

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**“EL ESTABLECIMIENTO DEL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE  
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS  
GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA”**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTORA**

Bach. LIZETH BEATRIZ LINO RODRIGUEZ.

**ASESOR**

DR. MARCO ANTONIO CORCUERA GARCÍA.

**TRUJILLO – PERÚ**

**2015**

## DEDICATORIA

### **A Dios.**

*Por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo guiando cada paso de mi camino, por fortalecer mi corazón, por brindarme sabiduría, por iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.*

### **A mi madre Carla**

*Por darme la vida, quererme mucho, creer en mí, aconsejarme y porque siempre me apoyaste. Mamá gracias por darme una carrera para mi futuro, todo esto te lo debo a ti, por tus consejos, tus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por tu amor y palabras.*

### **A mi padre Wilson**

*Por los ejemplos de perseverancia y constancia que lo caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante, por su amor, gracias papá por hacerme una gran persona con tus valores y consejos.*

*A mis papis; gracias por el apoyo y amor de siempre.*

*A mis hermanos que me dieron su apoyo, aliento y confianza.*

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Universidad Privada Antenor Orrego por darme la oportunidad de aprender y forjarme como profesional.

A mis buenos maestros, que me han acompañado por toda mi carrera, brindándome todos los buenos conocimientos, guiándome para ser una buena profesional.

A mi Asesor el profesor Marco Antonio Corcuera García, por el apoyo que me ha brindado, por el tiempo, espacio, paciencia y dedicación para poder lograr mi proyecto de investigación.

A cada uno de mis amigos y compañeros con los que compartí y aprendí conocimiento en aulas de clase, por los buenos consejos durante los 6 años que duró esta meta de formación para ser grandes profesionales y que ahora podemos decir que logramos convertirlo en una realidad.

## RESUMEN

Dentro de la legislación peruana encontramos que nuestro Sistema registral es declarativo, donde establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Sin embargo, la sociedad al no tener seguridad y certeza en el momento de celebrar actos o negocios jurídicos sobre bienes inmuebles es donde se genera el gran dilema.

Es por ello que se planteó como problema “¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?”. Así mismo haciendo uso de la interpretación de la legislación vigente y entrevistas a expertos se llegó a aceptar la hipótesis de investigación, llegando a la siguiente conclusión: El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014.

## **ABSTRACT**

In the Peruvian legislation, we find that our Registral System is declarative, which states that the only duty of transferring any real estate, automatically makes the creditor owner of it. However, lacking in certainty at entering into juridical acts or businesses, the society faces the great dilemma.

Thus, a problem was formulated through the following question: In which manner would the constitutive nature of registration on transference concerning the real estate at land registration guarantee the juridical certainty in Peru, 2014? Likewise, upon interpreting the current legislation and conducting interviews by experts, the research hypothesis was accepted and the following conclusion was stated: The implementation of the constitutive nature on transference registration concerning the real estate at land registration guarantee the juridical certainty of the Peruvian users in 2014.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	<b>III</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>IV</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>V</b>
<b>GENERALIDADES</b> .....	<b>1</b>
<b>TÍTULO I</b> .....	<b>2</b>
<b>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>2</b>
1. EL PROBLEMA.....	2
1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA .....	2
1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA .....	3
1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA.....	3
2. HIPÓTESIS .....	3
3. VARIABLES .....	4
3.1. VARIABLE INDEPENDIENTE .....	4
3.2. VARIABLE DEPENDIENTE .....	4
4. OBJETIVOS .....	4
4.1. GENERALES.....	4
4.2. ESPECÍFICOS.....	4
5. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO.....	5
6. METODOLOGÍA.....	5
6.1. MÉTODOS.....	5
6.1.1.MÉTODO ANALÍTICO.....	5
6.1.2.ANALÍTICO SINTÉTICO .....	5
6.1.3.DEDUCTIVO INDUCTIVO .....	6
6.1.4.SISTEMÁTICO.....	6
6.1.5.HISTÓRICO .....	6
6.1.6.HERMENÉUTICA JURÍDICA .....	6
6.2. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS .....	6
7. MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS .....	7
7.1. MATERIAL .....	7
7.2. PROCEDIMIENTOS.....	7

<b>TÍTULO II.....</b>	<b>9</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>9</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>11</b>
<b>EL NOTARIO Y SU FUNCIÓN .....</b>	<b>11</b>
1. DEFINICIÓN DEL NOTARIO .....	11
2. EL PROTAGONISTA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL: EL NOTARIO .....	13
3. ACCESO A LA FUNCIÓN NOTARIAL .....	13
4. EL NOTARIO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL.....	13
5. IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL .....	14
6. COMO UNA CUESTIÓN TÉCNICA Y LEGAL.....	15
7. COMO RESPONSABILIDAD DELEGADA DEL ESTADO.....	15
8. COMO DERECHO DEL CIUDADANO PARTICULAR.....	15
9. COMO EJERCICIO INVESTIDO DE SEGURIDAD JURÍDICA.....	16
10. PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL .....	16
10.1 PRINCIPIO ROGATORIO .....	16
10.2 PRINCIPIO PREVENTIVO .....	17
10.3 PRINCIPIO DE ASESORAMIENTO .....	17
10.4 PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD.....	17
10.5 PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN .....	17
10.6 PRINCIPIO DE VERACIDAD .....	18
11. EL NOTARIADO LATINO.....	18
12. LA FUNCIÓN DEL NOTARIADO LATINO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA .....	19
13. EL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO .....	21
14. EL NOTARIO Y LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS.....	21
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>23</b>
<b>EL TÍTULO .....</b>	<b>23</b>
1. EL TÍTULO CONCEPTO Y CLASES .....	23
1.1 TÍTULO MATERIAL Y TÍTULO FORMAL .....	23
1.2 INSTRUMENTO PÚBLICO E INSTRUMENTO PRIVADO. DOCUMENTO PÚBLICO Y DOCUMENTO PRIVADO.....	23
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>26</b>

<b>LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS.....</b>	<b>26</b>
1. INSTRUMENTO PÚBLICO PROTOCOLAR .....	27
2. IMPORTANCIA .....	27
3. ESCRITURA PÚBLICA .....	27
3.1 PARTES DE LA ESCRITURA.....	29
3.2 IMPORTANCIA.....	29
3.3 SEGURIDAD JURÍDICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA.....	30
4. LA INSCRIPCIÓN COMO VERDAD OFICIAL.....	30
5. BENEFICIOS DEL ACCESO Y MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD INSCRITA .....	31
<b>SUBCAPÍTULO I.....</b>	<b>33</b>
<b>ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE .....</b>	<b>33</b>
1. DEFINICIÓN .....	33
2. LA COMPRA VENTA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984.....	34
3. LA COMPRA VENTA Y LA LEY DEL NOTARIADO .....	34
4. COSTOS QUE GENERAN.....	34
5. REQUISITOS.....	35
6. PROCEDIMIENTO.....	38
7. BLOQUEO REGISTRAL .....	38
8. DEL FORMULARIO ELECTRÓNICO DE SOLICITUD DEL BLOQUEO .....	39
9. IMPUESTOS QUE GENERA UN TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE ...	40
9.1 IMPUESTO PREDIAL.....	40
9.2 IMPUESTO DE ALCABALA.....	40
10. INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS .....	41
10.1 FINALIDAD Y CONCEPTO .....	41
10.2 REQUISITOS .....	42
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>43</b>
<b>REGISTROS PÚBLICOS .....</b>	<b>43</b>
1. ORIGEN.....	43
2. IMPORTANCIA DE LOS REGISTROS PUBLICOS .....	43
3. ¿HA FRACASADO EL SISTEMA DECLARATIVO? .....	44
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>46</b>
<b>SISTEMA REGISTRAL .....</b>	<b>46</b>

1. DEFINICIÓN .....	46
2. BREVE ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES .....	46
3. SISTEMAS REGISTRALES SEGÚN LA DOCTRINA COMPARADA .....	46
3.1 SISTEMA ALEMÁN .....	46
3.2 SISTEMA AUSTRALIANO O TORRENS .....	47
3.3 SISTEMA FRANCÉS .....	49
3.4 SISTEMA ESPAÑOL .....	49
4. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL PERÚ.....	50
5. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA INFORMÁTICO REGISTRAL EN EL PERÚ.....	52
6. IMPORTANCIA DEL SERVICIO INSCRIPTORIO .....	52
<b>CAPÍTULO VI.....</b>	<b>55</b>
<b>PRINCIPIOS REGISTRALES .....</b>	<b>55</b>
1. DEFINICIÓN .....	55
2. CLASES.....	56
2.1 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN .....	56
2.2 PRINCIPIO DE LEGITIMIDAD .....	56
2.3 PRINCIPIO DE OponIBILIDAD DE LO INSCRITO .....	57
2.4 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	57
2.5 PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.....	60
2.6 PRINCIPIO DE ROGACIÓN .....	60
2.7 PRINCIPIO DE CAUSALIDAD .....	61
2.8 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	61
2.9 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	62
2.10 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD .....	64
2.11 PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD .....	64
<b>CAPÍTULO VII.....</b>	<b>66</b>
<b>PUBLICIDAD REGISTRAL .....</b>	<b>66</b>
1. CONCEPTO .....	67
2. DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICA .....	68
3. FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.....	68
<b>CAPÍTULO VIII .....</b>	<b>69</b>
<b>REGISTRO DE PREDIOS .....</b>	<b>69</b>

