador precise la obligatoriedad de la inscripción registral en este artículo?

- a) Totalmente de acuerdo -----66.7%
- b) De acuerdo -----33.3%
- c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo -----0%
- d) En desacuerdo -----0%
- e) Totalmente en desacuerdo -----0%

De los resultados de la pregunta N° 02, se observa que la postura dominante está totalmente de acuerdo en considerar conveniente la precisión de la obligatoriedad de la inscripción registral para las transferencias inmobiliarias regulada en el artículo 949° del código civil de 1984, y no mantenerlo con un concepto declarativo como hasta ahora se viene regulando. Valga precisar que a pesar de existir un porcentaje distinto correspondiente al 33.3%, este también se inclina por la misma premisa, pero con un nivel de intensidad menor, toda vez que la carencia de una base gráfica catastral completa y unificada en todos los sectores de la población, impediría que esta modificación legal se concrete. Por lo que, del análisis realizado se extrae que, en la actualidad, es necesario reevaluar la manera en la que operan las transferencias inmobiliarias, y no dejar a criterio del adquirente la posibilidad de registrar su derecho de propiedad, de allí a que se fije como elemento constitutivo la inscripción registral para refutar como válida la enajenación inmobiliaria.

3. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?

- a) Inseguridad Jurídica -----66.7%
- b) Estafas, doble venta, fraudes
inmobiliarios-----33.3%
- c) Limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de
garantías reales
-----0%
- d) Incremento de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad,
tercería, nulidad de acto jurídico, reivindicación, etc -----0%
- e) a, b,c y d -----0%

En relación a la pregunta N° 03, con los resultados que se observan, advertimos que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala

del 100%, que las principales deficiencias que presenta el sistema facultativo de inscripción en relación a las transferencias inmobiliarias son: **inseguridad jurídica**, estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios, limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de garantías reales y el incremento de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, tercería y nulidad del acto jurídico. Al respecto, se puntualiza a la falta de seguridad jurídica como una de las deficiencias que trae consigo la adopción de un sistema declarativo para las transferencias inmobiliarias, reforzando ello la hipótesis planteada en la presente investigación, y la necesidad de evaluar la base normativa que regula la enajenación de los bienes inmuebles específicamente en la provincia de Trujillo.

4. ¿Qué alternativas propondría para garantizar el correcto alcance de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo?
- a) Mejoras en la base gráfica del catastro-----0%
 - b) La inscripción como requisito de validez en los actos de compraventa inmobiliaria
-----0%
 - c) Unificación de los registros administrativos (Municipalidades – COFOPRI) y jurídicos en materia predial
-----33.3%
 - d) a, b y c -----66.7%

De los resultados de la pregunta N° 04, se observa que la postura dominante coincide en proponer como alternativas para garantizar el correcto alcance de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo, las siguientes: i) implementación de mejoras en la base gráfica del catastro, ii) establecimiento como requisito de validez en los actos de compraventa inmobiliaria a la inscripción registral y la iii) unificación de los registros administrativos hallados en la base de COFOPRI y las Municipalidades; junto a los registros jurídicos en materia predial, no obstante, un porcentaje equivalente al 33.3% sostiene como alternativa ideal la última, contemplada en el literal c). Del análisis correspondiente, se advierte que en la realidad obran en la base de COFOPRI y de las Municipalidades, unidades prediales que cuentan con

una delimitación física o incluso con un número de partida registral aún en proceso de formalización, lo que conlleva la existencia de un propietario con derecho no inscrito.

5. Desde su función como notario público, ¿Ha podido conocer usted sobre algún proyecto de reforma al sistema de transferencia adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria planteada por el Colegio de Notarios de La Libertad?
- a) Nunca-----100%
 - b) Casi nunca -----0%
 - c) Ocasionalmente -----0%
 - d) A menudo -----0%
 - e) Muy a menudo -----0%

De los resultados de la pregunta N° 05, se advierte que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, afirmar que hasta la fecha no han conocido sobre la existencia de algún proyecto de reforma planteado en relación al sistema de transferencia adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria dentro de la competencia del Colegio de Notarios de La Libertad, no obstante, con algunos de ellos se tuvo la oportunidad de conversar, y al respecto señalaron que pese a no existir indicios de proyectos sobre reforma, esta situación sigue siendo preocupante puesto que a sus notarias se siguen apersonando personas cuyo derecho de propiedad no se encuentra inscrito, a pesar de haber vivido más de 15 años en dichos predios. Los notarios manifiestan que, ellos buscan conducir a estas personas en la formalidad, sin embargo, no todos logran el éxito.

6. Desde su posición como notario público, ¿Considera usted que la séptima disposición regulada por el Decreto Legislativo N° 1049, ha coadyuvado a materializar en mayor número la inscripción de los actos de compraventa inmobiliaria?
- a) Totalmente de acuerdo-----100%
 - b) De acuerdo -----0%
 - c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo -----0%
 - d) En desacuerdo -----0%

e) Totalmente en desacuerdo -----0%

Conforme los resultados de la pregunta N° 06, se observa que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, afirmar que la incorporación de la séptima disposición en el decreto legislativo N° 1049, mediante la cual se regula que: “la presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, **deberá ser efectuada por el notario ante quién se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados**”, ha coadyuvado al incremento de inscripciones de las escritura públicas que contienen el contrato de compraventa inmobiliaria celebrado en instancia notarial. Realidad legislativa que, en años anteriores no era regulada y que, por ende, dejaba a criterio del contratante adquirente la inscripción o no del derecho de propiedad. Habiéndose obtenido de propia mano información sobre el alza de transacciones inmobiliarias realizadas en sede notarial para su posterior pase a Sunarp.

7. ¿Considera que existen dificultades para que la obligatoriedad de la inscripción para los actos de transferencia por compraventa inmobiliaria se implemente en nuestro código civil peruano?
- a) Dificultad subsanable como la falta de actualización en el catastro, para que así cada predio tenga un número de partida, y en consecuencia se pueda transferir mediante escritura pública inscrita.
 - b) La población peruana es ciertamente informal, piensan que los gastos notariales son altos, sin embargo, no analizan el costo beneficio.
 - c) No, realmente necesitamos adecuarnos a las exigencias de la sociedad, el derecho está para regular nuevas conductas.

Respecto a la última pregunta formulada a los notarios públicos de la provincia de Trujillo, se observa en primer lugar que esta al ser abierta permitió un mayor desenvolvimiento en su respuesta, por lo que, del análisis realizado se advierte la presencia de dos fenómenos importantes, la falta de actualización catastral y la informalidad de la población peruana, aspectos que si bien se tornan como obstáculos, finalmente son subsanables, ya que bajo un criterio de costo-beneficio, resulta mucho más ventajoso, tener un derecho inscrito, más aún en estos tiempos en los que la SUNARP ha adquirido una fuerte importancia

dentro del tráfico inmobiliario.

Del mismo modo, respecto a la tercera respuesta, se entiende que si bien el derecho es una ciencia que permite regular las relaciones jurídicas entre los ciudadanos, esta no es de carácter estático, sino que va evolucionando y actualizando su normativa de acuerdo a las nuevas conductas que van apareciendo en la sociedad, y que colocan en riesgo el derecho adquirido. Al respecto, se puede señalar que, la aparición de nuevas modalidades de estafas, fraudes inmobiliarios, y la modernidad en la fabricación de documentos falsos para uso indebido en trámites notariales, que perjudica la obtención propia de la seguridad jurídica en los actos de compraventa inmobiliaria, hacen necesaria la obtención de una respuesta contundente por parte del legislador, y de las instituciones cuya participación resulta evidentemente imprescindible.

A-1. ANÁLISIS GLOBAL DE LAS RESPUESTAS OBTENIDAS POR LOS NOTARIOS PÚBLICOS:

Una vez analizadas cada una de las respuestas obtenidas por parte de los notarios públicos de la provincia de Trujillo, corresponde evaluar de manera conjunta los resultados obtenidos, de tal manera que se evidencie la postura asumida en relación a la problemática planteada en la presente investigación, y su relación con los objetivos elaborados.

Al respecto, cabe señalar que según lo referido en las preguntas N° 01 y N° 03, se evidencia que la adopción del sistema facultativo de inscripción para los actos de transferencias inmobiliarias bajo la figura de la compraventa no refleja una garantía para el alcance de la seguridad jurídica, en relación al contratante adquirente, a quien, por Ley, le corresponde la denominación de propietario. Asimismo, se aprecia que el actual sistema de transferencia adoptado por nuestro país, a la fecha presenta deficiencias, siendo una de las más resaltantes la inseguridad jurídica que a su vez, conlleva el inicio de procesos judiciales, cuya materia mantiene en litis el derecho de propiedad; situaciones que se enmarcan dentro de las desventajas del sistema facultativo de inscripción.

Del mismo modo, teniendo presente lo señalado en las preguntas N° 2 y N° 7, se advierte que en sede notarial están a favor de evaluar la posibilidad de que el legislador plantee la inclusión del elemento de la inscripción registral, para refutar como válida la transferencia inmobiliaria realizada bajo la figura de la compraventa. Puesto que, desde la

modificación de la séptima disposición regulada por el Decreto Legislativo N° 1049, se ha advertido el alza de inscripciones sobre materia inmobiliaria en la provincia de Trujillo, no viéndose lejano, ni mucho menos imposible el panorama de adentrarnos hacia un sistema garantizador, como lo es el sistema constitutivo para los actos celebrados a título oneroso.

B. CUESTIONARIOS DE PREGUNTAS APLICADOS A LOS REGISTRADORES PÚBLICOS

1. En la actualidad, ¿Qué tan importante supone inscribir nuestra propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble – SUNARP?

- a) Extremadamente importante -----100%
- b) Muy importante -----0%
- c) Un poco importante -----0%
- d) Ligeramente importante -----0%
- e) Nada importante -----0%

De los resultados de la pregunta N° 01, se observa que los registradores públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, afirmar que, en la actualidad, resulta ser extremadamente importante inscribir el derecho de propiedad adquirido, en el registro de propiedad inmueble comprendido en la SUNARP. Al respecto, cabe analizar que, si bien es cierto, la legislación peruana no obliga al contratante adquirente consumir la celebración del contrato de compraventa con la del derecho de propiedad en la Sunarp, las deficiencias advertidas del sistema facultativo de inscripción han generado que el propietario no se sienta satisfecho con la premisa regulada en el artículo 949° del código civil de 1984, sino que busque garantizar efectivamente su derecho de propiedad, asumiendo los gastos notariales y registrales a fin de hacer público su titularidad.

2. ¿Cuáles son las ventajas y/o beneficios que implica tener una propiedad inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble – SUNARP?

- a) Seguridad Jurídica -----0%
- b) Oponibilidad frente a terceros -----0%
- c) Preferencia ante la concurrencia de acreedores-----0%
- d) a, b y c -----100%

Conforme los resultados de la pregunta N° 02, se observa que los

registradores públicos coinciden al 100% en afirmar que las ventajas y/o beneficios que representa tener una propiedad inscrita en el registro de propiedad inmueble – Sunarp, son las siguientes: **i) seguridad jurídica**, ii) oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros, y la obtención de iii) preferencia ante la concurrencia de acreedores. Frente a tal panorama, se analiza que optar por la inscripción del derecho de propiedad obtenido tras la celebración del contrato de compraventa, resulta ser favorable para el nuevo adquiriente, el propietario, puesto que le ofrece la garantía de publicitar el derecho adquirido, y considerando que lo inscrito en Registros Públicos es de conocimiento público para todos, presunción iure et de iure, satisface el alcance de la seguridad jurídica y evita en consecuencia la incertidumbre de la situación jurídica de los nuevos propietarios.

3. ¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del registro, garantiza mayor seguridad jurídica, a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción según lo prescrito por el artículo 949° del Código Civil?

- a) Totalmente de acuerdo -----100%
- b) De acuerdo -----0%
- c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo -----0%
- d) En desacuerdo -----0%
- e) Totalmente en desacuerdo -----0%

En relación a la pregunta N° 03, se observa que la totalidad de los registradores públicos encuestados coinciden en afirmar que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, garantiza mayor seguridad jurídica en relación al derecho adquirido por parte del comprador. De tal manera que, analizando la presente pregunta, se advierte que a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, los registradores públicos, conocedores del sector registral e inmobiliario y en base a su experiencia, consideran que el derecho de propiedad inscrito otorga mayor seguridad jurídica, puesto que a raíz de la inscripción, el derecho de propiedad adquiere publicidad, lo que lo convierte en oponible frente a terceros, ventajas que no se aprecian en una titularidad netamente declarativa.

4. ¿Con qué frecuencia ha cancelado asientos registrales sobre compraventa

inmobiliaria en mérito a una sentencia judicial?

- a) Nunca -----75%
- b) Casi nunca -----0%
- c) Ocasionalmente -----25%
- d) A menudo -----0%
- e) Muy a menudo -----0%

De los resultados obtenidos de la pregunta N° 04, se observa que la postura dominante coincide en señalar que nunca se han visto en el supuesto fáctico de cancelar un asiento registral sobre compraventa inmobiliaria en mérito a la presentación de un parte judicial. Al respecto, los registradores públicos refieren que, una vez que se alcanza la inscripción del derecho de propiedad obtenido bajo la figura contractual de la compraventa, es el propio registro inmobiliario quien le ofrecerá publicidad erga omnes, además de que al ampararse en la fe del registro, se genera a favor de este, la obtención de la seguridad jurídica, regulada como una de las garantías de la Sunarp, de conformidad con lo referido en el literal c) artículo 3) de la Ley N° 26366, por lo que quebrantar tal premisa, resulta ser poco probable, salvo casos excepcionales. Del mismo modo, a pesar de que existe un porcentaje equivalente al 25% que sostiene en un grado de intensidad menor su experiencia con la cancelación de asientos registrales sobre compraventa inmobiliaria, el registrador público encuestado precisó que este hecho obedeció frente a la presentación de partes notariales falsos.

B-1. ANÁLISIS GLOBAL DE LAS RESPUESTAS OBTENIDAS POR LOS REGISTRADORES PÚBLICOS:

Una vez analizadas cada una de las respuestas obtenidas por parte de los registradores públicos de la provincia de Trujillo, corresponde evaluar de manera conjunta los resultados obtenidos, de tal manera que se evidencie la postura asumida en relación a la problemática planteada en la presente investigación, y su relación con los objetivos elaborados.