1. CREACIÓN DEL REGISTRO DE PREDIOS.....	69
2. NATURALEZA DEL REGISTRO DE PREDIOS Y SU REGLAMENTACIÓN...	70
3. FUNDAMENTO.....	71
4. ESENCIA Y FUNCIÓN JURÍDICA DEL REGISTRO .....	71
5. IMPORTANCIA DEL REGISTRO.....	73
6. ELEMENTOS DEL REGISTRO .....	73
7. BASE MATERIAL DEL REGISTRO: LOS ACTOS INSCRIBIBLES.....	74
<b>SUBCAPÍTULO I.....</b>	<b>75</b>
<b>EL REGISTRO DE PREDIOS: SU EFICACIA.....</b>	<b>75</b>
1. EFICACIA QUE PRODUCE EL TÍTULO INSCRITO: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN .....	75
2. EL PRINCIPIO CONSENSUALÍSTICO EN EL REGISTRO.....	76
3. INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA O DECLARATIVA: ¿QUÉ SISTEMA ES SUPERIOR? .....	76
4. FUNDAMENTO DOGMÁTICO-JURÍDICO .....	77
5. REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL .....	77
5.1 ELEMENTO OBJETIVO: CONFIANZA EN EL REGISTRO.....	78
5.2 ELEMENTO SUBJETIVO: BUENA FE DEL ADQUIRENTE .....	78
6. EL REGISTRO ES UN INSTRUMENTO AL SERVICIO DE LA VERDAD .....	78
<b>SUBCAPÍTULO II.....</b>	<b>79</b>
<b>EL REGISTRO DE PREDIOS: ANÁLISIS .....</b>	<b>79</b>
1. LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.....	79
2. CAUSAS DE INACCESIBILIDAD REGISTRAL.....	80
3. CARENCIA E IMPERFECCIÓN DE LA TITULACIÓN.....	81
4. CARENCIA DE UN CATASTRO INMOBILIARIO IDÓNEO .....	81
5. MODIFICACIÓN DEL SISTEMA CONSENSUAL (ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL) .....	84
<b>CAPÍTULO IX.....</b>	<b>86</b>
<b>SEGURIDAD JURÍDICA.....</b>	<b>86</b>
1. DEFINICIÓN .....	87
2. CLASES DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ÁMBITO REGISTRAL .....	89

2.1 ESTÁTICA.....	89
2.2 DINÁMICA O DEL TRÁFICO PATRIMONIAL .....	89
3. COMO FIN DEL DERECHO .....	90
4. LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL ORDEN SOCIAL.....	90
5. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA .....	91
6. RASGOS COMUNES QUE PRESENTAN LOS REGISTROS DE SEGURIDAD JURÍDICA .....	92
6.1 LA EXISTENCIA DE UN CONTROL DE LEGALIDAD O CALIFICACIÓN.....	92
6.2 LA EXISTENCIA DE CONEXIÓN ENTRE LOS ASIENTOS REGISTRALES, O TRACTO SUCESIVO .....	92
6.3 EL CARÁCTER DOCUMENTAL PÚBLICO DEL ASIENTO .....	92
6.4 LA Oponibilidad o EFICACIA FRENTE A TERCERO .....	92
6.5 COGNOSCIBILIDAD O POSIBILIDAD DE CONOCIMIENTO DEL REGISTRO.....	93
7. SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS DE QUIENES SE AMPARAN EN LA FE DEL REGISTRO .....	93
8. LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO .....	94
9. EFICACIA CONSTITUTIVA .....	95
9.1 LA EFICACIA DECLARATIVA VERSUS LA EFICACIA CONSTITUTIVA DE LA PUBLICIDAD MATERIAL .....	95
9.2 LA REALIDAD PERUANA: CARENCIA DE UN CATASTRO INMOBILIARIO .....	95
<b>CAPÍTULO X.....</b>	<b>97</b>
<b>EL TERCERO REGISTRAL .....</b>	<b>97</b>
1. DEFINICIÓN .....	97
2. CARACTERES DEL TERCERO REGISTRAL .....	98
<b>CAPÍTULO XI.....</b>	<b>100</b>
<b>PROBLEMAS DERIBADOS DEL TEMA DESARROLLADO .....</b>	<b>100</b>
<b>SUBCAPITULO I.....</b>	<b>102</b>
1. LA EVASIÓN TRIBUTARIA.....	102
2. TRÁFICO ILÍCITO INMOBILIARIO.....	103

3. CONCURRENCIA DE ACREEDORES Y DOBLE VENTA .....	104
4. LA TERCERÍA .....	105
4.1 CONCEPTO .....	105
4.2 FINALIDAD.....	105
4.3 CLASES .....	106
4.3.1 TERCERÍA DE PROPIEDAD.....	106
4.3.2 TERCERÍA DE DERECHO PREFERENTE .....	106
4.4 ELEMENTOS .....	107
<b>ANÁLISIS DE RESULTADOS.....</b>	<b>108</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>115</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>117</b>
<b>PROPUESTA .....</b>	<b>118</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>121</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>123</b>
<b>0.1 MATRIZ DE CONSISTENCIA .....</b>	<b>124</b>
<b>0.2 AFICHE INFORMATIVO .....</b>	<b>126</b>
<b>0.3 PUBLICIDAD EN DIARIO LA REPÚBLICA.....</b>	<b>127</b>
<b>0.4 NOTICIAS.....</b>	<b>135</b>

## **I. GENERALIDADES**

1. **Título:** El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica.

2. **Autor:**

2.1 **Nombre:** Lizeth Beatriz Lino Rodríguez.

2.2 **Grado:** Bachiller.

3. **Asesor(a):**

3.1 **Nombre:** Marco Antonio Corcuera García.

4. **Tipo de Investigación**

4.1 **Según el fin es:** Básica.

4.2 **De acuerdo a su alcance:** Causal.

5. **Régimen de Investigación:** Libre.

6. **Institución a la que pertenece el Proyecto:** UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO.

7. **Unidad Académica:** ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO.

8. **Lugar e Institución en donde se desarrollará la investigación:** UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO.

## TÍTULO I

### DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

#### 1. EL PROBLEMA

##### 1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA:

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es un organismo descentralizado autónomo y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cuya responsabilidad es organizar y supervisar la función registral. Ésta tiene como función publicitar, con el fin de otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registren.

Es importante mencionar, que la protección brindada por Registros Públicos debe ser igualitaria y constante para todos los ciudadanos, así como también para la protección de los derechos registrados. Pero en la actualidad la falta de un carácter constitutivo de la inscripción sobre transferencias celebradas sobre bienes inmuebles en el Registro Predial ha alcanzado niveles altos, que amenaza la seguridad jurídica de los usuarios.

Tal vez muchas personas no tienen conocimiento de que celebrar transferencias y no inscribirlas en los Registros Públicos puede llegar a ser muy riesgoso, ya que no existe seguridad jurídica para el usuario frente a terceros. Es por ello que si se llegara a establecer que todas las transferencias celebradas sobre bienes inmuebles sea de inscripción obligatoria, no existiera tanta informalidad y no generaría tanto daños y perjuicios.

## **1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA:**

¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?

## **1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA:**

### **ACADÉMICA:**

En la presente investigación encuentra su justificación académica en la teoría de la seguridad jurídica.

### **PRÁCTICA:**

En la presente investigación encuentra su justificación práctica en el establecimiento del carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios.

### **METODOLOGÍA:**

En la presente investigación encuentra su justificación metodología en los métodos aplicados para identificar el tipo de investigación que se empleará.

## **2.- HIPÓTESIS**

La manera en que el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014, se da cuando las personas inscriben aquellas transferencias realizadas sobre bienes inmuebles teniendo consecuentemente la seguridad jurídica por existir el principio de la publicidad registral.

### **3.- VARIABLES**

#### **3.1. VARIABLE INDEPENDIENTE:**

El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios.

#### **3.2. VARIABLE DEPENDIENTE:**

Garantía de la Seguridad Jurídica de los usuarios en el Perú 2014.

### **4. OBJETIVOS**

#### **4.1. GENERALES:**

Determinar de qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014.

#### **4.2. ESPECÍFICOS:**

1.- Evaluar la seguridad jurídica que tienen los usuarios frente a terceros en los distintas transferencias celebradas sobre bienes inmuebles en el Perú 2014.

2.- Determinar el rol del notario en la celebración de transferencias y su inscripción en el Registro de Predios en el Perú 2014.

3.- Analizar el carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles en el Registro de Predios en el Perú 2014.