En lo concerniente, cabe señalar que según los resultados obtenidos en las preguntas N° 01, N° 02 y N° 03, se evidencia que la postura de los registradores públicos resalta a la seguridad jurídica como una de las razones por la cual resulta más conveniente

la inscripción del derecho de propiedad en el registro inmobiliario contenido en la Sunarp, a pesar de no ser este un requisito para refutarse la calidad de propietario. De tal manera que, si bien es cierto la legislación peruana adopta la aplicación de un sistema declarativo para las transferencias inmobiliarias, en estos tiempos, tal premisa ha ido perdiendo valor y sobre todo la garantía de que ningún tercero cuestione el derecho de propiedad adquirido mediante la figura contractual de la compraventa. Aunado a ello, en análisis se aprecia que acogerse al amparo del Registro, le otorga al propietario seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad frente a terceros, garantías o efectos jurídicos que en su conjunto salvaguardan aquel desembolso patrimonial que se realizó como contraprestación para la adquisición del bien inmueble y su titularidad.

C. CUESTIONARIOS DE PREGUNTAS APLICADOS A LOS JUECES CIVILES:

1. ¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del registro, garantiza mayor seguridad jurídica, a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el artículo 949° del código civil?

- a) Totalmente de acuerdo -----100%
- b) De acuerdo -----0%
- c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo -----0%
- d) En desacuerdo -----0%
- e) Totalmente en desacuerdo -----0%

De los resultados de la pregunta N° 01, se observa que la totalidad de los jueces especializados en civil encuestados coinciden en afirmar que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro, garantiza mayor seguridad jurídica en relación al derecho adquirido por parte del comprador. Al respecto, los encuestados refirieron que la mayoría de procesos conocidos por su instancia, en los que se haya encontrado en litis el derecho de propiedad, se trataba justamente de titularidades no inscritas en el registro de propiedad inmueble – Sunarp, de allí a que claramente se evidencie la problemática que genera no publicitar el derecho adquirido. Asimismo, cabe señalar que si bien las transferencias inmobiliarias se rigen por el artículo 949° del código civil de 1984, el cual refleja la adopción de un sistema declarativo, este a la fecha, ha generado

insuficiencia legal frente a la aparición y solidez adquirida por la Sunarp, ya que cuando en sede judicial se discute el mismo derecho, pero con distinta condición (inscrito y no inscrito), termina favoreciéndose finalmente al primero.

2. Desde su experiencia como Juez Civil, ¿Cuál es la frecuencia de casos que son demandados ante su despacho judicial por un conflicto de intereses generados en base a la aplicación literal del artículo 949° del código civil, sin la correspondiente inscripción registral?

- a) Nunca -----0%
- b) Casi nunca -----0%
- c) Ocasionalmente -----0%
- d) A menudo -----33.3%
- e) Muy a menudo ----- 66.7%

En relación a la pregunta N° 02, se observa que la postura dominante coincide en afirmar que ha sido muy a menudo la frecuencia con la que ante sus despachos judiciales se han conocido procesos demandados, cuya materia de litis se encontraba relacionado con la aplicación del artículo 949° del código civil de 1984, el cual, en líneas generales, no exige mayor formalidad para la celebración de las transferencias inmobiliarias. Del mismo modo, se advierte la existencia del 33.3%, el cual, si bien representa una postura distinta, esta mantiene la misma línea de conformidad, pero con una intensidad menor. Ahora, analizando los dos resultados, se puede decir que la no inscripción del derecho de propiedad durante su larga aplicación, ha generado una alta demanda de procesos judiciales, relacionados a pretensiones como otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad y otros afines a la materia; lo que incluye a su vez un alto desprendimiento económico por parte de los demandantes y un empleo excesivo de tiempo en los órganos jurisdiccionales para resolver, que se podría evitar si el legislador contemplara en el texto expreso de la norma, la obligatoriedad de la inscripción de la compraventa inmobiliaria.

3. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?

- a) Inseguridad Jurídica -----33.3%
- b) Estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios

- 0%
- c) Limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de garantías reales -----0%
- d) Incremento de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, tercería, nulidad de acto jurídico, reivindicación, etc -----0%
- e) a, b, c y d -----66.7%

De acuerdo a la pregunta N° 03, con los resultados que se observan, advertimos que en su mayoría, los jueces especializados en civil consideran que las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en relación a las transferencias inmobiliarias son: **inseguridad jurídica**, estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios, limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de garantías reales y el incremento de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, tercería y nulidad del acto jurídico. No obstante, un porcentaje representado por el 33.3% puntualiza como especial deficiencia a la inseguridad jurídica. Evidenciando de tal manera que la aplicación de un sistema facultativo de inscripción no resulta ser beneficioso, ni garantista para aquel que adquiere su derecho de propiedad, situación que amerita protección por parte del Estado.

4. A pesar de encontrarnos bajo la adopción de un sistema de transferencia inmobiliaria consensualista, ¿Considera que la prueba idónea para acreditar la titularidad de la propiedad predial es su inscripción en el registro jurídico correspondiente?
- a) Totalmente de acuerdo -----0%
 - b) De acuerdo -----66.7%
 - c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo -----0%
 - d) En desacuerdo -----33.3%
 - e) Totalmente en desacuerdo -----0%

En relación a la pregunta N° 04, se observa la presencia de dos resultados opuestos, por un lado, la postura dominante equivalente al 66.7% refiere estar de

acuerdo en considerar a la inscripción del derecho de propiedad inmobiliario en el registro correspondiente, como la prueba idónea para acreditar la titularidad que ostenta el adquirente, no obstante, el 33.3% de la muestra de la población de los jueces civiles encuestados, señala estar en desacuerdo frente a la premisa planteada, puesto que, en su criterio esto atentaría contra el reconocimiento legal del comprador propietario según lo establecido en el artículo 949° del código civil, en todo caso añade que la inscripción garantiza el alcance de la seguridad jurídica, mas no se le puede restar importancia a una actuación que es permitida por la legislación peruana.

5. ¿Cuáles considera que fueron las razones del legislador al redactar el artículo 949° del código civil de 1984 y dejar a criterio del adquirente, la inscripción o no del inmueble?

- a) Carencia de una base gráfica catastral -----0%
- b) Incrementación del tráfico inmobiliario-----0%
- c) Sunarp – en dicha época – no representaba una institución garante para la seguridad jurídica -----66.7%
- d) El Registro Administrativo resultaba ser suficiente para su validez ---33.3%

Conforme se observa, la postura dominante correspondiente al 66.7% coincide en afirmar que la razón fundamental por la cual el legislador redactó de tal manera el artículo 949° del código civil, fue que, en aquellos tiempos, Sunarp no representaba ser una institución garante para la seguridad jurídica. Por otro lado, a pesar de existir un porcentaje diferenciado equivalente al 33.3%, se advierte que la alternativa seleccionada guarda relación con la adoptada por la mayoría, ya que se sostiene que la razón fundamental fue que, en dicha época, el registro administrativo resultaba ser suficiente para la validez del derecho de propiedad adquirido mediante la figura de la compraventa inmobiliaria. Al respecto, a modo de análisis, en actualidad se evidencia que los registros administrativos tales como COFOPRI o los que se hallan dentro de las municipalidades, no son equivalentes a la información proporcionada por el único registro jurídico que ofrece Sunarp, entidad que con el pasar de los años, ha ido adquiriendo mayor importancia y

aceptación por aquellos que se amparan en la fe del registro, y optan por un actuar diligente.

C-1. ANÁLISIS GLOBAL DE LAS RESPUESTAS OBTENIDAS POR LOS JUECES ESPECIALIZADOS EN CIVIL:

Una vez analizadas cada una de las respuestas obtenidas por parte de los jueces especializados en civil de la provincia de Trujillo, corresponde evaluar de manera conjunta los resultados obtenidos, de tal manera que se evidencie la postura asumida en relación a la problemática planteada en la presente investigación, y su relación con los objetivos elaborados.

En lo concerniente, cabe señalar que según los resultados obtenidos en las preguntas N° 02 y N° 03, se evidencia que la postura de los jueces especializados en materia civil, sostiene que la aplicación del artículo 949° del código civil de 1984 presenta deficiencias para el alcance de la seguridad jurídica a favor de los adquirentes del derecho de propiedad obtenido mediante la figura de la compraventa inmobiliaria; de tal manera que su falta de eficacia, ha generado que ante sus despachos judiciales ingresen muy a menudo demandas en las que el objeto de litis es el derecho de propiedad. Frente a ello, resulta evidente que la no inscripción del derecho adquirido genera fuertes y largas contiendas en sede judicial, que a su vez implican gastos de tiempo y dinero.

4.2.2. EN RELACIÓN AL ANÁLISIS DE CONTENIDO:

Que, con relación al análisis de las sentencias emitidas por los órganos jurisdiccionales que forman parte de nuestro contexto organizado de justicia, cabe mencionar, que los autores de la presente tesis, han definido por considerar a las tres jurisprudencias normativas siguientes:

A. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL EXPEDIENTE N° 0016-2002-AL/TC-LIMA (ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD):

Que, la jurisprudencia materia del presente análisis tiene como base al conflicto de intereses existente entre el Colegio de Notarios de Junín frente a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.O 27755, que prevé que "Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2° de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor de veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)".

En ese sentido, la controversia de cuestión planteada, se sostenía principalmente en que el formulario registral carece de una matriz, lo cual, a su vez, imposibilitaba la expedición de copias en caso de que el documento se extravíe o se destruya, facilitaba la falsificación de firmas y si esto no fuera suficiente dicho formulario podía ser autorizado por cualquier verificador sin que existan normas precisas que regulen sus obligaciones y responsabilidades profesionales, evidenciando con ello, la inseguridad de la escritura pública, por cuanto solo es ésta última que (en casos de inscripción de bienes inmuebles) otorga fecha cierta y permite comprobar la capacidad de los contratantes.

Por otro lado, al encontrarse el conflicto de intereses en controversia con una ley emitida por el congreso de la república, el apoderado de ésta última institución contestó la demanda, manifestando que el legislador, a través de la dación de la Ley No. 27755, buscaba fomentar el ejercicio pleno del derecho de propiedad y cumplir con el deber de facilitar el acceso del mayor número posible de ciudadanos al registro de propiedad inmobiliaria, buscando promover la igualdad de condiciones en el acceso al registro, afirmando a su vez que con la introducción del formulario registral legalizado por Notario Público, el camino al registro resultaría menos complicado.

Que, el fundamento esencial de la sentencia señalada en relación al presente informe de tesis, parte de lo señalado en el considerando N°05, el cual establece que para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los

términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que, por el contrario, es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. En ese sentido, señalan que la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

Siendo así, y partiendo de lo señalado precedentemente, creemos oportuno considerar que si bien es cierto la inscripción del derecho inmobiliario resulta evidentemente necesario para poder efectuar con determinada seguridad jurídica los efectos consustanciales que solo la condición de titular puede generar sobre un bien inmueble en específico, también es verdad que resulta imperativo que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho, por cuanto, a raíz de lo señalado por el artículo 949 del código civil, la sola enajenación de un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario del mismo, sin embargo, entendemos que dicha situación no necesariamente legitima a una persona a ejercer todos los atributos de la propiedad que el ordenamiento jurídico puede permitir, toda vez que los propietarios bajo el esquema normativo previamente aludido deciden asumir los riesgos posteriores que dicha situación pueda causar posteriormente, partiendo de la confusión que genera el propio ordenamiento jurídico al señalar que los propietarios sin derecho inscrito también poseen la titularidad sobre sus propios bienes, sin embargo, esto no necesariamente es así, puesto que los mismos precedentes normativos han coincidido en señalar que solo la inscripción de un inmueble genera una seguridad jurídica justa.

Que, en el presente caso, la demanda fue declarada infundada al considerar que la reducción de los costos de transacción en la búsqueda de

inscribir el derecho de propiedad generará que un mayor número de personas puedan acceder a dicha inscripción, razón por la cual se entiende que la medida adoptada es idónea para alcanzar el objetivo que se busca. En efecto, la escritura pública es sin duda más costosa que la utilización de un formulario registral legalizado por Notario Público; por tanto, prever la alternativa de utilización de este último por quienes, encontrándose dentro del supuesto de la norma, así lo deseen, es un medio adecuado a efectos de alcanzar el fin perseguido.

B. CASACIÓN N° 4572-2016-LIMA (OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA):

Que, la resolución materia del presente estudio, parte del análisis de un recurso de casación interpuesta por la persona de Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal en base a la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y así como el artículo 1529 del código civil, al considerar que en los procesos de otorgamiento de escritura pública no corresponde analizar la validez del acto jurídico, sino simplemente la formalización o perfeccionamientos de los contrarios materia de enajenación.

Siendo así, y para mayor entendimiento, la demanda fue interpuesta contra la constructora “La Universal Sociedad Anónima”, a fin de que cumpla con otorgarles a las demandantes la Escritura Pública de Compraventa correspondiente al terreno de mil cien metros cuadrados (1,100.00 m²) de extensión, ubicado en calle ocho Manzana ”O” Lote 10 de la Urbanización Nuevo Lurín, I etapa Las Salinas del Distrito de Lurín, sosteniendo que dicho terreno fue adquirido por su padre el causante con fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco, quien lo adquirió de la empresa demandada por la suma de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00) monto representado por sesenta letras de cambio que se giraron y aceptaron conforme a lo pactado en la cláusula novena del Contrato de Compraventa, las que fueron canceladas en su integridad, y teniendo en consideración que el comprador (padre de las demandantes ha fallecido), se ven instadas a recurrir al órgano jurisdiccional a fin de perfeccionar la traslación de la propiedad.

Que, el fundamento esencial del recurso de casación previamente señalado, se encuentra determinado en el considerando N°11, el cual establece que el otorgamiento de la escritura pública no tiene por fin convertir al comprador de un inmueble en propietario de él, porque ya es propietario conforme al artículo 949 del Código Civil, **sino que dicho acto por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble; en tanto el otorgamiento de la escritura pública y posterior inscripción en los registros públicos son formalidades ad probationem no ad solemnitatem, esto es, solo son un medio de prueba del derecho de propiedad de un bien inmueble**, es decir, que solo a partir del derecho de propiedad inscrito en los registros públicos correspondientes, este puede ser publicitado, y por tanto, dicho derecho puede ser oponible frente a terceros otorgando una garantía de certeza respecto de la titularidad que pueda tener una persona respecto de un bien inmueble determinado, motivo por el cual, se concluye que si bien es cierto, el sistema declarativo de propiedad es el que impera en nuestro ordenamiento jurídico, también es verdad, que solo a partir de la inscripción de dicha condición en el registro jurídico pertinente permitirá ejercer los efectos (atributos de la propiedad) de manera plena.

Que, finalmente, con relación al caso materia de análisis, cabe mencionar que la demanda fue declarada fundada, al considerar que en los procesos de otorgamiento de escritura pública, no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones sino que está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el otorgamiento de escritura pública de compraventa, no existe impedimento legal para cumplir con esta obligación, máxime si lo que se pretende no es (como se mencionó previamente) convertir al comprador del inmueble en propietario del mismo, porque ya lo es, sino que por el contrario, lo que se busca es publicitar y oponer su derecho frente a terceros.