4.- Comparar el carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles en el Registro de Predios con otras legislaciones en el Perú 2014.

## **5. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO:**

Con respecto al tema de investigación, debemos indicar que se ha buscado e investigado contenidos en tesis, libros relacionados o similares al tema a desarrollarse. Cabe precisar que temas vinculados se han encontrado, los cuales mayormente abundan respecto al Sistema Registral Constitutivo; pero no con respecto a el rol del notario y la seguridad jurídica que otorga el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios a los usuarios.

## **6- METODOLOGÍA:**

### **6.1. MÉTODOS** (Aranzamendi, Investigación Jurídica, 2010):

#### **6.1.1. MÉTODO ANALÍTICO:**

El presente método nos permite estudiar por separado cada uno de los elementos sobre las normas tanto notariales como registrales del establecimiento del carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles, analizando toda la doctrina, legislación nacional y extranjera sobre este tema, se puede llegar a determinar la factibilidad de su aplicación en nuestro país como mecanismo de protección y garantía que brinda la seguridad jurídica a los usuarios. Asimismo, construir nuestro marco teórico.

#### **6.1.2. ANALÍTICO SINTÉTICO:**

Podemos decir que este método nos permite estudiar por separado cada uno de los elementos, analizando toda la doctrina, legislación nacional y extranjera obtenida sobre el particular, para que de esta manera determinar la factibilidad de su aplicación en nuestro país como mecanismo de solución del problema que conlleva el establecimiento del carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles. Asimismo, construir nuestro marco teórico.

**6.1.3. DEDUCTIVO INDUCTIVO:**

Mediante este método estableceremos ciertas conclusiones partiendo del análisis del marco teórico general de las normas notariales y registrales, para luego ir a lo específico, el otorgamiento de seguridad jurídica a los usuarios.

**6.1.4. SISTEMÁTICO:**

Este método determinará el sentido de la norma a aplicar de acuerdo a la realidad problemática analizada.

**6.1.5. HISTÓRICO:**

Este analizará cómo ha evolucionado la inscripción con carácter constitutivo y la garantía de la seguridad jurídica que este otorga a los usuarios. Asimismo a los diferentes Sistemas registrales de otras legislaciones.

**6.1.6. HERMENÉUTICA JURÍDICA:**

En nuestra problemática este método ha sido utilizado para interpretar las normas y principios, buscando su verdadero sentido a fin de ser utilizados de manera coherente y sistemática. Es por ello que estudiaremos las normas del Derecho Civil, Ley Notarial, algunas normas registrales y la legislación extranjera.

**6.2. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS:**

(Hernández Sampiere, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

**– Observación:**

Esta técnica nos permitirá tener acceso directo sobre los hechos que suceden en la realidad, en lo referente a nuestro tema de estudio.

– **Acopio Documental:**

Lo utilizaremos para seleccionar todos los documentos que sean necesarios en nuestro trabajo de investigación.

– **Fichaje:**

Una recopilación de la bibliografía existente sobre el tema tratado, empleando fichas bibliográficas de resumen.

– **Recolección de Datos:**

Las principales técnicas que se han empleado en la presente investigación son las entrevistas.

## **7.- MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS**

### **7.1. MATERIAL:(Vilca Tantapoma, 2012):**

#### **A) Material Bibliográfico y Hemorográfico:**

- Libros.
- Revistas.
- Documentos Webs.
- Sitos Webs.
- Doctrina.

### **7.2. PROCEDIMIENTOS: (Aranzamendi, Investigación Jurídica, 2010):**

#### **A) Tipo de Problema:**

Causal, porque a través del análisis a las distintas normas que contienen dicho tema se puede llegar a determinar la seguridad jurídica que puede ocasionar la inscripción sobre transferencias realizadas.

**B) Enfoque metodológico:**

Dogmático, porque nos permite realizar abstracciones relacionadas a la inducción, deducción, análisis, síntesis, analogía, ponderación y comparación con la finalidad de elaborar construcciones conceptuales.

**C) Diseño de Contrastación de Hipótesis:** No experimental – Transversal.

## TÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### INTRODUCCIÓN

El boom inmobiliario por el que atraviesa nuestro país, que se ve reflejado en la reciente demanda de inmuebles, ha convertido a los Notarios y a Registros Públicos en los actores fundamentales para otorgar seguridad jurídica a los actos jurídicos, en especial a las transferencias, sobre bienes inmuebles que se realizan constantemente en el mercado.

Si bien en términos estrictamente legales, nuestro ordenamiento jurídico considera que la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (según artículo 949° del Código Civil), la eficacia traslativa del solo contrato no suele ser suficiente para evitar que posteriormente otros discutan la adquisición de la propiedad. En consecuencia, se recomienda que este acto se celebre por escritura pública y se inscriba en Registros Públicos, a efectos de poner en conocimiento de terceros que se ha adquirido la propiedad u otro derecho sobre el bien. La cognoscibilidad de determinados actos que otorga Registros Públicos, brinda un escenario con mayor seguridad jurídica. Y de esta forma el propietario puede aplicar la inmovilización de la partida electrónica donde se encuentra inscrita el predio como mecanismo de protección hasta por el período de 10 años.

Es por ello, que nuestro sistema registral para bienes inmuebles debe ser de carácter constitutivo, tal como se considera para los bienes muebles (tales como los vehículos) a través del D.S. 036-2001-JUS, ya que el Estado a través de los Notarios y Registradores Públicos tienen como función otorgar a la sociedad en las transferencias y otros actos jurídicos sobre bienes inmuebles la llamada seguridad jurídica; con el fin de evitar falsificación de documentos, que se requieren en el procedimiento y la presentación cautiva otorgando certeza.

Esta modificación de nuestro actual sistema registral conllevaría a la disminución y eliminación de una serie de consecuencias que perjudican el derecho a la propiedad al no estar inscrito en Registros Públicos, tales como:

- El tercero no puede interponer una medida cautelar de embargo, ya que no tiene la certeza de los bienes que realmente posee una persona.
- Al no estar inscrita la propiedad, el propietario no podrá otorgar en garantía el bien inmueble para obtener algún crédito financiero.
- El Estado a través de sus entes, no podrá realizar de una forma correcta la fiscalización del lavado de activos y la debida recaudación fiscal de impuestos, evitando la evasión tributaria.
- El incremento de los procesos judiciales de tercerías y la concurrencia de acreedores.
- Se evitaría las dobles ventas.
- Y el tráfico ilícito inmobiliario.

Finalmente, se considera importante tomar en cuenta que para el desarrollo de esta problemática se deben exponer ciertos temas básicos conexos a este.

## CAPÍTULO I

### EL NOTARIO Y SU FUNCIÓN

El nacimiento del notariado es gracias a las exigencias de autenticidad y aseguramiento de derechos, en otras palabras se puede decir lo siguiente:

*“Los actos y contratos en los que se desarrolla la vida jurídica cristalizan documentalmente. Ahora bien: un documento falso, inexacto o simplemente imperfecto es un peligro para el tráfico jurídico por el perjuicio que puede ocasionar no solo a las partes sino también a los demás al crear una apariencia que no corresponde a la realidad. La probabilidad de que se produzca tal documento es grande cuando el acto o contrato se confecciona sin más intervención que de las partes y a veces de algún testigo; pero se minimiza con la intervención tanto en la configuración del negocio como en su plasmación documental, de alguien con preparación jurídica especializada, imparcialidad profesional y responsabilidad: El Notario. Por ello el ordenamiento provee a esa intervención imponiendo a todos la confianza en el documento creado”* (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

La necesidad social que cubre el notario, es dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en los que él intervenga, con lo que se obtiene la necesaria confianza en el ámbito de la contratación y asimismo disminuye las posibles causas de conflicto o litigio.

Cabe mencionar, que la intervención del notario se plasma siempre en un instrumento, que tiene especiales características, por las cuales se dota de seguridad jurídica a los derechos que a través de él se adquieren.

Es por ello, que la función notarial se concreta y resume en la autorización del instrumento público, pues en él se conjugan las notas distintivas de la actuación del notario: dar forma y fe.

#### 1. DEFINICIÓN DEL NOTARIO

La función notarial es imparcial, ya sea desde la postura objetiva o subjetiva. Por primera, el notario debe abstenerse de dar fe respecto de un acto, hecho o

circunstancia en la que participe algún pariente o en el que tenga algún interés personal o económico, según las causales de impedimento previstas por la propia ley. Aquí hablamos de “parcialidad objetiva”, pues el solo hecho de que se produzca el impedimento, hace que el notario no pueda participar aun cuando su actuación pueda ser, en el caso concreto, ajustada plenamente a la legalidad. Por la segunda, el notario debe abstenerse de dar fe, fuera de los casos de impedimento, cuando en un caso concreto mantenga interés, de una u otra manera, con el resultado del acto o negocio jurídico (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

La función personal implica, que el notario debe participar en forma directa e inmediata en el acto, hecho o circunstancia que se certifica o autentica, salvo las excepciones que la ley contempla.