C. CASACIÓN N° 3312-2013-JUNIN (MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD):

Que, en el presente caso, la persona de Myriam Luz Chipana Soto, en representación propia y de su madre María Esther Soto Ramos, demandó a la

persona de Daniel Marcelo Orellana Rojas, en su condición de poseedor del bien inmueble ubicado en el Departamento B (Segundo Piso Jirón. Amazonas N° 793 – Huancayo), argumentando mantener un mejor derecho de propiedad.

En el caso planteado, las demandantes sustentaron su pedido en un contrato en un contrato de compraventa elevado a escritura pública en 1992; pero el demandado contestó la demanda invocando similar derecho, sobre la base de un documento privado de compraventa de 1991 con firmas legalizadas (celebrado con anterioridad a la enajenación que aducen las demandantes). Es el caso que, en primera instancia se declaró infundada la demanda al considerar el juez que la actora había cuestionado la validez del contrato del demandado, aspecto que no es posible dilucidar en un proceso de mejor derecho de propiedad, sin embargo, en segundo grado, la Sala Superior advirtió que la celebración de la escritura pública no condicionó la compraventa del emplazado, es decir, que la adquisición del bien inmueble del demandado por parte de su aún propietario registral no implica en sentido estricto la titularidad absoluta del bien, **si este no fue inscrito oportunamente.**

Que, finalmente, la Corte Suprema señaló que si bien es cierto, **la sentencia se encuentra debidamente motivada y la decisión debidamente orientada**, los jueces de menor instancia cometieron un error al considerar que a dicho caso era de aplicación el artículo 1135 del Código Civil, el cual señalaba 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”*, lo cual resultaba impertinente al caso, pues dicho precepto solo está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar y en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y no las situaciones que atañen a los derechos reales, como ha sucedido en éste caso.

En ese sentido, y como es de verse, es fundamental tener en

consideración que la inscripción resulta un medio para alcanzar a seguridad jurídica en caso de bienes inmuebles, toda vez que, un título enajenante como el contrato, minuta o escritura pública no inscrita se desmerece cuando el bien inmueble ha sido inscrito por otra persona en un registro jurídico, dándole la razón a este último por más antigüedad que hubiera tenido el primer propietario en posesión de un bien específico.

V. CONSIDERACIONES FINALES:

1. El Sistema Facultativo de Inscripción adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria no genera una situación garantista para la persona titular del derecho de propiedad adquirido, por lo que, a fin de salvaguardar sus intereses, se ve inmersa en largos procesos judiciales, excesivos gastos por costas y costos, que en suma perjudican la posibilidad de convivir en una sociedad armoniosa.
2. La aplicación del sistema facultativo de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica registral en la provincia de Trujillo, toda vez que es solo a partir de la inscripción registral de un bien inmueble determinado en que el propietario del mismo adquiere todos los derechos y deberes que le confiere dicha titularidad, esto, a pesar de encontrarnos en un régimen de inscripción inmobiliaria facultativa, por lo que, en un contexto real propiamente dicho la inscripción registral en este ámbito es la que otorga en sentido estricto una adecuada seguridad jurídica aunque para la norma esta sea una situación opcional.
3. El sistema facultativo de inscripción inmobiliaria genera una carencia de seguridad jurídica al no brindar un debido respaldo por parte del Estado a aquellas personas que si bien son parte pasiva en un acuerdo respecto de la enajenación de un bien inmueble, no inscriben su propiedad en los registros jurídicos correspondientes, a pesar de no ser esto último un requisito legalmente exigido en nuestros dispositivos legales vigentes, generando con ello innumerables pérdidas patrimoniales inmobiliarias frente a adquisiciones que en un inicio fueron evidentemente legítimas.
4. Considerar propietarios a aquellas personas que son parte adquirente en un contexto de enajenación de un inmueble a pesar de no inscribir su derecho en el registro jurídico correspondiente, conforme lo establece el Artículo 949 del Código Civil, es el punto de partida de la ambigüedad y la mala interpretación jurídica normativa, toda vez que dicho dispositivo legal, debe ser

claro al establecer que si bien es cierto, es solo con el Contrato, Minuta o cualquier otro acto de disposición donde una persona resulte ser parte pasiva, puede ser considerado “Propietario”, también es verdad que los efectos que se pueda generar respecto de tener dicha condición, para conocimiento y oponibilidad frente a terceros, nace a partir de la inscripción registral, generando una certera seguridad jurídica inmobiliaria.

5. No resulta conveniente dejar a criterio del adquirente la posibilidad de registrar o no su derecho de propiedad inmobiliario obtenido mediante la figura de la compraventa, puesto que, si bien pueden verse amparados en la constancia de minutas, contratos o escrituras públicas no elevadas al registro jurídico correspondiente, esta situación a largo plazo genera incertidumbre jurídica respecto a la titularidad del verdadero propietario y con ella el incremento de procesos judiciales.
6. El sistema declarativo de inscripción ha coadyuvado a la existencia de escenarios de estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios, así como a la problemática de la falta de acceso a los créditos financieros por no contar con un bien inmueble inscrito que permita garantizar la deuda, por lo que, se evidencia que la propiedad que se haya fuera del registro, y que se ampara en lo regulado por el artículo 949° del Código Civil de 1984, no resulta ser satisfactoria pues no otorga una seguridad jurídica garantista.
7. La inscripción del derecho de propiedad adquirido mediante la figura de la compraventa inmobiliaria resulta ser más ventajosa a diferencia de aquella que se encuentra fuera del registro jurídico, ya que su ingreso a Sunarp le otorga publicidad y oponibilidad frente a terceros, ello en mérito a la presunción iure et de iure que rige a favor de todos aquellos actos y derechos inscritos.

VI. RECOMENDACIONES:

1. Considerando que la adopción de un sistema constitutivo y obligatorio de propiedad inmobiliaria se encuentra condicionada a la implementación de una base catastral a nivel nacional, es necesario que todos los predios susceptibles de transferencia sean incorporados a la base catastral y asimismo se cumpla con poner de conocimiento al Registro de Predios de la SUNARP, los datos exactos acerca de la realidad física de los inmuebles, a fin de que se puedan adoptar las acciones pertinentes en caso existan superposiciones o incongruencias con lo registrado.
2. Complementar el artículo 949 del Código Civil, el cual si bien es cierto establece que para ser propietarios de un bien inmueble determinado basta con ser parte pasiva en un contexto de enajenación entre las partes contratantes, también es verdad, que es necesario establecer en dicho cuerpo normativo, los alcances y efectos que dicha propiedad no inscrita puede llegar a otorgar evitando generar confusión en la población al considerar que solo a partir de un acuerdo o convenio contractual sin su inscripción en el registro jurídico correspondiente, basta para ser propietario de un inmueble pues si bien el adquirente en muchos casos podrá usar y disfrutar el mismo, siempre va a correr el riesgo de que su titularidad inmobiliaria sea cuestionada.
3. Exhortar al Colegio de Notarios de la provincia de Trujillo, tener presente en la realización de sus sesiones, la realidad problemática que ha generado la aplicación del artículo 949° del código civil, así como las ventajas significativas que aporta la inscripción en el registro jurídico inmobiliario de la Sunarp, y en consecuencia elaboren propuestas de reforma al artículo 949° que regula a las transferencias inmobiliarias, teniendo presente la data que obra en el protocolo notarial y archivo registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de la Venta*. Fondo Editorial La Palestra. Palacio
- Pimentel, G. (1985). *Manuel de derecho civil*. Editorial Huallaga.
- Guarniz Izquierdo, A. (1996). La propiedad como derecho fundamental. *Derecho & Sociedad*, 20(2), 36-42.
- Arias Schreiber, M. (1998). *Exégesis*. Tomo IV. Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J. (2003). *Código Civil Comentado por los cien mejores especialistas*. Gaceta Jurídica.
- Ferrero Costa, R. (2004). *Curso de Derecho de las Obligaciones*. Editorial Grijley. Beltrán
- Pacheco, J. (2002). Verdades y ambigüedad del Registro Inmobiliaria en el Perú ¿Obligatorio o Potestativo? Un ministerio por resolver. *Derecho & Sociedad*, 119-127.
- González Barrón, G. (2007). *Introducción al derecho registral y notarial*. Editoria l Jurista.
- Fernández Cruz, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Revista de derecho Themis*, (30), 149-173.
- Borda, G.A. (1996). *Manual de Derecho Civil – Parte General*. Editorial Abelardo Perrot.
- La Puente Lavalle, M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Gaceta Jurídica.
- López Gamarra, J.J. (2017) El Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica [Tesis de Pregrado, Universidad Andina del Cusco]. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/1119/JhefryNCpfXE4o-FjnQgtRUBJ-uc_COe-tOltQ6jxA-hvJqxho6-G6ljY
- Infante Cisneros, W. (2014) La Transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San de Huamanga]. http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/handle/UNSCH/731/TD%20D25_Inf.pdf?

[sequen=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1XJbdIZ0dAK9CYQXB04sdUzHy8ed02Qp6vo0L2e3zYOmxBfmlNECCrIII](https://www.gob.pe/legislacion/leyes/ley-26366). Código Civil de 1984. 14 de noviembre de 1984. D.L. N°. 295.

Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Diario Oficial El Peruano. Lima: Congreso Constituyente Democrático, 04 de octubre. Poder Legislativo (1994).

Pinto Molina, M. (1992). *El resumen documental: Principios y Métodos*. Editoria 1 Pirámide.

Grasso, L. (2006). *Encuestas: Elementos para para su diseño y análisis*. Encuentro Grupo Editor.

Aliaga Huaripata, L. (2018) Medidas de Protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_aja_e.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Hidalgo Olivares, P. (2019) Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro país en los últimos diez años [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]. http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf

Carrizales Dávila, A. (2013). (06 de julio de 2013). *¿Sistema constitutivo o Sistema declarativo de Constitución de Propiedad? y su relevancia en Registros Públicos?* Miscelaneas Notariales. <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.com/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>

APÉNDICES Y ANEXOS:

ANEXO 1: Instrumentos de Recolección de Datos.

	OBJETIVO ESPECÍFICO	DOCUMENTALES	INSTRUMENTOS	PALABRAS CLAVES
1	Analizar los pronunciamientos adoptados en la jurisprudencia nacional respecto del sistema de transferencia en los actos de compraventa inmobiliaria.	-Sentencia No. Exp 0016-2002-AI/TC-Lima. -Casación No. 4572-2016-Lima -Casación No. 3312-2013-Junín.	Análisis de Contenido	- <u>Sujetos Procesales</u> : Propietario con Derecho Inscrito en Registros Públicos y Propietario con Contrato Privado o Escritura Pública no Inscrita, - <u>Bien Jurídico en Controversia</u> : Derecho de Propiedad. - <u>Materia Demandada</u> : Acción de Inconstitucionalidad y Pretensiones Civiles en Materia de Derecho de Propiedad. - <u>Órgano Jurisdiccional Resolutor</u> : Tribunal Constitucional y Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. - <u>Pronunciamiento Adoptado</u> : En concordancia con el Artículo 949 del Código Civil o el Lit. c) Art. 3 de la Ley 26366.

	OBJETIVO ESPECÍFICO	PERFIL DEL ENTRE VISTADO	INSTRUMENTOS	ITEMS
2	- Confrontar las ventajas y	Registradores Públicos	Entrevista	1. En la actualidad, ¿qué tan importante supone inscribir nuestra propiedad en el

	desventajas de	del Registro	Registro de Propiedad Inmueble
	la propiedad	de	–
	inscrita y la	Propiedad	SUNARP?
	propiedad no	Inmueble de	a) Extremadamente importante

	<p>inscrita en el marco de la seguridad jurídica inmobiliaria dentro de la provincia de Trujillo.</p>	<p>la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.</p>	<p>b) Muy importante</p> <p>c) Un poco importante</p> <p>d) Ligeramente importante</p> <p>e) Nada importante</p> <p>2. Cuáles son las ventajas y/o beneficios que implica tener una propiedad inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble – SUNARP?</p> <p>a) Seguridad Jurídica</p> <p>b) Oponibilidad frente a terceros</p> <p>c) Preferencia ante la concurrencia de acreedores</p> <p>d) a, b y c</p> <p>e) Ninguna</p> <p>3. ¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro, garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?</p> <p>a) Totalmente de acuerdo</p> <p>b) De acuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>d) En desacuerdo</p> <p>e) Totalmente en desacuerdo</p> <p>4 ¿Con qué frecuencia ha cancelado asientos registrales sobre compraventa</p>
--	---	--	---

				inmobiliaria en mérito a una sentencia judicial?
--	--	--	--	--

	OBJETIVO ESPECÍFICO	PERFIL DEL ENTRE VISTADO	INSTRUMENTOS	ITEMS
2	- Contrastar las ventajas y desventajas de la propiedad inscrita y la propiedad no inscrita en el marco de la seguridad jurídica inmobiliaria dentro de la provincia de Trujillo.	Jueces Civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad.	Entrevista	<p>1. ¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?</p> <p>a) Totalmente de acuerdo</p> <p>b) De acuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>d) En desacuerdo</p> <p>e) Totalmente en desacuerdo</p> <p>2. Desde su experiencia como Juez Civil ¿Cuál es la frecuencia de casos que son demandados ante su despacho judicial por un conflicto de intereses generado en base a la aplicación literal del Artículo 949 del Código Civil, sin la correspondiente inscripción registral?</p> <p>a) Nunca</p> <p>b) Casi nunca</p>

				c) Ocasionalmente
--	--	--	--	-------------------

				<p>d) A menudo</p> <p>e) Muy a menudo</p> <p>3. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?</p> <p>a) Inseguridad Jurídica</p> <p>b) Estafas y/o Fraudes Inmobiliarios</p> <p>c) Doble Venta</p> <p>d) a, b y c</p> <p>e) Ninguna</p> <p>4. A pesar de encontrarnos bajo la adopción de un sistema de transferencia inmobiliaria consensualista ¿Considera que la prueba idónea para acreditar la titularidad de la propiedad predial es su inscripción en el registro jurídico correspondiente?</p> <p>a) Totalmente de acuerdo</p> <p>b) De acuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>d) En desacuerdo</p> <p>e) Totalmente en desacuerdo</p> <p>5. ¿Cuáles considera que fueron las razones del legislador al redactar el artículo 949° del Código Civil de 1984, y dejar a criterio del adquirente,</p>
--	--	--	--	---

				la inscripción o no del inmueble?
--	--	--	--	-----------------------------------

				<p>a) Carencia de una base gráfica catastral</p> <p>b) Incrementación del tráfico inmobiliario</p> <p>c) Sunarp -en dicha época- no representaba una institución garante para la seguridad jurídica</p> <p>d) El Registro Administrativo resultaba ser suficiente para su validez</p> <p>e) Otros: _____</p>
--	--	--	--	--

	OBJETIVO ESPECÍFICO	PERFIL DEL ENTRE VISTADO	INSTRUMENTOS	ITEMS
--	--------------------------------	---	---------------------	--------------

<p>3</p>	<p>- Evaluar la necesidad de establecer una reforma legislativa al Artículo 949° del Código Civil, que permita garantizar la seguridad jurídica para los actos de compraventa inmobiliaria.</p>	<p>Notarios Públicos de la provincia de Trujillo.</p>	<p>Entrevista</p>	<p>1. Desde su experiencia notarial, ¿Considera que el sistema declarativo, en los actos de compraventa inmobiliaria regulado en el artículo 949 del Código Civil de 1984, ofrece garantía para el alcance de la seguridad jurídica?</p> <p>a) Totalmente de acuerdo</p> <p>b) De acuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>d) En desacuerdo</p> <p>e) Totalmente en desacuerdo</p> <p>2. El Art. 949 del Código Civil establece que la solo obligación de enajenar un inmueble determinado</p>
-----------------	---	---	-------------------	--

				<p>convierte al acreedor en propietario</p> <p>¿Considera conveniente que el legislador precise la obligatoriedad de la inscripción registral en este artículo?</p> <p>a) Totalmente de acuerdo.</p> <p>b) De acuerdo.</p> <p>c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo.</p> <p>d) En desacuerdo.</p> <p>e) Totalmente en desacuerdo.</p> <p>3. ¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?</p> <p>a) Inseguridad Jurídica.</p> <p>b) Estafas y/o Fraudes Inmobiliarios.</p> <p>c) Doble Venta.</p> <p>d) a, b y c.</p> <p>e) Ninguna.</p> <p>4.- ¿Qué alternativas propondría para garantizar el correcto alcance de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo?</p> <p>a) Mejoras en la base gráfica del catastro</p> <p>b) La inscripción como requisito de validez en los actos de compraventa</p>
--	--	--	--	--

				inmobiliaria.
--	--	--	--	---------------

				<p>c) Unificación de los registros administrativos y jurídicos en material predial</p> <p>d) a, b, c</p> <p>e) Otros: _____</p> <p>5. Desde su función como notario público, ¿ha podido conocer usted sobre algún proyecto de reforma al sistema de transferencia adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria, planteada por el Colegio de Notarios de La Libertad?</p> <p>a) Nunca</p> <p>b) Casi nunca</p> <p>c) Ocasionalmente</p> <p>d) A menudo</p> <p>e) Muy a menudo</p> <p>6. Desde su posición como Notario Público, ¿Considera usted que la séptima disposición regulada por el Decreto Legislativo N° 1049, ha coadyuvado a materializar en mayor número la inscripción de los actos de compraventa inmobiliaria?</p> <p>a) Totalmente de acuerdo.</p> <p>b) De acuerdo.</p> <p>c) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo.</p> <p>d) En desacuerdo.</p>
--	--	--	--	---

				<p>e) Totalmente en desacuerdo.</p> <p>7. ¿Considera que existen dificultades para que la obligatoriedad de inscripción para los actos de transferencia por compraventa inmobiliaria se implemente en nuestro Código Civil Peruano?</p> <p>a) No</p> <p>b) Sí. Especifique: _____</p>
--	--	--	--	---



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

84

EXP. N.º 0016-2002-AI/TC
LIMA
COLEGIO DE NOTARIOS DE JUNÍN

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 30 días del mes de abril de 2003, reunido el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional, con la asistencia de los señores Magistrados Alva Orlandini, Presidente; Bardelli Lartirigoyen, Vicepresidente; Rey Terry, Aguirre Roca, Revoredo Marsano, Gonzales Ojeda y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

Acción de inconstitucionalidad interpuesta por el Colegio de Notarios de Junín contra el segundo párrafo del artículo 7º de la Ley N.º 27755, que prevé que “Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2º de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor de veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)”.

ANTECEDENTES

El demandante manifiesta que el artículo 7º de la Ley N.º 27755, al disponer que la inscripción del inmueble cuyo valor no sea mayor de 20 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), puede efectuarse mediante formulario registral legalizado por Notario, implica una inconstitucional modificación del ordenamiento jurídico del país basado en el derecho escrito y codificado.

Sostiene que el formulario registral carece de una matriz, imposibilitando la expedición de copias en caso de que el documento se extravíe o se destruya; no conlleva la seguridad de la escritura pública, por cuanto ésta otorga fecha cierta y permite comprobar la capacidad de los contratantes; facilita la falsificación de firmas; puede ser autorizado por cualquier verificador sin que existan normas precisas que regulen sus obligaciones y responsabilidades profesionales.

Afirma que en nuestro sistema de Derecho son los notarios quienes dan fe de los actos y contratos que se inscriben en los registros públicos. Aduce que una eficiente publicidad registral radica en que todo acto o contrato inscribible se formalice en una escritura pública, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza de derecho. Sostiene que la superioridad de la escritura pública radica en su matricidad y su fecha cierta, siendo deber del notario verificar la capacidad, libertad y conocimiento de los otorgantes, y velar por la legitimidad del acto o contrato.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

85

El apoderado del Congreso de la República contesta la demanda y manifiesta que el legislador, a través de la dación de la Ley N.º 27755, fomenta el ejercicio pleno del derecho de propiedad y cumple con el deber de facilitar el acceso del mayor número posible de ciudadanos al registro de propiedad inmobiliaria, buscando promover la igualdad de condiciones en el acceso al registro. Afirma que, con la introducción del formulario registral legalizado por Notario Público, el camino al registro resultaría menos complicado.

Sostiene que cuando la norma impugnada establece el empleo alternativo del formulario registral legalizado por Notario Público, no introduce elementos ajenos al sistema del notariado latino; por el contrario, respeta la tradición jurídica romano-germánica del derecho escrito y codificado.

De otra parte, señala que la seguridad jurídica que garantiza el tráfico de bienes y servicios, se sustenta no sólo en el formulario o escritura pública, sino también en el registro mismo, siendo necesario que los derechos sean oponibles frente a terceros, lo cual sólo se logra con la publicidad registral y la seguridad jurídica que ésta brinda. Aduce que corresponde al reglamento de la ley y demás normas infralegales, establecer todas las normas de seguridad pertinentes.

Señala que debido a que la Ley N.º 27755 no ha sido aún reglamentada, el demandante supone una serie de situaciones ficticias y generadoras de inseguridad jurídica que en la realidad no resultan probables, porque, de acuerdo con los antecedentes legislativos y sus reglamentos, el empleo del formulario registral brinda una mayor seguridad jurídica.

Sostiene que no es correcto afirmar que el formulario registral carece de matriz, pues la Ley del Notariado prevé la posibilidad de que el formulario legalizado se incorpore al protocolo notarial, indicando, además, que el archivo registral conserva los formularios registrales, posibilitando que se pueda obtener una copia del documento original. Asimismo, afirma que es incorrecto sostener que la legalización del formulario registral implica una simple legalización de firmas, ya que se trata de una función más compleja, respaldada por las normas y principios de la función notarial. Por otro lado, señala que para que el formulario sea inscrito requiere, además de la legalización por parte del Notario Público, la posterior calificación por parte del Registrador, quien puede observar, e incluso tachar, los actos pendientes de inscripción si es que determina que éstos no se ajustan a las normas jurídicas aplicables.

Asevera que es erróneo afirmar que la escritura pública se trata de un documento que tiene "superioridad" sobre cualquier otro, dado que ésta también puede devenir en nula por contravenir las formalidades establecidas en la ley. En ese sentido, indica que no todo acto o contrato inscribible se formaliza en una escritura pública, pues el artículo 2010º del



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Código Civil dispone que la inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria, de lo que se desprende que la inscripción puede tener lugar a partir de cualquier instrumento público, no sólo la escritura pública, e incluso de un documento privado, si así lo dispone la ley.

FUNDAMENTOS

1. Aunque la demanda no es lo suficientemente precisa en determinar cuál es el derecho o el principio constitucional que se considera afectado, del tenor de la misma es posible concluir que es el principio de la seguridad jurídica el que se entiende vulnerado por la disposición impugnada. En efecto, el recurrente manifiesta que aceptar la alternativa de que la inscripción de los inmuebles que no tengan un costo mayor de 20 UIT pueda ser efectuada mediante formulario registral legalizado por Notario supone una afectación del principio de seguridad jurídica, pues el formulario registral no presta las mismas garantías de una escritura pública; por su parte, el demandado considera que la utilización del formulario registral aminora los costos de inscripción, razón por la cual se fortalece el principio de seguridad jurídica, al permitirse que más personas gocen de un título de propiedad inscrito en los registros públicos. Así, aunque la divergencia en el presente caso pudiera aparecer como una relativa simplemente a la relación costo-beneficio de una opción legislativa, al estar comprometida la seguridad jurídica y con ella el correcto desarrollo que debe merecer el derecho constitucional a la propiedad, el Tribunal Constitucional considera que existe materia que justifica un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión.

La seguridad jurídica como principio constitucional

2. En primer término, y dado que a diferencia de otras constituciones comparadas, nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional, es menester que este Tribunal determine si el principio aludido es uno de rango constitucional, y, por ende, si es susceptible de alegarse como afectado a efectos de determinarse la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley o parte de ésta.
3. El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predecibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone “la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho” (STCE 36/1991, FJ 5). El principio *in comento* no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

87

ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la “predecible” reacción, sea para garantizar la permanencia del *statu quo*, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

4. Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2º, inciso 24, párrafo a) (“Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido se hacer lo que ella no prohíbe”), y otras de alcances más específicos, como las contenidas en los artículos 2º, inciso 24, párrafo d) (“Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no este previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley”) y 139º, inciso 3, (“Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación”).

Seguridad jurídica y derecho de propiedad

5. Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso de autos, aquélla no sólo debe garantizar el mantenimiento del *statu quo*, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza. En efecto, el derecho constitucional a la propiedad tiene una incuestionable connotación económica, y así lo ha entendido nuestra Carta Fundamental cuando no sólo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 2º, que agrupa a los principales derechos fundamentales, sino que en su artículo 70º establece que “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...). A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública (...)”. De este modo, el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Tal conclusión se ve reafirmada cuando en el título “Del Régimen Económico”, específicamente en el artículo 60º del texto constitucional, se dispone que “El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa (...). Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

Test de proporcionalidad

6. El Tribunal Constitucional considera que tal como aparece planteada la cuestión controvertida, ésta puede resolverse bajo el test de proporcionalidad. En efecto, es pertinente preguntarse si el propósito legislativo de hacer del derecho de propiedad un derecho oponible frente a terceros (registrarlo), a través de la reducción de los costos que supone la obligatoria utilización de la escritura pública para la inscripción del mismo, no termina por sacrificar en tal grado el principio constitucional de la seguridad jurídica, que termina resultando desproporcionado aun cuando el fin resulte legítimo. Y es que si bien es cierto, tal como ha quedado dicho, la inscripción en el registro del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio del mismo, también lo es que es importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad.

De la legitimidad constitucional del fin perseguido

7. Es bien conocido el grave problema que atraviesa nuestra sociedad en lo que a la inscripción del derecho de propiedad se refiere. Es considerable el número de propietarios en nuestro territorio que no poseen un título de propiedad inscrito en registros públicos, lo que supone que no sea posible ejercer a plenitud el derecho constitucionalmente reconocido. En ese sentido, es reconocible la intención del legislador, quien, a través de la utilización del formulario registral, procura crear para los propietarios de escasos recursos una vía menos costosa para inscribir su derecho. El fin perseguido, por lo pronto, aparece como constitucionalmente legítimo, pues se pretende dotar al derecho de propiedad de las garantías suficientes para su pleno desarrollo, a través del registro del mismo.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

89

De la adecuación del medio utilizado para alcanzar el fin buscado

8. De otra parte, se puede concluir razonablemente que la reducción de los costos de transacción en la búsqueda de inscribir el derecho de propiedad, generará que un mayor número de personas puedan acceder a dicha inscripción, razón por la cual se entiende que la medida adoptada es idónea para alcanzar el objetivo que se busca. En efecto, la escritura pública es sin duda más costosa que la utilización de un formulario registral legalizado por Notario Público; por tanto, prever la alternativa de utilización de éste último por quienes, encontrándose dentro del supuesto de la norma, así lo deseen, es un medio adecuado a efectos de alcanzar el fin perseguido.

De la necesidad del medio utilizado

9. Sin embargo, para concluir la proporcionalidad de la disposición cuestionada, no es suficiente la legitimidad del propósito buscado, ni tampoco la adecuación de la medida al fin perseguido. Es imprescindible valorar la necesidad de que sea esa medida la utilizada y no otra la que pueda sacrificar en menor grado el principio constitucional comprometido, en este caso, la seguridad jurídica.

A efectos de determinarse la necesidad o no de la medida adoptada, es del caso preguntarse cuál es el verdadero grado de afectación que sufre el principio de la seguridad jurídica, cuando se propone como alternativa la utilización del formulario registral legalizado por Notario Público, en lugar de la escritura pública.

Al respecto, y en primer término, es pertinente señalar que el Tribunal Constitucional comparte la posición del demandante, en cuanto sostiene que la escritura pública es un documento público notarial que, en principio, proporciona mayor seguridad jurídica que el formulario registral. Sin duda, la escritura pública es el documento notarial más importante, dotado de una especial solemnidad, no sólo en su contenido (introducción, cuerpo y conclusión), sino en los actos previos y posteriores a su elevación, estipulados en los artículos 50 y siguientes de la Ley N.º 26002, Ley del Notariado. Se trata, pues, de un instrumento público, notarial, protocolar.

Empero, el Tribunal Constitucional considera que si bien la alternativa de uso de los formularios registrales reduce los alcances de la protección que dispensa la seguridad jurídica, ésta no se ve desvirtuada desde que se exige que el formulario registral sea "legalizado por Notario Público". La previsión de esta legalización notarial permite sostener las siguientes consideraciones: 1) Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie (artículo 26º de la Ley N.º 26002). 2) Una adecuada interpretación de la Ley N.º 26002, nos indica que, tratándose de una legalización, ésta ingresa en lo que en la referida ley se denominan certificaciones, las que, a su vez, son



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

90

instrumentos públicos extraprotocolares susceptibles de protocolizarse a pedido de parte (artículo 96° de la Ley N.º 26002). 3) En tal sentido, siendo un instrumento público notarial, la legalización del formulario registral dará fe de la realización del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta (artículo 97° de la Ley N.º 26002).