Nótese, que la fe pública significa una atestación de verdad respecto de los hechos narrados por el notario, quien se convierte así en una especie de “testigo especialmente cualificado por la ley”, ya que su dicho es valorado como auténtico. Por tal motivo, la fe pública tiene como presupuesto que el notario por sí mismo haya percibido el hecho por sus sentidos, viendo y oyendo.

La función es autónoma, porque el notario se encuentra sujeto a las leyes, y no cabe revisión o apelación de su decisión ante un órgano superior. Por tal motivo, la función notarial da la potestad al notario para decidir si presta su ministerio o no, ante el requerimiento de un usuario.

Asimismo, la función notarial es exclusiva por cuanto en el ámbito de normalidad de los derechos, es el notario quien tiene la potestad de fe pública y, en tal sentido, da fe de los actos y contratos que ante él se celebran, así como, lleva a cabo los asuntos no contenciosos permitidos por la ley.

Pero, la imparcialidad va más allá, pues exige que el notario asesore a las partes en igualdad de condiciones, explicando los efectos del instrumento que se pretende celebrar, sin favorecer a una frente a la otra. Esta es la gran diferencia que se advierte con la labor del abogado, eminentemente adscrito a la defensa de parte del cliente.

## **2. EL PROTAGONISTA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL: EL NOTARIO**

Para lograr que los negocios jurídicos estén ajustados a derecho y que haya certeza, el Derecho ha acudido a las siguientes herramientas (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012):

- La intervención de un tercero imparcial, que vele por la consecución de estos objetivos;
- La utilización del escrito para perpetuar la fiel representación de lo dispuesto.

Ese tercero imparcial, es el órgano a quien la ley le ha encomendado la función de documentar los actos y negocios de los particulares, velando por la legalidad y dando fe pública. Según el artículo 2° de nuestra Ley del Notariado, el notario es un profesional del derecho dotado de la potestad de dar fe; y ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial, las que vienen a ser características fundamentales de su actuación y que informan la sistemática de la ley misma, por lo que tales principios habrán de tenerse como criterios interpretativos.

## **3. ACCESO A LA FUNCIÓN NOTARIAL**

A través de ella, se pretende asegurar que la función se cumpla cabalmente, pues se encuentra en juego la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

## **4. EL NOTARIO Y LA FUNCIÓN NOTARIAL**

El Reglamento de la ley del Notariado, define al notario en su artículo 4° como el profesional de derecho, encargado, por delegación del Estado, de una función pública consistente en recibir y dar forma a la voluntad de las partes, redacta los instrumentos adecuados a ese fin, les confiere autenticidad, conserva los originales y expide traslados que dan fe de su contenido. Su función también comprende la comprobación de hechos y tramitación de asuntos no contenciosos.

Se considera, que el notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública para robustecer con una presunción de verdad, los actos en

que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados y cuya competencia solo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción. Asimismo, se puede decir que el notario garantiza la moralidad y la legalidad de los fines en la exteriorización de la voluntad de los hombres. Encaminando a las partes desde el principio mediante una tarea de asesoramiento y consejo, evitando la contienda por medio de su función conciliadora y logrando la máxima adecuación de la voluntad a los valores y normas del ordenamiento jurídico (Tambini Ávila, 2014).

Asimismo, la función notarial es una actividad profesional muy singular. Su facultad fedante nacida de la ley, que impone a la sociedad y al Estado una presunción de veracidad que sólo puede ser vencida judicialmente, lo convierte en una autoridad. Por ello, el respaldo moral que hemos hecho referencia, es de suma importancia, como lo es la formación profesional. (Becerra Palomino, 1991)

## **5. IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**

El notariado es una institución sumamente importante y necesaria en las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que el ejercicio de la función notarial, permite satisfacer las necesidades de las personas que pretenden autenticar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos que requieran de veracidad frente a terceros, por esto surge la necesidad de crear una institución capaz de darles autenticidad.

A fin de cubrir esa necesidad, la sociedad, a través del Estado, ha elegido entre sus miembros a uno en especial, al que ha dotado de la facultad de ser testigo por excelencia para conservar fielmente la verdad de sus transacciones. De esta manera, el notario dotado con las atribuciones que le confiere el Estado ejerce su función en beneficio no solo de las personas que solicitan su actuación para que pueda actuar conforme a la ley, sino que de alguna manera constituye un verdadero apostolado en la sociedad, y podría asegurarse que sin notarios competentes y honorables muchísimas personas serian victimas diarias del abuso y del engaño (Tambini Ávila, 2014).

Una de las funciones del Estado es otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos; hacer posible que el ciudadano pueda ejercitar sus actividades con medios de

seguridad que le permitan lograr el fin que persigue. Esta seguridad jurídica la brinda el Estado a través de los notarios del sistema latino.

## **6. COMO UNA CUESTIÓN TÉCNICA Y LEGAL**

La función notarial, se entiende como la actividad que posee una naturaleza pública, en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la Ley que obran en reconocimiento público de la actividad profesional del Notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el Notario que la ejerce actuando con fe pública.

Martínez Segovia, considera que la función notarial: “es la función profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley para procurar la seguridad, valor y permanencia, de hecho y de derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial y extrapatrimonial en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes y en hechos jurídicos mediante la interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo confiada a un Notario” (Segovia, 2003).

## **7. COMO RESPONSABILIDAD DELEGADA DEL ESTADO**

El Notario ejerce la función por delegación del Estado, otra función de prestación de un servicio público, porque satisface las necesidades de interés social, de autenticidad, certeza y seguridad jurídica.

Una de las finalidades propias del Estado es brindar seguridad jurídica, que precisamente se garantiza por medio del servicio público notarial.

## **8. COMO DERECHO DEL CIUDADANO PARTICULAR**

Las funciones que el Notario debe ejercer son las de asesorar a las partes que soliciten su participación y aconsejar a las mismas sobre los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines que pretendan alcanzar.

La función notarial varía de acuerdo con los intereses de los particulares, siempre que estos estén de acuerdo a derecho.

## **9. COMO EJERCICIO INVESTIDO DE SEGURIDAD JURÍDICA**

El ejercicio de la función notarial esta investida de la seguridad jurídica al (Salazar Puente de la Vega, 2007):

- Certificar la identidad de una persona, otorgándole la fe de identidad, de conocimiento, libertad y capacidad con la que actúa
- Verificar los requisitos de fondo y forma que debe contener el acto o contrato, que se encuentra contenido en la minuta.
- Dar la forma al acto o contrato.
- Redactar e incorporar a su registro, a través de la escritura pública, el acta notarial y concretamente la matriz, el original de la celebración del acto, contrato o hecho que resulta.
- Conservar en su poder la matriz, para luego poder otorgar los traslados y así reproducir los originales.

También se puede considerar, que la función notarial esta investida de seguridad jurídica porque su propio ejercicio, no solo obedece al cumplimiento de los requisitos establecidos por la norma jurídica así como por el Código de Ética del Notario, sino también al conocimiento mínimo de lo que es la teoría del instrumento público, para ser considerado como un instrumento público notarial, documento que de por sí revela que tiene plena fe y eficacia para las partes y terceros.

## **10. PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL (Salazar Puente de la Vega, 2007)**

### **10.1 PRINCIPIO ROGATORIO:**

El Notario ejerce su función a petición expresa del usuario, que solicita y elige su intervención fundamentalmente por la garantía y eficiencia del servicio que aquel le brinda.

**10.2 PRINCIPIO PREVENTIVO:**

El ejercicio de la función notarial se basa en el carácter precautorio, porque el Notario debe ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así lo soliciten, en tanto se trate de cuestiones jurídicas. La función notarial tiene un carácter preventivo, y tiende a lograr la inobjetabilidad de los derechos privados, haciendo ciertas las relaciones y situaciones subjetivas concretas que ellos derivan.

Busca evitar que en el futuro se susciten conflictos o litigios derivados de algún acuerdo entre las partes. Para ello, el Notario debe exigir a los usuarios que cumplan previamente con los requisitos que la ley establece en la relación con la validez de un acto o contrato que se celebre.

**10.3 PRINCIPIO DE ASESORAMIENTO:**

Al asesor el notario también orienta, tiene la obligación de instruir a los otorgantes, no solo respecto a la legalidad del acto, sino también en cuanto a la moralidad o conveniencia del mismo. El deber de aconsejar abarca la obligación de ilustrar a las partes sobre los instrumentos que formalizan los actos jurídicos que celebran y hacerles comprender sus alcances y consecuencias para que puedan decidir si finalmente concuerda con sus intereses.

**10.4 PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD:**

El Notario no puede parcializarse y, por tanto no puede redactar el instrumento favoreciendo a una de las partes o perjudicando a la otra.

El Notario, debe actuar como árbitro aconsejando a las partes respecto a los alcances del acto o contrato que celebran y sus consecuencias.