Es de observarse entonces que, conforme a estos lineamientos, si bien el formulario registral legalizado por Notario no goza de la solemnidad de una escritura pública, se ha optado por una medida que no termina por desvirtuar la seguridad jurídica, sino que, respetándola dentro de términos todavía razonables, presenta una opción legislativa proporcional frente al fin legítimo que se pretende alcanzar, esto es, que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral.

10. Resulta importante agregar que, por lo demás, no es ajeno a este Tribunal que la Ley N.º 27755 será objeto de reglamentación en breve plazo, la misma que podrá desarrollar, bajo criterios aún más amplios, la seguridad jurídica otorgada por la legalización notarial del formulario registral.

Derecho a la igualdad

11. Finalmente, y aunque los recurrentes no han alegado una supuesta afectación del derecho a la igualdad por parte de la norma impugnada, considerando que las inscripciones mediante formulario registral legalizado por Notario, sólo se encuentran abiertas para los casos en que el valor del inmueble no sea mayor de 20 UIT, este Tribunal estima pertinente revisar si tal disposición es atentatoria al derecho constitucional referido. En reiterada jurisprudencia, este Supremo Colegiado ha establecido que el derecho a la igualdad consignado en la Constitución no significa, siempre y en todos los casos, un trato legal uniforme hacia los ciudadanos; el derecho a la igualdad supone tratar “igual a los que son iguales” y “distinto a los que son distintos”, lo cual parte de la premisa de que es posible constatar que en los hechos no son pocas las ocasiones en que un determinado grupo de individuos se encuentran postergados en el acceso, en igualdad de condiciones, a las mismas oportunidades. Tal constatación genera en el Estado la obligación de tomar las medidas pertinentes a favor de los postergados, de forma que sea posible reponer las condiciones de igualdad de oportunidades a las que la Constitución aspira. Tal trato desigual no es contrario a la Norma Fundamental, pues está amparado en la razonabilidad; estamos ante el supuesto de “tratar distinto a los que son distintos”, con la finalidad de reponer la condición de igualdad que en los hechos no se presenta.

12. Es evidente que aquellos individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquéllos que no cuentan con la inscripción. Tal ventaja se traduce, especialmente, en facultades de índole económica. Los que ostentan



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

91

un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible *erga omnes*, razón por la cual será más difícil despojarlos injustamente de su propiedad, con el desmedro económico que ello acarrearía, y tienen mayores posibilidades de convertirse en sujetos de crédito, por mencionar sólo algunas de la referidas ventajas. Existiendo, pues, marcadas distancias entre un título registrado y uno que no lo está, y, por ende, entre los que ostentan un derecho de propiedad con las prerrogativas que la Constitución aspira y aquéllos que no, y considerando que parte importante de las razones por las que se suscitan tales distancias se debe a que no todos tienen el poder adquisitivo para acceder al registro, entonces es deber del Estado instaurar las condiciones para despejar los obstáculos que generan tal desigualdad de oportunidades. Tal ha sido el propósito de la disposición cuestionada. En tal sentido, el legislador ha partido de una presunción meridianamente objetiva: mientras mayor sea el precio del inmueble que se busca inscribir, se presume que mayor es el poder adquisitivo de la persona titular del mismo, y viceversa, mientras menor sea el precio, menor será la capacidad adquisitiva de quien se desea inscribir.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, en uso de las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Perú y su Ley Orgánica,

FALLA

Declarando **INFUNDADA** la demanda de inconstitucionalidad contra el segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.° 27755. Dispone la notificación a las partes, su publicación en el diario oficial *El Peruano* y la devolución de los actuados.

SS.

- ALVA ORLANDINI
- BARDELLI LARTIRIGOYEN
- REY TERRY
- AGUIRRE ROCA
- REVOREDO MARSANO
- GONZALES OJEDA
- GARCÍA TOMA

[Handwritten signatures and initials over the list of names]

U. Guim Pira

[Signature]

[Signature]

Lo que certifico:

Dr. Daniel Figallo Rivadeneyra
SECRETARIO RELATOR (e)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4572-2016-LIMA OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

SUMILLA.- A través del proceso de Otorgamiento de Escritura Pública no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones, sino está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el Otorgamiento de Escritura Pública de la compraventa. Por lo tanto, no existe impedimento para cumplir con esta obligación.

Lima, dieciocho de mayo de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:

Vista la causa

número cuatro mil quinientos setenta y dos – dos mil dieciséis, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal (fojas 183), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis (fojas 170) expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual desaprobó la sentencia elevada en consulta y contenida en la Resolución número diez, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete (fojas 27 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia ordinaria del recurso de casación interpuesto por la causal de: Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo 1529 del Código Civil; alegan que la Sala Superior no ha tenido en cuenta que en este tipo de proceso no corresponde analizar la validez del acto jurídico, sino en otro proceso, en el que se puede discutir la validez o la eficacia de la transferencia o cuestionamientos sobre la cancelación del precio pactado. Se afirma la cancelación como si se hubiera celebrado un pacto de reserva de propiedad. No se ha tomado en cuenta que el derecho se constituye por el solo pacto entre las partes, sin el requisito de ninguna formalidad, que no exige la ley, pues en la compraventa el derecho se constituye por la aceptación que es meramente consensual, conforme a lo prescrito en el artículo 1529 del Código Civil. En ese sentido, fluye que la escrituración de un contrato de compraventa de un inmueble, no es una obligación que nace de la ley o del pacto de las partes,

pues no existe Ley General o Especial que obligue a escriturar este tipo de contratos; tampoco es exigible que exista pacto de escrituración o no, para que prospere la demanda, pues aunque no hubiere pacto de que sea otorgada la escritura, este siempre es atendible por ser un derecho del justiciable que nace de su constitucional interés de tutela jurisdiccional en la defensa de sus derechos y su patrimonio. La Sala Superior resuelve como si el contrato tuviera reserva de propiedad, lo cual no sucede, ya que la compraventa se perfeccionó por la voluntad de las partes. No se ha tenido en cuenta que el derecho de propiedad se constituye por la sola manifestación de la voluntad de transferir de las partes, no siendo exigible ninguna formalidad, inclusive ni la cancelación del precio, pues en el caso de falta de pago de un saldo de precio frente a ello, el vendedor tiene el derecho de demandar su pago, o de resolución según le faculte la ley. La acreditación del pago total o la validez de las letras de cambio, nunca fueron materia del proceso, por lo que el pronunciamiento de la Sala Superior le quita la oportunidad de pronunciarse sobre la supuesta deficiencia probatoria, en cuanto, al pago del precio total, pese a haber reconocido la existencia de un contrato de compraventa, lo que además demuestra incongruencia lógica de razonamiento que afecta el debido proceso (debida motivación). Que el error es grave, por cuanto, aunque acredite el pago total posteriormente, ya no podrá obtener escritura pública al haberse declarado infundada la demanda, ello por una cuestión de forma. La Sala no tiene en cuenta que por los cuarenta años transcurridos desde la fecha de la compraventa, no se puede pretender que conserve todas las letras pagadas, más aún considerando que las recurrentes son herederas del bien dejado por su padre, que falleció el ocho de setiembre de dos mil once, siendo el motivo por el que solo presentaron los documentos que obran en el proceso. Lo que es materia de la demanda, no es una declaración de propiedad, sino la escrituración de un contrato privado. Asimismo, estando a la facultad contenida por el artículo 392-A del Código Procesal Civil, y advirtiendo que al resolverse el recurso se cumplirá con uno de los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, en lo referente a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto, esta Sala Suprema declaró la procedencia excepcional del recurso, por la causal de infracción normativa del artículo 1549 del Código Civil a fin de verificar si la Sala Superior al desestimar la apelada, ha resuelto los autos acorde a su naturaleza y al derecho invocado, esto es, si se habría cumplido con lo establecido en el artículo 1549 del Código Civil.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Conforme se desprende de la revisión de los actuados Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal han interpuesto demanda para que la empresa Constructora La Universal Sociedad Anónima cumpla con otorgarles la Escritura Pública de Compraventa correspondiente al terreno de mil cien metros cuadrados (1,100.00 m²) de extensión, ubicado en el Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima, que fue parte del Fundo Las Salinas de Lurín, hoy calle ocho Manzana "O" Lote 10 de la Urbanización Nuevo Lurín, I etapa Las Salinas del Distrito de Lurín, cuya partida matriz es una de mayor área que obra inscrita en el Tomo 2379 del Folio 415, Partida número 41487704 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Sostienen que este terreno fue adquirido por su padre el

causante con fecha quince de febrero de mil novecientossetenta y cinco quien lo adquirió de la empresa demandada por la suma de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00) monto representado por sesenta letras de cambio que se giraron y aceptaron conforme a lo pactado en la cláusula novena del Contrato de Compraventa, las que fueron canceladas en su integridad, y como quiera que el comprador ha fallecido, se ven instadas a recurrir al órgano jurisdiccional a fin de perfeccionar la traslación de la propiedad.

SEGUNDO.- Al contestar la demanda, la curadora procesal en representación la Constructora La Universal Sociedad Anónima, mediante escrito de fojas 116, sostiene que el A quo deberá evaluar los medios probatorios presentados por las demandantes para efectos de acreditar la autenticidad de la firma de la demandada en los contratos y recibos de pago presentados por las accionantes.

TERCERO.- El Juez de la causa mediante sentencia contenida en la Resolución número diez, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince (fojas 139), declaró fundada la demanda interpuesta, ordenando a la demandada otorgar la Escritura Pública respectiva al haber establecido que el precio pactado en el contrato de compraventa ascendente a la suma de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00) ha sido cancelado mediante letras de cambio, conforme se razona de los pagos de las copias de las cambiales que obran en autos por lo que dispone en aplicación del artículo 1412 del Código Civil que se cumpla con perfeccionar la transferencia del bien inmueble sub materia a favor de las accionantes.

CUARTO.- Al subir en consulta la sentencia de primera instancia, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante la Resolución número tres, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, desaprobó la sentencia que declara fundada la demanda y reformándola la declaró infundada, por cuanto establece que la parte demandante únicamente ha aportado copias simples de dieciséis letras de cambio por la suma de cuatro mil setecientos veinte soles oro (S/.4,720.00) cada una, las cuales resultan insuficientes para acreditar la efectiva cancelación de la totalidad del precio de venta, por lo que la parte demandante no acredita estar en derecho de compeler a la demandada la formalización del contrato de compraventa ya que han sido las propias partes quienes en ejercicio de su autonomía privada han supeditado la formalización del contrato a la cancelación de la totalidad del precio de venta, situación que no ha sido acreditada.

QUINTO.- De primera intención debe analizarse los argumentos esgrimidos por las impugnantes que sustentan la causal de contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso y derecho de defensa contenidos en los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, de modo tal que si se declara fundado el recurso por dicha causal se omitirá pronunciamiento respecto de la causal por infracción normativa material.

SEXTO.- Existe afectación al debido proceso cuando se transgrede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; hay inobservancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por ley; se evidencia error o deficiencia en la

apreciación y valoración de las pruebas, falta de logicidad y razonabilidad en la fundamentación de las sentencias y se limita la pluralidad de instancia; debiendo relievase que para que exista un pronunciamiento motivado, los jueces deben precisar los argumentos o razones suficientes en los que sustentan su decisión, así como la subsunción de los hechos determinados en la norma apropiada para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses, lo que garantizará a los justiciables el respeto al derecho de defensa y por ende al debido proceso.

SÉTIMO.- En el presente caso, la denuncia por la causal por infracción normativa procesal versa sobre vulneración al debido proceso y derecho de defensa, sin embargo, la denuncia sostenida por las recurrentes no puede prosperar por cuanto conforme se puede verificar, los fundamentos del recurso de casación que le sirven de sustento se dirigen a cuestionar las conclusiones fácticas de las instancias de mérito al pretender que en sede casatoria se vuelva a valorar el material probatorio, que según las impugnantes, acreditarían que la compraventa se perfeccionó por la sola voluntad de las partes, aspecto que resulta inviable hacerlo a través de esta causal in procedendo. En ese sentido, los términos en que viene denunciada la causal procesal declarada procedente, constituyen en rigor aspectos de fondo que, en todo caso, corresponderán ser analizadas al momento de absolver las causales materiales declaradas procedentes, debiendo, por tanto, declararse infundado el recurso de casación por la causal de infracción normativa de orden procesal, sustentada en la violación de los incisos 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Siendo esto así, procede, a continuación, examinar las causales de infracción de las normas de derecho material denunciadas.

OCTAVO. - El artículo 1412 del Código Civil establece: “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 compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida...”. El artículo 1549° del Código Civil establece, por su parte, que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”. En este entendido, los procesos de otorgamiento de escritura pública tienen como fin la formalización de un acto jurídico, porque lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes, siendo que cuando se trata de compraventa, el adquiriente podrá compeler a su vendedor a otorgarla de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412 y 1549 del Código Civil. Así, aunque el Código Civil no exige el otorgamiento de escritura pública para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de inmuebles, dado su carácter consensual, el mismo Código reconoce a los contratantes el derecho a compelerse recíprocamente a llenar dicha formalidad, no como requisito del contrato, sino como garantía de comprobación de la realidad del acto, debiendo para tal efecto verificarse el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes, que para el caso de la compraventa son la transferencia de la propiedad y el pago.

NOVENO.- De lo antes expuesto se sigue entonces que según lo establecido por las normas materiales antes señaladas, en los procesos que versen sobre

otorgamiento de escritura pública derivados de un acto de compraventa, corresponderá determinar la identificación del vendedor, la identificación del comprador, si se ha determinado el inmueble sub litis, así como si se ha pactado el precio; ello con la finalidad de establecer si el documento privado anexo a la demanda reúne los requisitos establecidos para el perfeccionamiento de la misma.

DÉCIMO.- De la revisión de actuados se tiene que, se encuentra debidamente acreditada la existencia de un contrato privado de compraventa del bien inmueble (fojas 51-52) de fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco, celebrado por Constructora La Universal Sociedad Anónima, representada por su Presidente Ejecutivo Guillermo Graham y su Director Gerente Carlos Barbat, en calidad de vendedora, con Miguel Arcaya Villanueva (padre de las hoy demandantes) en calidad de comprador, pactándose de esta manera la compraventa de un terreno de mil cien metros cuadrados (1,100.00 m²) de extensión, ubicado en el Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima, que fue parte del Fundo Las Salinas de Lurín, hoy Calle ocho, Manzana "O" Lote 10 de la Urbanización Nuevo Lurín, I Etapa Las Salinas del Distrito de Lurín, por el precio de doscientos treinta y un mil soles oro (S/.231,000.00).