**10.5 PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN:**

Permite al usuario constatar que está tratando con el propio titular de la potestad para otorgar dicha fe pública. Por su parte, el Notario actúa con pleno conocimiento que es jurídica y éticamente procedente en el caso

concreto. La intermediación garantiza la autenticidad de lo que constata y hace constar el Notario. El acto notarial debe ser siempre un acto personal, indelegable, siendo la intermediación un medio eficiente para impedir que terceras personas pretendan sorprender al Notario y lo involucren en actos falsos y hasta ilícitos.

#### **10.6 PRINCIPIO DE VERACIDAD:**

Se refiere a que el Notario debe actuar con fiel observancia de la verdad en un caso concreto. Para infundir de veracidad a sus actos el Notario aplicará la teoría de la conformidad entre su conciencia y el caso en concreto del que interviene, no debiendo de ningún modo apartarse del deber de la veracidad, que constituye una de las partes constitutivas de la fe pública.

### **11. EL NOTARIADO LATINO**

El notariado latino está basado en un derecho codificado, donde la ley es su principal fuente y las demás fuentes tradicionalmente reconocidas ocupan un lugar secundario.

Tiene como eje al notario, considerado como un profesional de derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública, consistente en la formación, conservación, reproducción y autenticación del documento notarial, y se incluye dentro de su alcance la certificación de hechos. Del mismo modo, es colaborador nato y calificado del poder público, con la ventaja de que no solo aplica la norma rígida al derecho positivo, sino que sabe encontrar el encuadre flexible dado por los usos y costumbres (Tambini Ávila, 2014).

La labor del notario se produce como una necesidad, pues otorga garantía de autenticidad, imparcialidad y seguridad a los ciudadanos, cumpliendo en ese sentido una doble misión: dar fe y dar forma.

Esa función se evidencia mediante la autoría del documento por parte del notario, un papel que desempeña en la vida social. Es por eso, que al notario latino se le exige el conocimiento adecuado del derecho.

Asimismo, tiene el deber de averiguar la verdadera voluntad de las partes, brindar su asistencia profesional y redactar el instrumento, ya sea para dar

nacimiento al acto o contrato o para darle una mejor forma probatoria, según sea el caso. Es equivocado pensar que el fin el instrumento público notarial sea solo el de preconstituir una prueba; por la naturaleza e importancia de determinadas relaciones contractuales del derecho, se exige la intervención notarial para darles nacimiento. Es de este modo, que el derecho ofrece seguridad a las partes y a los terceros respecto a la oportunidad del acto o contrato, a autenticidad de este, su legalidad y licitud, y en cuanto a su eficacia en el tiempo (Tambini Ávila, 2014).

Como podemos apreciar, el notario latino contribuye a disminuir los costos judiciales, pero no sólo eso, sino que su ejercicio no representa gasto al Estado ya que se ejerce en forma privada, sin formar parte del aspecto administrativo del Estado. En este sentido, cumple una labor preventiva de litigios, otorgando legalidad, autenticidad, veracidad y eficacia. (Becerra Palomino, 1991)

## **12. LA FUNCIÓN DEL NOTARIADO LATINO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

La función notarial es aquella función profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, que ha sido impuesta y organizada por ley para procurar la seguridad, valor y permanencia de hecho y de derecho al interés jurídico de los individuos, patrimonial y extrapatrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrente o convergentes y en hechos jurídicos, humanos o naturales, mediante su interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo, confiada a un notario. Sus caracteres son: (Highton & G.E.Vitale, 2005)

- a) Es una función jurídica, pues atiende a una necesidad del Derecho Privado o Público mediante la aplicación de la ciencia o la legislación,
- b) Es una función pública, ya que lo público en este concepto tiene a vincularse con lo patente, lo notorio, lo manifiesto, lo sabido por todos. Se ejerce en el interés de los particulares sobre derechos privados.
- c) Es una función legal, ya que se encuentra organizada e impuesta por el legislador atendiendo a una necesidad social y jurídica.

Se ha visto, a la función notarial como la que está a cargo de un tercero calificado que interviene como expresión de una necesidad social para equilibrar las fuerzas de las partes y poner equidad en las contraprestaciones.

Está orientada a dar certidumbre, certeza, firmeza y seguridad a los actos que autorice el notario, por lo que tiene que estar basada en la perfecta definición de las relaciones jurídicas que ante él ocurren, para lograr de ellas los aspectos que son relevantes dentro del campo jurídico y hacer que ello sea respetado en todo momento, bajo la autoridad que impone el Estado.

Cuando las partes recurren a este profesional para la formalización de los actos jurídicos, en realidad buscan una “mayor protección” de sus derechos, configurada en la forma del contrato que autorizará: la escritura pública.

En el sistema del notariado latino, la intervención de los profesionales notarios asegura y concreta a través del documento público, la seguridad, valor y permanencia de las convenciones de los particulares.

También existe una expectativa de la sociedad para que el notario balancee los derechos de los contratantes, especialmente cuando una de las partes posee mayor fuerza económica que la otra.

Los factores que dieron nacimiento al mecanismo de la seguridad jurídica preventiva que representa la labor del notario de tipo latino, se han agudizado. Ello se debe principalmente a dos razones (Highton & G.E.Vitale, 2005):

- I. Porque el tráfico de los bienes inmuebles ha crecido. Si hace un siglo los inmuebles eran considerados valores estáticos o de inversión. Hoy han pasado a ser verdaderos bienes de consumo, produciéndose una suerte de industrialización de su producción y por tanto masificación y mercantilización del tráfico.
- II. Porque hoy la función asesora del notario reviste importancia no solo cuando se busca la contratación bajo la forma de instrumento público, sino en todo tipo de contratos.

La seguridad jurídica que proporciona el notario supone la reducción del costo de transacción o reducción de la incertidumbre. Este tiene por fin último y superior mantener la paz social, en su faz dinámica, se logra a través del ejercicio del derecho, tanto en la administración de justicia como en el asesoramiento y actividad de los profesionales del Derecho, en este caso de los notarios.

Se puede decir, que la intervención notarial produce un “valor añadido” que consiste no solo en la eficacia del documento autorizado basada en la actividad

documentadora y autenticadora, sino también en la actividad previa, asesora, asistencial, de consejo, conformadora y redactora.

Es por ello, que en la sociedad de hoy es imprescindible la existencia de un notario, cuyo rasgo característico es la fe pública que le permite garantizar seguridad jurídica.

### **13. EL SISTEMA DEL NOTARIADO LATINO**

Las características principales son (Tambini Ávila, 2014):

- a) El Notario latino se encuentra organizado para brindar a la sociedad plenas garantías de seguridad y certeza jurídica, en todos y cada una de los servicios en las que interviene el Notario.
- b) La naturaleza del ejercicio de la función notarial es pública, con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica.
- c) El Notario, en el ejercicio de su función brinda asesoría, redacta y conserva el documento original.
- d) El instrumento público notarial que expida el notario conserva su valor probatorio, mientras no se declare judicialmente lo contrario.
- e) El Notario es colaborador de la Administración pública.
- f) El Notario, es responsable de los instrumentos públicos que autoriza.

La prestación del servicio que otorga el Notario obedece a la petición voluntaria por los usuarios. Es por ello, que la redacción del documento notarial es el resultado del proceso de escuchar, atender e interpretar la voluntad de los interesados, luego del asesoramiento brindado.

### **14. EL NOTARIO Y LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

Todo acto o hecho jurídico que busque consecuencias jurídicas debe tener una forma preestablecida. Esta forma, es la manera de representar y plasmar por escrito dicho acto o hecho jurídico. Convirtiéndose, el instrumento jurídico en el medio de prueba más eficaz que constituye de manera concreta y tangible el ejercicio de la función notarial.

Cabe mencionar que, el instrumento público es el documento público, autorizado por Notario, producido para probar hechos, dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficiencia de sus efectos jurídicos. Se considera como sus fines principales: Crear y dar forma a los negocios jurídicos; Probar la realización de un hecho o que ha nacido un negocio jurídico y Dar eficacia al acto o al hecho que fue plasmado en el propio instrumento.

Desde un punto de vista epistemológico, el término “instrumento” proviene del latín *instruere*, que significa instruir, enseñar, dar constancia, y se refiere a todo aquello que sirve para conocer un acontecimiento.

En el Derecho Procesal, se utiliza la denominación “documento” en la parte que se refiere a los medios probatorios, considerando a los documentos como a “todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho” (artículo 192°, inciso 3 del Código Procesal Civil) y a los documentos escritos los clasifica en públicos y privados (artículo 233° del Código Procesal Civil).

Además, el instrumento público también deberá reflejar la técnica jurídica y la legalidad del acto. Una vez que el instrumento toma forma por medio de la escritura, se prolonga su existencia en el tiempo y puede ser guardado en medios modernos. Al mismo tiempo debe ser un medio de garantía de terceros, porque al ser un instrumento público tendrá validez frente a todos aquellos interesados.