DÉCIMO PRIMERO.- Habiéndose en consecuencia demandado a través del proceso únicamente la obligación de formalizar la titulación del contrato a través del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, en el que no se discute si las partes han cumplido o no sus prestaciones sino que está limitado a perfeccionar la titulación del contrato mediante el otorgamiento de escritura pública de compraventa, no existe impedimento legal para cumplir con esta obligación; más aún si el otorgamiento de la escritura pública no tiene por fin convertir al comprador de un inmueble en propietario de él, porque ya es propietario conforme al artículo 949 del Código Civil, sino que dicho acto tiene por finalidad acreditar fehacientemente ante terceros la propiedad del inmueble; en tanto el otorgamiento de la escritura pública y posterior inscripción en los registros públicos son formalidades ad probationem no ad solemnitatem, esto es, solo son un medio de prueba del derecho de propiedad de un bien inmueble.

DÉCIMO SEGUNDO.- En tal sentido, la Sala de Mérito ha incurrido en infracción normativa de los alcances de los artículos 1529 y 1549 del Código Civil, al considerar que las demandantes no han cumplido con acreditar la cancelación de la totalidad del precio de venta de la referida área de terreno, sin tener en cuenta el Colegiado, A quem, que la obligación de otorgar la escritura pública constituye la formalidad indispensable a cargo de la referida demandada, obligación que surge al haberse identificado a las partes contratantes, el predio sub materia y el precio de venta.

DÉCIMO TERCERO. - En consecuencia, corresponde amparar el recurso de casación por la causal de infracción normativa material de los artículos 1529 y 1549 del Código Civil, debiendo procederse conforme a lo preceptuado en el artículo 396 primera parte del Código Procesal Civil, declarándose nula la sentencia de vista en cuanto revoca la apelada, y actuando como sede de instancia debe confirmarse la sentencia apelada que declara fundada la demanda

interpuesta.

IV. **DECISIÓN:**

Que, estando a las consideraciones que anteceden y a lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal

4.1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Zeidi Andrea Arcaya Roncal y Zeidi Grazia Arcaya Roncal (fojas 183); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis (fojas 170) expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual desaprobó la sentencia elevada en consulta y contenida en la Resolución número diez, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda y reformándola la declaró infundada. Actuando en sede de instancia: **APROBARON** la sentencia de primera instancia que declaró **FUNDADA** la demanda de fojas 43, sobre otorgamiento de escritura pública, con lo demás que contiene.

4.2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Zeidi Grazia Arcaya Roncal y otra contra Constructora La Universal Sociedad Anónima, sobre Otorgamiento de Escritura Pública; y los devolvieron. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor Calderón Puertas por licencia del Juez Supremo Señor Ordóñez Alcántara. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo. -



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNIN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA: La sentencia recurrida se encuentra incurso en causal de nulidad al confirmar la apelada sin advertir que la misma transgrede el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú al determinar bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el emplazado ostenta un "mejor derecho de propiedad" frente a la demandante no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del Código Civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú por tratarse de un derecho fundamental e inviolable el cual tiene el carácter de exclusivo y excluyente afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los Registros Públicos otorga.

Lima, seis de octubre
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres trescientos doce - dos mil trece en Audiencia Pública de la presente fecha y producida la votación conforme a ley se procede a emitir la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO:-----

Se trata del recurso del recurso de casación interpuesto por Miryam Luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre Maria Esther Soto Ramos viuda de Chipana y de sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victoria Chipana Rondan de Lozano contra la sentencia de vista expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín que confirma la resolución apelada que declara infundada la demanda.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:-----

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece declaró procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a) Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**, al respecto alega la recurrente que si bien al presentar su demanda e interponer su recurso de apelación no invocó su derecho real sobre el inmueble *sub litis*



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

en virtud al principio de prioridad registral frente al derecho real invocado por el demandado sin embargo los órganos jurisdiccionales debían examinar también a mérito del principio de publicidad registral y de los hechos presumidos por ley según lo contemplado en el artículo 190 inciso 3 del Código Procesal Civil la existencia o no de la prioridad registral entre las partes pues la recurrente cuenta con una anotación preventiva sobre el inmueble en la Partida número 03006080; **b) Infracción normativa del artículo 366 del Código Procesal Civil**, sostiene que se ha aplicado de manera restrictiva la precitada norma al no haberse examinado la existencia o no de la prioridad registral de las partes hecho que ha incidido en la parte resolutive de la recurrida.-----

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Que, siendo esto así, previamente a emitir pronunciamiento corresponde hacer una breve descripción del decurso del proceso apreciándose lo siguiente: **ETAPA POSTULATORIA: DEMANDA.-** Según escrito de demanda obrante a fojas treinta Miryam Luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre María Esther Soto Ramos viuda de Chipana y de sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victoria Chipana Rondan de Lozano solicita se declare el mejor derecho de propiedad y entrega del inmueble denominado Departamento B ubicado en el segundo piso que forma parte del inmueble sito en el Jirón Amazonas número 793 Huancayo señalando como fundamentos de su pretensión que en el año mil novecientos noventa y dos sus padres adquirieron a título de compraventa de sus anteriores propietarios Woobert Hugo Salas Bravo y Nilda Sáenz Nández de Salas el citado inmueble cuya extensión superficial es de sesenta y tres metros cuadrados (63 m²) consistente en una casa de adobe de dos pisos con techo de calamina y que el inmueble del segundo piso denominado Departamento B que forma parte de la casa adquirida por sus padres tiene un acceso independiente por el Jirón Amazonas número setecientos noventa y tres y es identificado por el Servicio de Administración Tributaria - SAT como Jirón Amazonas número 793 piso 2 Departamento B y que el demandado viene ocupándolo por lo que en el



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

proceso de desalojo signado con los números 2005-1829 señaló que había tenido la calidad de inquilino luego de acreedor por haber celebrado un contrato de anticresis y que en la actualidad viene ocupando el inmueble en calidad de propietario al haber celebrado un contrato de compraventa con su anterior propietario sustentando su derecho en recibos simples y privados frente a lo que resulta oponible la escritura pública de compraventa celebrada por sus padres y el anterior propietario consiguientemente señala tener el mejor derecho de propiedad. **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**- Daniel Marcelo Orellana Rosas se apersona al proceso mediante escrito corriente a fojas setenta y uno contestando a demanda y señalando que ostenta el derecho de propiedad desde el quince de enero de mil novecientos noventa y uno al habérselo vendido su anterior propietario Woobert Hugo Salas Bravo conforme a la minuta que contiene un contrato de compraventa documentó por el que el vendedor se ha obligado a transferirle la propiedad; señala que en el caso de autos concurren todos los elementos de validez del acto jurídico de la compra del inmueble materia de *litis* por lo que solicita se declare infundada o improcedente la demanda. **ETAPA DECISORIA: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**- El Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín por sentencia que corre a fojas ciento sesenta y seis declaró infundada la demanda por considerar que la actora ha señalado en los fundamentos de su demanda que los documentos que acreditan al demandado como propietario del inmueble son nulos sin embargo la presente acción se limita a dilucidar el mejor derecho de propiedad que ostentan la parte demandante y demandada respectivamente no siendo factible discutir en el caso de autos la nulidad de un acto jurídico por no ser dicho supuesto objeto del petitorio de la demanda. **ETAPA IMPUGNATORIA: SENTENCIA DE VISTA.**- La Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín por resolución de fojas ciento noventa y nueve confirmó la sentencia apelada al considerar que en el presente caso el supradicho contrato preparatorio que obra en el expediente nos revela la configuración de los elementos esenciales de uno definitivo pues en mérito a:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

encuentran establecidos la cosa: Departamento B del Jirón Amazonas número 793 Segundo Piso Distrito de El Tambo cláusula primera del contrato de compraventa; y el precio acorde a lo consignado en la cláusula tercera y en igual sentido respecto a la cláusula novena a la que alude el apelante no obstante olvida que la celebración de la escritura no condiciona indudablemente a la compraventa pues ésta se configuró independientemente de la formalidad y que duda cabe sobre ello si en nuestro ordenamiento la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles opera extraregistralmente es decir con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes de conformidad a lo previsto en el artículo 949 del Código Civil razón adicional para desestimar el agravio expuesto en esos sentidos.-----

SEGUNDO.- Que, en el caso de autos la recurrente sostiene que se vulnera su derecho por cuanto la Sala de mérito ha desestimado su pretensión aplicando restrictivamente la norma por lo que corresponde a este Supremo Tribunal verificar si la decisión adoptada por la Sala de mérito ha sido expedida respetando lo dispuesto por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil concordante con la norma contenida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial que estatuyen que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y de congruencia.-----

TERCERO.- Que, previamente a emitir pronunciamiento resulta conveniente hacer una descripción de lo actuado en el decurso del proceso siendo esto así es de verse lo siguiente: **a)** Por Escritura Pública de compraventa celebrada el tres de mayo de mil novecientos sesenta y tres Irene Cauchamani de Sotelo transfiere a favor de Julián Salas Matos adquirió el bien ubicado en la esquina formada por las Calles Amazonas y Jirón Calixto; **b)** Mediante Escritura Pública de fecha cinco de setiembre de mil novecientos ochenta y siete Julián Salas Matos otorgó en testamento a favor de su sobrino Sigfredo José Salas Bravo la casa de dos plantas ubicada en el Jirón Amazonas número setecientos setenta y cinco y setecientos ochenta y siete y a su sobrino Woobert Hugo Salas Bravo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

la propiedad ubicada entre las Calles Amazonas y Jirón Calixto de Huancayo signada con el número doscientos setenta y cuatro, doscientos setenta y seis y doscientos noventa y ocho; **c)** Por minuta de compraventa celebrada – con firmas legalizadas- el quince de enero de mil novecientos noventa y uno se advierte que Woobert Hugo Salas Bravo transfiere a Daniel Marcelo Orellana Rosas el departamento número dos, ubicado en el segundo nivel de la esquina formada por los Jirones Amazonas número setecientos noventa y tres y Calixto con un área de ciento cuarenta con ochenta metros cuadrados estableciéndose que la Escritura Pública de compraventa se otorgará cuando finalice el trámite de subdivisión e independización; **d)** El Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín por Escritura Pública de traslación de dominio de diez de febrero de dos mil dos otorgó en rebeldía de la Sucesión de Irene Cauchamani de Sotelo a favor de Irene a Woobert Hugo Salas Bravo el inmueble ubicado en el Jirón Amazonas número 775, 787, 789, 793 y 795 y de la Avenida Calixto números 276 y 298 del área de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m²); **e)** Mediante Escritura Pública de compraventa de fecha veinte de mayo de mil novecientos noventa y dos Woobert Hugo Salas Bravo y Nilda Sáenz Ñañez de Salas transfieren a favor de Higinio Chipana Colonio y su cónyuge María Esther Soto de Chipana el inmueble urbano ubicado en Jirón Calixto número 298 con una extensión de sesenta y tres metros cuadrados (63 m²) por la suma de nueve mil dólares americanos (US\$ 9,000.00) pagados con cheque de gerencia siendo inscrito dicho documento preventivamente ante los Registros Públicos en el Asiento número Dos, fojas ciento quince, Tomo trescientos veintiuno el diez de febrero de mil novecientos noventa y cinco hasta que se presente el expediente de habilitación de tierras, subdivisión e independización; **f)** Por Escritura Pública de veintiocho de mayo de dos mil diez se Protocolizó la Sucesión Intestada de Higinio Chipana Colonio declarando como heredera supérstite a María Esther Soto Ramos y como herederas a Victoria Chipana Rondan, a Miryam Luz Chipana Soto y a Jeanett Chipana Soto -----



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

CUARTO.- Que, la recurrente sostiene que se afecta su derecho por cuanto las instancias de mérito han desestimado su pretensión bajo una interpretación restrictiva de la norma correspondiendo por tanto a este Supremo Tribunal verificar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida conforme a ley.

QUINTO.- Que, atendiendo a lo antes indicado resulta pertinente hacer las siguientes precisiones: I) Nuestro ordenamiento jurídico así como la doctrina definen la institución de la propiedad como un derecho fundamental e inviolable garantizado por el Estado por lo que no puede privarse a nadie de la misma sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública rigiéndose la misma exclusivamente por las leyes de la República y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley; en ese sentido el Código Civil en los artículos 881, 885 inciso 1 y 953 del Libro V Sección Tercera Título II del Código Civil vigente la regula como un derecho real principal teniendo estos un número limitado (*numerus clausus*) estableciendo que los mismos sólo pueden ser creados por ley constituyendo bienes inmuebles el suelo, subsuelo y sobresuelo; ii) Debe destacarse también que el artículo 949 del Código Civil establece que una de las formas para adquirir la propiedad es el intercambio de voluntades o *solus consensus* perfeccionándose la propiedad inmueble con su transferencia de suerte que el contrato de compraventa de un inmueble –su forma más caracterizada– es al mismo tiempo el título de adquisición (que crea la obligación de dar) y el modo de adquisición (que perfecciona la adquisición del comprador) coincidiendo título y modo en términos generales precepto legal que concuerda con la contenida en el artículo 1352 del acotado código el cual prescribe que 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 coligiéndose que el comprador pasa a ser propietario del bien al mismo tiempo que el acreedor del mismo y sin tradición alguna; iii) De otra parte debemos señalar que por la acción reivindicatoria prevista en el artículo 927 del Código Civil el propietario no poseedor puede demandar al poseedor no



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

propietario la entrega de su propiedad siendo esta acción imprescriptible recayendo la carga de la prueba del derecho de propiedad sobre el reivindicante quien ha de probar que es el propietario de la cosa que reclama pues mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria se tiende a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente por cuanto no se trata propiamente de un atributo sino del ejercicio de la persecutoriedad que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real constituyendo el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad, no siendo exacto que esta acción nazca cuando el propietario ha perdido la posesión del bien pues también puede demandar quien no tenga la misma la cual sólo procede cuando se reclama una cosa señalada de manera determinada y concreta de quien la tenga en su poder siendo su principal efecto la restitución de la cosa reivindicada al demandante, iv) Asimismo debe considerarse que entre las cosas o bienes irrevindicables encontramos el caso de los bienes inmuebles del tercer adquirente situación jurídica creada a favor de un nuevo titular cuyo interés es protegido por el ordenamiento jurídico con preferencia al del reivindicante por haber realizado su adquisición a título oneroso, de buena fe e inscrito su derecho en los Registros Públicos y no puede quedar perjudicado por el título de dominio u otros derechos reales que no se hubiesen inscrito o anotado oportunamente en dicho registro; v) Cuando se presentan conflictos el artículo 2022 en mención señala que para oponer derechos reales sobre los mismos es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone y en el caso que se trate de derechos de diferente naturaleza se aplicarán las disposiciones del derecho común; vi) Debe considerarse que la distinción entre derecho real y personal posee trascendencia en el ámbito procesal pues las acciones personales y las reales se rigen por distintas normas toda vez que como ya lo hemos mencionado 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 aquél a quien se opone; sin embargo es de verse que los Jueces