## CAPÍTULO II

### EL TÍTULO

#### 1. EL TÍTULO CONCEPTO Y CLASES:

##### 1.1 TÍTULO MATERIAL Y TÍTULO FORMAL:

La doctrina distingue entre *título material* y *título formal*. La razón jurídica del derecho constituido, transmitido, modificado o extinguido es el *título material*; en cambio *el formal*, vale decir, la escritura pública, la resolución judicial o administrativa, son los documentos portantes de los derechos inscribibles y que resultan los documentos presentables. Para acceder a la inscripción o anotación se precisa un procedimiento, cuyo principal presupuesto es el *título formal*, que factibiliza el acceso al Registro del *título material*. En nuestro Procedimiento Registral nuestro, se denomina también *título*, al documento o documentos presentados al registro solicitando la inscripción de determinados actos. (Soria Alarcón, 2012)

##### 1.2 INSTRUMENTO PÚBLICO E INSTRUMENTO PRIVADO. DOCUMENTO PÚBLICO Y DOCUMENTO PRIVADO:

*Documento* es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho, conceptúa el Código Procesal Civil, clasificándolos conforme con los avances tecnológicos, en públicos y privados, también considera a los impresos en general, fotocopias, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas y otras reproducciones de audio y video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado.

Distingue, con buen criterio, el documento de su contenido. Puede subsistir éste, aunque el primero sea declarado nulo. El concepto atañe sobremanera a la función calificadora que ejerce el Registrador.

La clasificación propuesta exige la modificación no sólo de la norma respecto a lo que se entiende por título, particularmente del formal que resulta el documento constitutivo de la causa de la mutación del acto jurídico, sino también de la técnica registral. Es por ello, que se considera como documento público (Soria Alarcón, 2012):

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; y
2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

La copia continúa, del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por Auxiliar jurisdiccional respectivo, que es el notario público o fedatario, según sea el caso.

Los funcionarios públicos, incluidos los representantes de entidades estatales o paraestatales, emiten documentos administrativos en ejercicio de sus atribuciones u otros de absoluta validez como las partidas del Registro del Estado Civil de la entidad correspondiente; así como los cónsules o representantes diplomáticos y determinados funcionarios a los cuales la ley les ha concedido funciones análogas a las notariales. En resumen, los documentos que emanan de ellos son de carácter público, en virtud de los cuales, por regla general, deben hacerse las inscripciones. Documentos que son fundamento directo e inmediato del derecho, la que proviene: (Soria Alarcón, 2012)

1. De la notaria mediante escritura pública u otra emanado del protocolo del mismo;
2. De los de entes del Estado por medio de Resolución Administrativa;
3. Del Poder Judicial que emite Resolución o mandato judicial.
4. Del Cónsul del Perú en el extranjero; pues, además de su función consular, tiene también.

Finalmente, los que tendrán obligatoriamente las formalidades previstas en los ordenamientos legales correspondientes; de modo que pueden acceder al Registro únicamente son los documentos públicos sin defecto de forma y cuya legitimidad sea indubitable.

### CAPÍTULO III

#### LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS

La importancia del instrumento público notarial recae en el valor jurídico del instrumento notarial, en los efectos que este produce, y en la seguridad jurídica que brinda. (Tambini Ávila, 2014).

En el caso de los instrumentos públicos protocolares, el notario está obligado a calificar jurídicamente el acto. Esto quiere que el notario somete al acto que se pretende formalizar, a un test de legalidad; esto es, examina si este cumple con las exigencias legales del tipo jurídico que se pretende llevar a cabo, lo cual supone necesariamente la identificación del tipo legal. Esta calificación es la evaluación de los elementos de identificación del acto entre los distintos tipos legales que componen el ordenamiento jurídico. De esta manera, el notario cumple con velar por la legalidad de los actos en los que participa dando fe.

Existen diversos criterios de clasificación de los instrumentos públicos. Se considera que la clasificación que el Decreto Legislativo del Notariado recoge y diferencia a los instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares. (Tambini Ávila, 2014)

- **Instrumentos públicos protocolares:** Son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial. Instrumentos que el notario debe conservar y de cuyos originales debe expedir los traslados que la ley determina.
- **Instrumentos públicos extraprotocolares:** Son instrumentos públicos extraprotocolares las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste al notario por razón de su función.

En las siguientes líneas, desarrollaremos ampliamente los Instrumentos públicos protocolares especialmente la escritura pública de bienes inmuebles.

## **1. INSTRUMENTO PÚBLICO PROTOCAR**

El artículo 25° del Decreto Legislativo del Notariado emana que son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora a su protocolo notarial. Es así, que el notario deberá conservar los documentos originales y expedir los traslados que la ley determina.

Se llaman protocolares porque se redactan en el papel de registro que otorga el Colegio de Notarios con las medidas de seguridad y se conservan en el protocolo del notario, que es parte del archivo notarial (Tambini Ávila, 2014).

Asimismo, los instrumentos públicos protocolares conservados en el protocolo del Notario son la matriz, que el notario tiene el deber de custodiar a través de los años y de emitir copias o traslados de los mismos de acuerdo a ley.

## **2. IMPORTANCIA**

La matriz que conserva el notario es de indudable utilidad para los otorgantes y para toda persona que requiera seguridad jurídica respecto al hecho o acto jurídico celebrado.

Por tanto, la escritura pública es el vehículo formal de perfección del acto o contrato que se otorga entre las partes, vehículo de su presentación y eficacia fehaciente. Añade que otorga la autenticidad material y formal del negocio contenido en esta y a través de esta se producen efectos añadidos a su celebración válida como son la presunción de tradición posesoria, la eficacia legitimadora de las posiciones jurídicas derivadas del negocio o disposición, la condición de título suficiente para la práctica de asientos registrales que a su vez prolongan y confirman la legitimación nacida del documento, su trato como título ejecutivo y su valor legal como medio de prueba extraprocésal (Tambini Ávila, 2014).

## **3. ESCRITURA PÚBLICA**

De todos los instrumentos públicos notariales, el más importante es la escritura pública.

La escritura pública es el instrumento notarial, por su naturaleza el más importante, contiene los documentos extendidos en el Registro del Notario y que se refieren a los actos y contratos de las partes sobre declaración de voluntad o sobre la realización de un negocio jurídico redactado de acuerdo a la ley.

Nuestra ley del notariado en su artículo 52°, establece que la estructura interna de la escritura pública se divide en tres partes: introducción, cuerpo y conclusión.

En la introducción, se expresa la comparecencia de los otorgantes y sus datos personales y de identificación; en el cuerpo se contiene la declaración de voluntad de las partes y los comprobantes de representación u otros que sean necesarios; por último, la conclusión contiene la mención de que el instrumento ha sido leído, la ratificación del consentimiento por los otorgantes, y la firma consiguiente del instrumento.

El artículo 51° del Decreto Legislativo del Notariado define a la escritura pública como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno más actos jurídicos.

La escritura pública es el instrumento público notarial protocolar por excelencia. Es el instrumento original que el notario, autor de este, conserva en su protocolo luego de ser redactado y autorizado de acuerdo con las normas legales vigentes (Tambini Ávila, 2014).

Cabe mencionar que, la escritura pública como instrumento notarial alcanza su valor y plenitud en el período de la edad moderna y la edad contemporánea debido al avance que ha tomado el Derecho Notarial (Instituto, 2007).

Asimismo, las escrituras públicas son documentos autorizados con las solemnidades legales por el notario competente, a requerimiento de parte, incluidas en el protocolo, y que contienen, revelan o exteriorizan un hecho, acto o negocio jurídico, para su prueba, eficacia y constitución. También contiene un negocio jurídico, concretamente es una declaración de voluntad. El notario da forma a la voluntad declarada y a la actividad de las partes, conforme el derecho de fondo (Abella, 2005).

Es por ello, que el notario asume la autoría del instrumento y se responsabiliza por este y por el acto, por medio de su firma y del sello aclaratorio; libera

deudas por impuestos y tasas, inscribe en Registros Públicos para que de este modo se pueda brindar seguridad al titular del bien. (Gattari, 2004).

A la vez, podemos decir que el Registro de escrituras públicas es parte del Protocolo Notarial siendo el más amplio y genérico de los registros a cargo del notario, en el que se incorporan todos los actos y contratos. Esto quiere decir, que se incorpora la manifestación de la voluntad de los intervinientes y otorgantes (Villavicencio Cardenas, 2009).

Finalmente, se considera que la escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por notario, y que contiene uno o más actos jurídicos. La sencilla definición legal reúne todas las características que normalmente se le conoce en doctrina (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012):

- a) Instrumento típicamente notarial.
- b) Carácter protocolar.
- c) Los otorgantes expresan una declaración de voluntad, por la cual dispone de sus propios intereses.

### **3.1 PARTES DE LA ESCRITURA:**

El artículo 52° del Decreto Legislativo del Notariado señala que la redacción de la escritura pública comprende tres partes:

- 1. Introducción.
- 2. Cuerpo.
- 3. Conclusión.