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Superiores de la Especialidad Civil reunidos en el Pleno Jurisdiccional Nacional realizado en la ciudad de Lima el siete de junio de dos mil ocho determinaron que "en un proceso de reivindicación el Juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la misma" siendo la norma aplicada a efectos de "compulsar el título del demandante con el del demandado" e inclinar la decisión a favor de este último la prevista en el artículo 1135 del Código Civil como obligación de dar en el caso de concurrencia de acreedores de un mismo bien inmueble, operando el principio de preferencia en el caso de los bienes inmuebles a favor de aquel acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito norma que concuerda con el artículo 2014 del mismo Cuerpo Legal por la cual el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en los registros presumiéndose la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro por lo que en este caso el Registro de la Propiedad tiene el valor de ser una manifestación exacta de los derechos frente al adquirente, aunque en la realidad sea inexacto frente al titular por contrato no inscrito, haciéndose irrevindicable la finca para éste por haber sido adquirida por un tercero protegido por la fe pública registral siendo lo que distingue a la acción de reivindicación de la declarativa de propiedad la exigencia de que se dirija contra quien tenga en su poder la cosa que se reclama y se pida como condena que ésta le sea restituida por lo que mal puede considerarse la existencia de dos derechos de propiedad sobre un mismo bien si este tiene el carácter exclusivo y excluyente porque no permite otro derecho de propiedad semejante y opuesto sobre el mismo bien pudiendo oponerse contra todos porque nadie más que el propietario puede usar de todos los atributos y servirse de las acciones que la ley franquea excluyendo de su ámbito a todos consiguientemente acorde a lo antes expuesto la falta de cumplimiento de la obligación de dar no confiere al acreedor derecho alguno a la cosa que le es debida por la cual pueda perseguirla en las manos del que la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

posea y siendo el derecho que da una obligación un derecho que el acreedor tiene sólo contra el deudor y sucesores universales no puede tener acción alguna contra el tercer adquirente de este bien quien siendo un comprador por título singular no ha sucedido en sus obligaciones a aquel que se ha obligado; y

vii) La declaración de "mejor derecho de propiedad" desarrollada por la jurisprudencia nacional y concebida como acción real e imprescriptible a pesar de no estar prevista como tal en nuestro ordenamiento jurídico no da lugar a la cancelación del asiento registral de quien aparece como propietario del bien siendo no obstante frecuentemente opuesta al propietario registral no poseedor por el poseedor no propietario cuando el primero con derecho inscrito demanda la reivindicación del bien de su propiedad o, incoada como pretensión principal cuando un mismo bien ha sido transferido a dos o más personas a fin de que se determine cuál de los títulos prevalece sustentada en la supuesta existencia de dos propietarios sobre un mismo bien lo cual como anteriormente se ha expuesto transgrede los alcances que nuestro ordenamiento legal regula.-----

SEXTO.- Que, estando a lo antes expuesto y atendiendo a los fundamentos del recurso de casación se concluye que la sentencia expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín se encuentra incurso en causal de nulidad por cuanto confirma la decisión del juez de primera instancia sin considerar que lo decidido afecta los alcances de la norma prevista en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado al vulnerar la debida motivación de las resoluciones judiciales la cual exige la expedición de una decisión fundamentada en la ley y el derecho sobre todo cuando de por medio pueden afectarse los derechos fundamentales de las personas advirtiéndose en el presente caso que se ha determinado bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el empleado ostenta un "mejor derecho de propiedad" que la parte demandante en virtud a que la minuta de compraventa celebrada a favor de la demandada es oponible a la Escritura Pública de la actora toda vez que las firmas que en ella se consignan han sido legalizadas el quince de enero de mil novecientos noventa y uno mientras la Escritura Pública de la demandante con la que sustenta su



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

titularidad ha sido otorgada el veinte de mayo de mil novecientos noventa y dos, no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del Código Civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú por tratarse de un derecho fundamental e inviolable el cual tiene el carácter de exclusivo y excluyente afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los Registros Públicos otorga pues el acto jurídico que ostenta la recurrente fue anotado preventivamente en los Registros Públicos hasta que los contratantes cumplan con presentar ante la autoridad administrativa competente el expediente de habilitación urbana aspecto que no ha sido considerado ni mucho menos mentuado y si bien la sentencia recurrida cuenta con motivación es del caso señalar que ésta resulta aparente al haberse inobservado el principio de unidad del material probatorio debiendo en tal sentido examinarse y valorarse las pruebas en forma conjunta confrontando uno a uno todos los diversos medios de prueba puntualizando su concordancia o discordancia para finalmente concluir sobre el convencimiento que dicho proceder le produzca sobre los mismos por consiguiente al haberse infringido el debido proceso debe declararse fundado el recurso de casación, nula la recurrida y ordenarse se expida nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas observando los principios acotados y los demás existentes sobre derecho probatorio careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la infracción normativa de carácter material.

Por tales consideraciones y de conformidad a lo establecido por lo previsto por el artículo 396 tercer párrafo ítem 1 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miryam Luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre María Esther Soto



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

Ramos viuda de Chipana y de sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victoria Chipana Rondan de Lozano; **CASARON** la sentencia de vista expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; en consecuencia declararon **nula** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Miryam Luz Chipana Soto y otros con Daniel Marcelo Orellana Rosas sobre Mejor Derecho de Propiedad; y, los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema. -

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

SE PUBLICO CONFORME A LEY

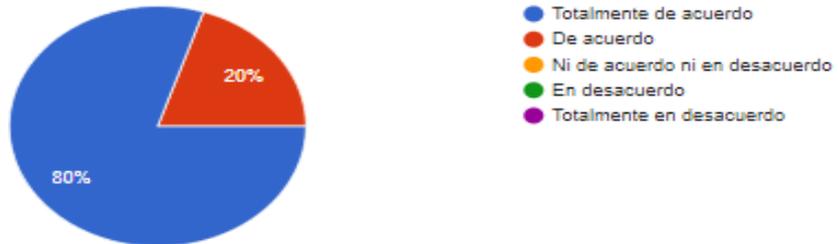
[Signature]
Dña. Luz Angélica Callegría Coto
Secretaria (a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

09 JUL 2015

**RESULTADOS DE APLICACIÓN DE ENCUESTA DE VALIDACIÓN –
REGISTRADORES PÚBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL N° V- SEDE
TRUJILLO**

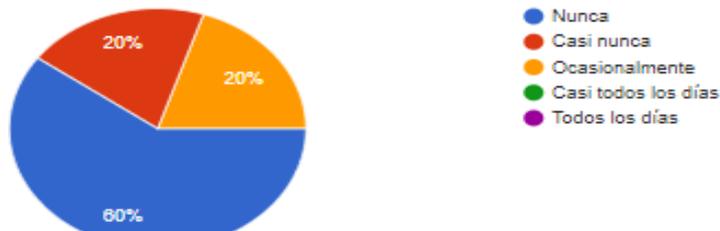
¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro, garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?

5 respuestas



¿Con qué frecuencia ha cancelado asientos registrales sobre compraventa inmobiliaria en mérito a una sentencia judicial?

5 respuestas



En la actualidad, ¿Qué tan importante supone inscribir nuestra propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble –SUNARP?

5 respuestas



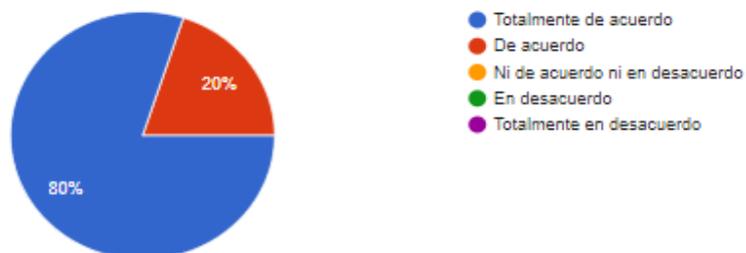
¿Cuáles son las ventajas y/o beneficios que implica tener una propiedad inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble –SUNARP?

5 respuestas



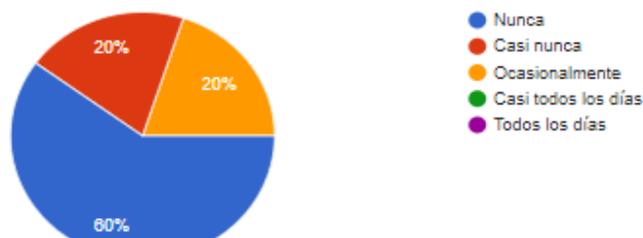
¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro, garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?

5 respuestas



¿Con qué frecuencia ha cancelado asientos registrales sobre compraventa inmobiliaria en mérito a una sentencia judicial?

5 respuestas



Sección de Validación

En su primera impresión. ¿Le resultaron entendibles y/o de fácil comprensión las preguntas formuladas anteriormente? (Si - No. Detalle sus razones)

5 respuestas



En relación a la pregunta anterior. Cuantifique del 1 - 10 el nivel de comprensión obtenido.

5 respuestas



¿Considera que los términos jurídicos empleados son los correctos? (Si - No. Detalle sus razones)

5 respuestas

Si

sí. De fácil lenguaje y entendimiento.

SI. SON ENTENDIBLES Y DE ACUERDO AL CONTEXTO

Si

Si

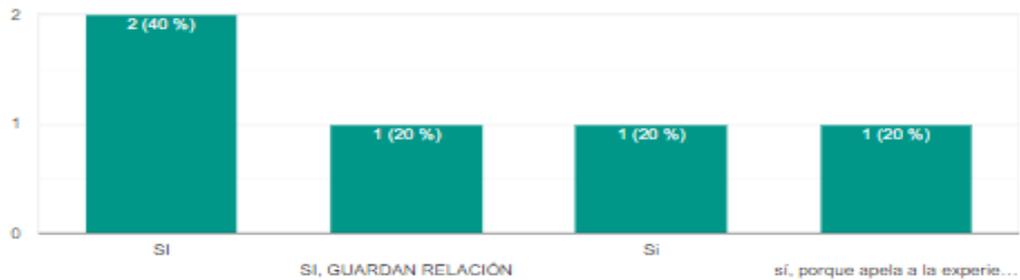
¿Considera que las preguntas planteadas están correctamente orientadas a satisfacer el objetivo señalado en la presente investigación? (Si - No. Detalle sus razones)

5 respuestas



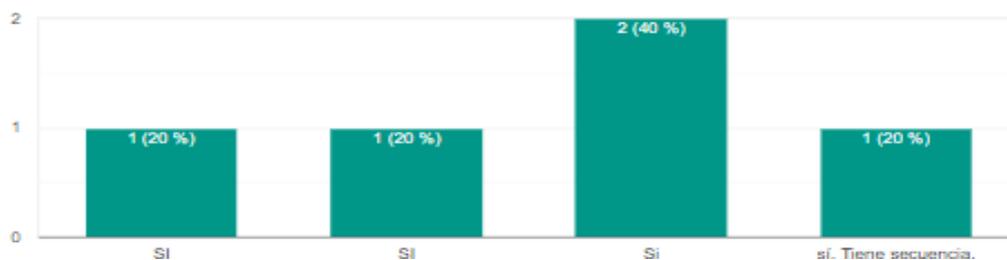
En su criterio, teniendo presente el objetivo, planteamiento del problema y título del presente trabajo de investigación. ¿Cataloga como pertinentes las preguntas formuladas? (Si - No. Detalle sus razones)

5 respuestas



Finalmente, ¿considera usted que existe una correlación entre cada una de las preguntas planteadas? (Si - No. Detalle sus razones)

5 respuestas



RESULTADOS DE APLICACIÓN DE ENCUESTA DE VALIDACIÓN – JUECES ESPECIALIZADOS CIVILES DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO

¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?

2 respuestas



Desde su experiencia como Juez Civil ¿Cuál es la frecuencia de casos que son demandados ante su despacho judicial por un conflicto de intereses generado en base a la aplicación literal del Artículo 949 del Código Civil, sin la correspondiente inscripción registral?

2 respuestas



¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?

2 respuestas



A pesar de encontrarnos bajo la adopción de un sistema de transferencia inmobiliaria consensualista ¿Considera que la prueba idónea para acreditar la titularidad de la propiedad predial es su inscripción en el registro jurídico correspondiente?

2 respuestas



¿Cuáles considera que fueron las razones del legislador al redactar el artículo 949° del Código Civil de 1984, y dejar a criterio del adquirente, la inscripción o no del inmueble?

2 respuestas



- Carencia de una base gráfica catastral
- Incrementación del tráfico inmobiliario
- Sunarp -en dicha época- no representaba una institución garante para la seguridad jurídica
- El Registro Administrativo resultaba ser suficiente para su validez

Sección de V

En su primera impresión. ¿Le resultaron entendibles y/o de fácil comprensión las preguntas formuladas anteriormente? (Si - No. Detalle sus razones)

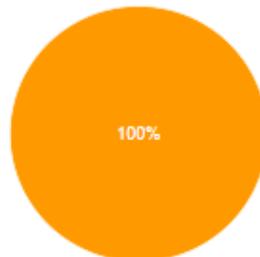
2 respuestas

Si, todas las preguntas fueron de fácil entendimiento

si, todas las preguntas se entendieron de forma correcta

En relación a la pregunta anterior. Cuantifique del 1 - 10 el nivel de comprensión obtenido.

2 respuestas



- 1 al 3
- 4 al 6
- 7 al 10

¿Considera que los términos jurídicos empleados son los correctos? (Si - No. Detalle sus razones)

2 respuestas

Si, los términos empleados estuvieron enmarcados dentro del contexto de las preguntas realizadas

si, los términos usados fueron idóneos

¿Considera que las preguntas planteadas están correctamente orientadas a satisfacer el objetivo señalado en la presente investigación? (Si - No. Detalle sus razones)

2 respuestas

Si, están dirigidas a ello.

si

En su criterio, teniendo presente el objetivo, planteamiento del problema y título del presente trabajo de investigación. ¿Cataloga como pertinentes las preguntas formuladas? (Si - No. Detalle sus razones)

2 respuestas

Si, todas las preguntas fueron pertinentes.

si fueron pertinentes y tienen un orden correlacional

Finalmente, ¿considera usted que existe una correlación entre cada una de las preguntas planteadas? (Si - No. Detalle sus razones)

2 respuestas

Si

si, además están bien planteadas

RESULTADOS DE APLICACIÓN DE ENCUESTA DE VALIDACIÓN – NOTARIOS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO

Desde su experiencia notarial, ¿Considera que el sistema declarativo, en los actos de compraventa inmobiliaria regulado en el artículo 949 del Código Civil de 1984, ofrece garantía para el alcance de la seguridad jurídica?