Antes de la introducción de la escritura pública, el notario podrá escribir, a manera de título o encabezado del documento la denominación del acto jurídico y la indicación del nombre de los otorgantes.

### **3.2 IMPORTANCIA:**

La escritura pública es importante por lo siguiente: (Tambini Ávila, 2014)

- a. Es la causa y origen de los demás actos de la función notarial.

- b. Constituye prueba pre-constituida y privilegiada.
- c. Da forma a los actos jurídicos.
- d. Dota de efectos jurídicos (crea derechos).
- e. Produce fe sobre fechas, hechos, identidad y capacidad de los otorgantes y comparecientes; da fe sobre ausencia de vicio y consentimiento y sobre la declaración de las partes.
- f. Tiene valor jurídico, produciendo fe respecto de la realización del acto verificado.
- g. El valor legal o jurídico de la escritura esta en relación con el fondo y forma del acto jurídico.
- h. La importancia de la escritura se manifiesta también en que los actos jurídicos para tener valor deben otorgarse de acuerdo a esta formalidad.

### **3.3 SEGURIDAD JURÍDICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:**

El acto o negocio jurídico documentado en escritura pública será válido y plenamente eficaz; la ley así lo reconoce al momento de su inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias, en el ámbito judicial y en el extrajudicial, a la titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, consecuencias que contribuyen también a reforzar la seguridad de la posición jurídica del titular.

La escritura pública como título legitimador tiene valor con su inscripción en los registros públicos.

Siendo la escritura pública el único y exclusivo título de legitimación respecto de los derechos y deberes derivados de un negocio jurídico. Y esto es así, porque el único documento público idóneo en nuestro derecho para recoger y plasmar el consentimiento contractual es la escritura pública.

## **4. LA INSCRIPCIÓN COMO VERDAD OFICIAL**

Se inscribe el acto o los actos jurídicos contenidos en el título, generando efectos de carácter real o personal; vale decir que el asiento o la inscripción, en virtud del principio de publicidad, informará, como verdad oficial, el o los derechos que han tenido acceso al Registro.

## **5. BENEFICIOS DEL ACCESO Y MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD INSCRITA**

El efecto directo de la publicidad, es otorgar conocimiento sobre cualquier acto o derecho sobre el cual se va a contratar, lo cual a su vez genera predictibilidad. Esta predictibilidad significa tener seguridad de que un acto con implicancias jurídicas tendrá consecuencias jurídicas.

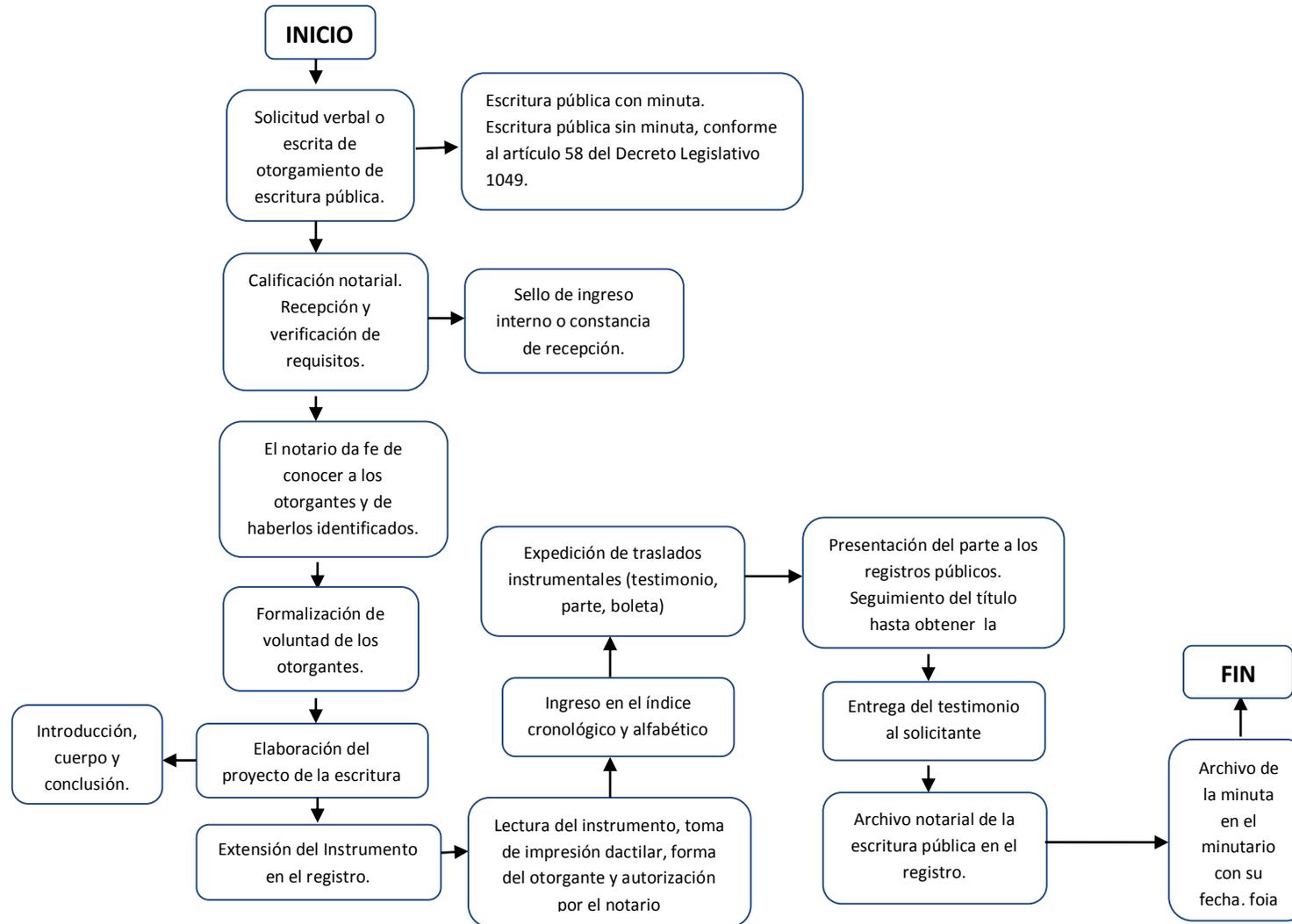
Un efecto importante de la Publicidad Registral es generar una adecuada oponibilidad de derechos. Como sabemos, una de las razones de la existencia de derechos de propiedad es la necesidad de excluir mi patrimonio del resto; si no existe un sistema que permita “excluir” no podemos hablar de una protección del derecho.

Por tal motivo, tener un derecho registrado impide que las demás personas realicen alguna acción de él, debido a que la publicidad que otorga el Registro permite extender la posibilidad de conocimiento sobre la titularidad del mismo a todos los ciudadanos. Toda la información contenida en el registro de predios es como información oficial, a la cual se le brinda protección con el fin de crear seguridad jurídica.

Es por ello, que se puede decir que los beneficios que se genera la propiedad inscrita y formal son: (Tambini Ávila, 2014)

- a) La propiedad formal inscrita fomenta la inversión y eleva el valor de los bienes inmuebles.
- b) La propiedad formal inscrita genera más educación y oportunidades laborales.
- c) Brinda acceso al crédito.
- d) Aumento información y seguridad que permiten acceder a mercados nacionales e internacionales.

**ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**



## SUBCAPÍTULO I

### ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE

#### 1. DEFINICIÓN

De conformidad con la definición establecida en el artículo 1529° del Código Civil, por la compra venta, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Siendo el contrato de compra venta de bien inmueble consensual, ya que basta el consentimiento de las partes sobre el bien y el precio para la transferencia de la propiedad, salvo otra formalidad o condición que acuerden vendedor y comprador.

Los contratantes pueden convenir o pactar sobre la forma de pago del precio: al contado, en partes, en moneda nacional o extranjera, en valores u otros. Todas estas estipulaciones deben constar en la minuta de compra venta que el notario inserta en el cuerpo de la escritura pública. Por consiguiente, si en la minuta se consigna expresamente la cancelación del precio, al momento de su firma por las partes, en la escritura pública, ya no se requiere otra certificación, menos aun fe notarial, puesto que el notario no puede certificar de un hecho que no hizo en su presencia. Solo por petición de los contratantes, formulado en la minuta o al suscribirse la escritura pública, en aplicación del principio de rogación; el notario dará fe de la entrega o pago del precio que se hiciera en su presencia, indicando los detalles de la entrega o el pago (Tambini Ávila, 2014).

En cuanto a la fe notarial de entrega o pago del precio, esta puede estar referida a la entrega de dinero en efectivo, títulos valores tales como cheques o letras de cambio, dación de pago o permuta, documentación diversa que garantice el pago del precio del bien, constancia de pagos por servicios inherentes a inmuebles, arbitrios e impuesto predial, entre otros.