1 respuesta



El Art. 949 del Código Civil establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado convierte al acreedor en propietario ¿Considera conveniente que el legislador precise la obligatoriedad de la inscripción registral en este artículo?

1 respuesta



¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?

1 respuesta



¿Qué alternativas propondría para garantizar el correcto alcance de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo?

1 respuesta



Desde su función como notario público, ¿ha podido conocer usted sobre algún proyecto de reforma al sistema de transferencia adoptado para los actos de compra-venta inmobiliaria, planteada por el Colegio de Notarios de La Libertad?

1 respuesta



- Nunca
- Casi nunca
- Ocasionalmente
- A menudo
- Muy a menudo

Desde su posición como Notario Público, ¿Considera usted que la séptima disposición regulada por el D.L. 1049 ha coadyuvado a materializar en mayor número, la inscripción de los actos de compraventa inmobiliaria?

1 respuesta



- Totalmente de acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en desacuerdo

¿Considera que existen dificultades para que la obligatoriedad de inscripción para los actos de transferencia por compraventa inmobiliaria se implemente en nuestro Código Civil Peruano? Especifique.

1 respuesta

Un poco, debido a la falta de actualización en la base catastral

Sección de Validación

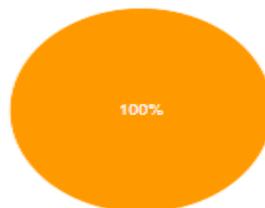
En su primera impresión, ¿Le resultaron entendibles y/o de fácil comprensión las preguntas formuladas anteriormente? (Si - No. Detalle sus razones)

1 respuesta

Si

En relación a la pregunta anterior. Cuantifique del 1 - 10 el nivel de comprensión obtenido.

1 respuesta



- 1 al 3
- 4 al 6
- 7 al 10

¿Considera que los términos jurídicos empleados son los correctos? (Si - No. Detalle sus razones)

1 respuesta

SI

¿Considera que las preguntas planteadas están correctamente orientadas a satisfacer el objetivo señalado en la presente investigación? (Si - No. Detalle sus razones)

1 respuesta

SI

En su criterio, teniendo presente el objetivo, planteamiento del problema y título del presente trabajo de investigación. ¿Cataloga como pertinentes las preguntas formuladas? (Si - No. Detalle sus razones)

1 respuesta

SI

Finalmente, ¿considera usted que existe una correlación entre cada una de las preguntas planteadas? (Si - No. Detalle sus razones)

1 respuesta

SI

MUESTRA EN ENCUESTA DE VALIDACIÓN: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS N° 01

**A) REGISTRADORES PÚBLICOS DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
(ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO).**

Apellidos y Nombres

5 respuestas

MENDOZA AVILA, SHECHIRA KATHERINE

Mendoza Gutiérrez José Arturo

CAMACHO LLOVERA WILFREDO

Patricia García Zamora

García Zamora Patricia

B) JUECES ESPECIALIZADOS CIVILES DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO

Apellidos y Nombres

2 respuestas

José Ventura Torres Marín

Neblo Carmen Palacios

C) NOTARIOS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO.

Apellidos y Nombres

1 respuesta

Kelly Janet Vera Vásquez

**ENCUESTAS DE APLICACIÓN: REGISTRADORES
PÚBLICOS**

Marca temporal	Apellidos y Nombres	En la actualidad, ¿Qué tan importante supone inscribir nuestra propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble – SUNARP?	¿Cuáles son las ventajas y/o beneficios que implica tener una propiedad inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble –SUNARP?	¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro, garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?	¿Con qué frecuencia ha cancelado asientos registrales sobre compraventa inmobiliaria en mérito a una sentencia judicial?	Firma del Encuestado.
16/6/2021 16:12:02	BAZAN MENDEZ MIRIAN YSABEL	Extremadamente importante	Seguridad Jurídica, Oponibilidad frente a Terceros, Preferencia ante concurrencia de acreedores	Totalmente de acuerdo	Ocasionalmente	https://drive.google.com/open?id=1s-96THsgehKSjJ6DRqMWxgMY7AEo0Aei
18/6/2021 23:27:18	Patricia Juárez Domínguez	Extremadamente importante	Seguridad Jurídica, Oponibilidad frente a Terceros, Preferencia ante concurrencia de acreedores	Totalmente de acuerdo	Nunca	https://drive.google.com/open?id=1UN2t4XAqsXsoqTpwtuAB5jOhLAoQtsrz
19/6/2021 7:26:24	Fred Williams Quilcat Quilcat	Extremadamente importante	Seguridad Jurídica, Oponibilidad frente a Terceros, Preferencia ante concurrencia de acreedores	Totalmente de acuerdo	Nunca	https://drive.google.com/open?id=1_YxrHnr3UjNxBnovFYDPrpkSv8vvnGRA

19/6/20 21 8:47:13	Mónica Lily Fernández Argomedo	Extremadamente importante	Seguridad Jurídica, Oponibilidad frente a Terceros, Preferencia ante concurrencia de acreedores	Totalmente de acuerdo	Nunca	https://drive.google.com/open?id=1VR0fgwK0AxP07dRW5GBcxVzEJGHIYz9N
--------------------------	---	---------------------------	--	-----------------------	-------	---

**ENCUESTAS DE APLICACIÓN: JUECES ESPECIALIZADOS
CIVILES**

Marca temporal	Apellidos y Nombres	¿Considera que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro garantiza mayor seguridad jurídica a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, según lo prescrito por el Artículo 949° del Código Civil?	Desde su experiencia como Juez Civil ¿Cuál es la frecuencia de casos que son demandados ante su despacho judicial por un conflicto de intereses generado en base a la aplicación literal del Artículo 949 del Código Civil, sin la correspondiente inscripción registral?	¿Cuáles considera que son las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en lo que concierne a las transferencias inmobiliarias?	A pesar de encontrarnos bajo la adopción de un sistema de transferencia inmobiliaria consensualista ¿Considera que la prueba idónea para acreditar la titularidad de la propiedad predial es su inscripción en el registro jurídico correspondiente?	¿Cuáles considera que fueron las razones del legislador al redactar el artículo 949° del Código Civil de 1984, y dejar a criterio del adquirente, la inscripción o no del inmueble?	Firma del Encesst ado .
29/6/2021 0:43:55	Gabriel Ernesto Otiniano Campos	Totalmente de acuerdo	A menudo	Inseguridad Jurídica, Estafa, Doble Venta y Fraudes Inmobiliarios, Limitación al acceso de créditos para constitución de garantías reales, Incremento de Procesos Judiciales.	De acuerdo	El Registro Administrativo resultaba ser suficiente para su validez	https://drive.google.com/open?id=1yzH05T780-D0jNlo358NAttrUNDq5Ytl

10/7/20 21 7:46:00	Pérez Cedamano , Felipe	Totalmente de acuerdo	Muy a menudo	Inseguridad Jurídica.	En desacuerdo	Sunarp -en dicha época- no representaba una institución garante para la seguridad jurídica	https://drive.google.com/open?id=1Ozm0y3p6k4hpm4j8uKvs mL3dkAkfAU3v
--------------------------	-------------------------------	--------------------------	--------------	-----------------------	---------------	---	---

10/7/20 21 7:56:43	Delgado Suárez Eliza Soledad	Totalmente de acuerdo	Muy a menudo	Inseguridad Jurídica, Estafa, Doble Venta y Fraudes Inmobiliarios, Limitación al acceso de créditos para constitución de garantías reales, Incremento de Procesos Judiciales.	De acuerdo	Sunarp -en dicha época- no representaba una institución garante para la seguridad jurídica	https://drive.google.com/open?id=19olk96S8UZkTiiv1235s5bvOMxKS1Ar
--------------------------	------------------------------------	--------------------------	--------------	---	------------	---	---

ENCUESTAS DE APLICACIÓN: NOTARIOS PÚBLICOS

Mar ca tem por al	Apelli dos y Nombr e s	Desde su experiencia notarial, ¿Considera que el sistema declarativo, en los actos de compraventa inmobiliaria regulado en el artículo 949 del Código Civil de 1984, ofrece garantía para el alcance de la seguridad jurídica?	El Art. 949 del Código Civil establece que la solo obligación de enajenar un inmueble determinado convierte al acreedor en propietario ¿Considera conveniente que el legislador precise la obligatoriedad de la inscripción registral en este artículo?	¿Cuáles considera que son las principales deficiencia s del sistema facultativo de inscripción en lo que concierna a las transferen cias inmobiliari as?	¿Qué alternativas propondría para garantizar el correcto alcance de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo?	Desde su función como notario público, ¿ha podido conocer usted sobre algún proyecto de reforma al sistema de transferencia adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria, planteada por el Colegio de Notarios de La Libertad?	Desde su posición como Notario Público, ¿Considera usted que la séptima disposición regulada por el D.L. 1049 ha coadyuvado a materializar en mayor número, la inscripción de los actos de compraventa inmobiliaria?	¿Considera que existen dificultades para que la obligatorieda d de inscripción para los actos de transferencia por compraventa inmobiliaria se implemente en nuestro Código Civil Peruano? Especifique.	Fir ma del Enc uest ado.
-------------------------------	---------------------------------	--	---	---	---	---	---	---	---

19/6/2021 10:07:12	David Rubio Bernuy	Totalmente en desacuerdo	Totalmente de acuerdo	Inseguridad Jurídica, Estafa, Doble Venta y Fraudes Inmobiliarios, Limitación al acceso de créditos para constitución de garantías reales, Incremento de Procesos Judiciales.	Mejoras en la base gráfica del catastro, La inscripción como requisito de validez en los actos de compraventa inmobiliaria, unificación de los registros administrativos y jurídicos en materia predial.	Nunca	Totalmente de acuerdo	Dificultad subsanable como la falta de actualización en el catastro para que así cada predio tenga un número de partida, y en consecuencia, se pueda transferir mediante Escritura Pública inscrita	https://drive.google.com/open?id=1tvLx6asNeICF_SGy2iB4afa1romzXFKG
19/6/2021 10:16:24	Parde s Haro, Doris	Totalmente en desacuerdo	De acuerdo	Inseguridad Jurídica, Estafa, Doble Venta y Fraudes Inmobiliarios, Limitación al acceso de créditos para constitución de garantías reales, Incremento de Procesos Judiciales.	Mejoras en la base gráfica del catastro, La inscripción como requisito de validez en los actos de compraventa inmobiliaria, unificación de los registros administrativos y jurídicos en materia predial.	Nunca	Totalmente de acuerdo	La población peruana es ciertamente informal, piensan que los gastos notariales son altos, sin embargo no analizan el costo beneficio	https://drive.google.com/open?id=1ZSk3QcHBBS7nZ45t177Zb3r_ia4UtiGh
19/6/2021 10:24:57	Luján Túpez, José Luis	Totalmente en desacuerdo	Totalmente de acuerdo	Inseguridad Jurídica, Estafa, Doble Venta y Fraudes Inmobiliarios, Limitación al acceso de créditos para constitución de garantías reales, Incremento de Procesos Judiciales.	Unificación de los registros administrativos (Municipalidades – Cofopri) y jurídicos en material predial	Nunca	Totalmente de acuerdo	No, realmente necesitamos adecuarnos a las exigencia de la sociedad, el derecho está para regular nuevas conductas	https://drive.google.com/open?id=1gwQOFihxJnvhKd_dOgYgdh_AK FbhPtDqC

ANEXO 3: MATRIZ DE CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

CATEGORÍAS	SUB CATEGORÍAS
CATEGORÍA A: Los Sistemas Jurídicos de Transferencia Inmobiliaria.	SUBCATEGORÍA A1: Sistema Declarativo
	SUBCATEGORÍA A2: Sistema Constitutivo
CATEGORÍA B: La Seguridad Jurídica Inmobiliaria.	SUBCATEGORÍA B1: Efectos “Erga Omnes”
	SUBCATEGORÍA B2: Mecanismos de protección registral

ANEXO 4: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
Implicancias del Sistema Facultativo de Inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria y la seguridad jurídica registral en la provincia de Trujillo.	¿De qué manera el sistema facultativo de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica registral en la provincia de Trujillo en el año 2020?	Determinar de qué manera la aplicación del sistema facultativo de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica registral en la provincia de Trujillo	1.- Analizar los pronunciamientos adoptados en la jurisprudencia nacional respecto del sistema de transferencia en los actos de compraventa inmobiliaria.	Jurisprudencia Nacional.	-Sentencias Judiciales. -Sentencia del Tribunal Constitucional.	<p>Tipo: - Aplicada</p> <p>Diseño: -No Experimental: Transversal descriptiva (Simple, comparativa, correlacional, correlacional causal, o predictivo).</p> <p>Población y muestra: - Población: Jueces, Registradores y Notarios Públicos de la Provincia de Trujillo, además de Sentencias emitidas en materia civil.</p> <p>- Muestra: (03) Jueces Especializados Civiles, (04) Registradores Públicos de la Zona Registral N° V y (03) Notarios Públicos de la Provincia de Trujillo; además de (01) Sentencia del Tribunal Constitucional signada con el No. Exp 0016-2002-AI/TC y (02) Casaciones signadas con el No. 3312-2013-Junín y No. 4572-2016-Lima.</p> <p>- Criterios de la Muestra: Disponibilidad, Antigüedad en el Cargo, Carencia de Quejas, Experiencia en la Materia y de preferencia Docentes.</p> <p>- Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos:</p> <p>- Técnicas: Entrevista, Análisis de Contenido y Estudio de Casos.</p> <p>- Instrumentos: Cuestionario de preguntas estructuradas y Fichas de resumen.</p> <p>- Métodos de análisis de investigación:</p>
			2.- Contrastar las ventajas y desventajas de la inscripción de la propiedad y la propiedad no inscrita en el marco de la seguridad jurídica inmobiliaria.	Propiedad Inscrita.	-Escritura Pública -Inscripción y Publicidad Registral	
			Propiedad No Inscrita.	-Contrato. -Minuta. -Escritura Pública no Inscrita.		
			3.- Evaluar la necesidad de establecer una reforma legislativa al Artículo 949° del Código Civil, que permita garantizar la seguridad jurídica para los actos de	Seguridad Jurídica.	-Publicidad Registral. -Mecanismos Técnicos de Protección Registral.	

			compraventa inmobiliaria.	Compraventa Inmobiliaria	-Contrato. -Traslado/entrega de dinero/cheque. -Posesión del Bien inmueble.	-Método Analítico, Doctrinario y Descriptivo.
--	--	--	------------------------------	-----------------------------	---	---