## **2. LA COMPRA VENTA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984**

La compra venta en el Código Civil peruano está regulada en los artículos 1529° al 1591° y en el caso de bienes inmuebles la transferencia de propiedad es consensual de conformidad con el artículo 949° Código Civil. En consecuencia, cuando una persona compra o vende un inmueble la propiedad se transfiere mediante el acuerdo de voluntades entre el comprador y vendedor. Otra consecuencia por lo establecido en el Código Civil es que la inscripción en el sistema registral peruano es facultativa. No es obligatoria. No obstante, debido a los principios registrales resulta de suma importancia inscribir una propiedad en los Registros Públicos de tal manera que la propiedad se convierta en absoluta.

## **3. LA COMPRA VENTA Y LA LEY DEL NOTARIADO**

Otro de los principios, en los cuales se sustenta el derecho de propiedad en el Perú es el principio de Titulación Auténtica y que como regla general únicamente los Instrumentos Públicos son los que pueden acceder al Registro. En tal sentido, es la Ley del Notariado que regula el tema referido a la Escritura Pública que es el instrumento público notarial por excelencia. Ello por cuanto de acuerdo al sistema de titulación en el Perú, se sustenta en la figura del Notario que tiene como finalidad brindar seguridad jurídica a los actos, como en la compra venta (Becerra Palomino, 1991).

## **4. COSTOS QUE GENERAN**

En este sentido, es importante recordar que cuando una persona decida comprar un inmueble, tiene que considerar los siguientes gastos y los requisitos de ley:

- Gastos Legales (abogado que autoriza la minuta).
- Gastos Notariales.
- Gastos Administrativos.
- Pago del Impuesto Predial y Alcabala.
- Gastos Registrales.

## 5. REQUISITOS

Para concretar una compra venta de un bien inmueble, los usuarios deben cumplir ciertos requisitos establecidos por ley.

Uno de ellos es la minuta de transferencia de inmueble autorizada por abogado en original, para el minutarlo del notario, y dos juegos de copias como cargos, firmada por las partes contratantes. En caso de que los otorgantes sean casados y no exista separación de patrimonios debidamente acreditada con la ficha de la inscripción registral, deberán firmar ambos cónyuges, por si mismos o mediante representación. Además, la minuta deberá contener: (Tambini Ávila, 2014)

- La ubicación del predio, con indicación del dato de su inscripción en el registro de predios. Los datos deben coincidir con los de la partida registral.
- Precio de transferencia, con indicación de la forma de pago. En caso de existir saldo de precio, por no haber sido pagado este en su totalidad, el registrador inscribirá de oficio la hipoteca legal por el citado saldo, a favor del vendedor.
- Personas naturales: documento de Identidad. En caso de que el vendedor actué a través de un representante, se requiere que conste en forma indubitable la facultad de enajenar por escritura pública debidamente inscrita en el registro de mandatos y poderes.
- Personas jurídicas: partida registral de la persona jurídica, emitida por los registros públicos, con una antigüedad no mayor de 15 días en la que conste el otorgamiento expreso de facultades para disponer de bienes inmuebles o realizar adquisiciones y vigencia de poder del representante legal o apoderado de aquella.
- Intervención del vendedor y comprobador o sus representantes debidamente acreditados, debiendo tener inscrito el vendedor su dominio respecto del predio en el registro de predios.
- Original y copia certificada del comprobante de pago del Impuesto al patrimonio predial, correspondiente al ejercicio fiscal en el que se efectúa la transferencia del predio, aun cuando los periodos de vencimiento no se hubieran producido. Es necesario, cuando la información ni provenga del mismo comprobante de pago, que se

demuestre con documentos adicionales o declaración jurada que el pago corresponde al inmueble que es materia de transferencia.

- Original y copia certificada de la declaración jurada del Impuesto Predial expedida por la municipal distrital en donde se ubica el inmueble.
- Original y copia certificada de la Hoja Resumen de la declaración jurada de autoevaluó del precio, expedida por la municipalidad distrital en donde se ubica el inmueble.

Los documentos indicados en los acápite anteriores pueden ser reemplazados con la constancia de no adeudo, emitida por la municipalidad distrital correspondiente. (Tambini Ávila, 2014)

- El pago de Impuesto a la Renta según sea el caso y conforme a las normas legales de la materia. En este caso dentro de los supuestos básicos, está sujeto al Impuesto a la Renta el vendedor que hubiera adquirido el inmueble a partir del año 2004. A partir de esta fecha, se encuentra afecto al mismo. Si el vendedor adquirió su inmueble después del 1 de enero del 2004, y este es una persona natural, deberá abonar el 5 % de la ganancia (es decir, sobre la diferencia entre el precio de adquisición y de venta). Si el vendedor fuese una persona jurídica, deberá abonar el 30% de la ganancia, el cual lo declarará ante la Sunat en su renta anual, por lo que presentará a la Notaria la Declaración Jurada donde indique que no es afecto al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría por ser persona jurídica. En caso de personas no domiciliadas en el país, deberán abonar igualmente como pago del Impuesto a la Renta el 30% de la ganancia respectiva. Los pagos se realizan en Banco de la Nación con el número de Registro Único de Contribuyente del contribuyente. En cualquier caso, es recomendable que se verifique lo establecido en el Decreto Legislativo N° 952, del 2 de febrero del 2004, y en el Decreto Legislativo N° 1120, del 17 de abril del 2012, donde se podrán verificar los diversos supuestos y exoneración del Impuesto a la Renta.
- Tratándose de venta de inmuebles sujetos al Impuesto General de Ventas, conforme a la Resolución de Superintendencia N° 022-2013/SUNAT, de fecha 23 de enero del 2013, el sujeto obligado deberá acreditar el pago ante el Notario Público al momento de efectuar la escritura pública respectiva.

- CRI (Certificado Registral Inmobiliario), documento expedido por los registros públicos, donde constan todos los antecedentes registrales del Inmueble.
- Certificado de gravamen del inmueble emitido por registros públicos.
- El comprador deberá alcanzar, el original y copia de la liquidación y el comprobante de pago del Impuesto de alcabala, el que es recaudado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la Municipalidad correspondiente. Puede ser pagado directamente en las oficinas de la mencionada entidad.
- Anexo N° 5 (Formulario de Declaración Jurada de Conocimientos del Cliente), en el cual el transferente y adquirente deberán suscribirlo, e indicar de donde proviene el dinero para la adquisición del inmueble.
- En el caso de que el comprador o vendedor no pueda o no sepa firmar, se requiere la intervención de un testigo a ruego a solicitud de la persona impedida, sin perjuicio de que imprima su huella dactilar.
- En caso de comprar o vender un inmueble de un menor de edad o de un adulto incapaz, intervienen los padres del menor, sus tutores o curadores.
- En caso de vender un inmueble de un menor de edad o de un adulto incapaz, intervienen los padres del menor, sus tutores o curadores. Se debe alcanzar la resolución judicial que declara la interdicción civil y además la resolución judicial de autorización para enajenar dicho inmueble.
- En el caso de que se realice la compraventa con constitución de hipoteca, además de los requisitos señalado anteriormente, se deberá indicar en la minuta el monto del gravamen o el criterio establecido para su determinación, la obligación determinada o determinable que garantiza y la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado cuando corresponda.
- Si el inmueble materia de transferencia pertenece a una sucesión hereditaria, intervienen todos los herederos reconocidos como tales en el registro de sucesiones intestadas o de testamentos, para lo cual alcanzarán la ficha registral respectiva que los declara herederos y además la ficha registral donde conste que dicha sucesión se ha inscrito en el registro de propiedad inmueble correspondiente.

## **6. PROCEDIMIENTO**

Cabe referir, que el contrato de compra venta de cualquier inmueble debe realizarse mediante escritura pública a fin de dotar el acto de las formalidades prescritas en el Código Civil y brindar la seguridad jurídica necesaria.

Dicho procedimiento se rige por las normas dispuestas para cualquier escritura pública en general. Recordemos que la escritura pública es el instrumento público protocolar por excelencia y todo lo señalado anteriormente respecto a las características, y disposiciones generales y especiales que deben observarse en las escrituras públicas son de aplicación para los contratos de transferencia de bienes inmuebles (Tambini Ávila, 2014).

Consideramos necesario en este punto, ilustrarnos brevemente acerca del bloqueo registral, ya que es frecuente su utilización en los contratos de compra venta de inmueble.

## **7. BLOQUEO REGISTRAL**

Para una mayor seguridad, se puede plantear el bloqueo registral que es la anotación preventiva o medida precautoria que se hace en la partida de inscripción o asiento registral de un inmueble a fin de asegurar la efectividad de un derecho reconocido, pero no consumado. Conlleva una reserva de prioridad a efectos de inmovilizar los bienes y no permitir su disposición. Motiva también el cierre temporal de la partida. Se extiende en merito de la solicitud efectuada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia certificada de la minuta respectiva. El bloqueo tiene una vigencia de 60 días hábiles renovables por única vez, contados desde la fecha correspondiente asiento de presentación, pero puede caducar antes del vencimiento del plazo antes señalado (Tambini Ávila, 2014).

Según Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 022-2013/SUNARP/SN, publicado en el diario El Peruano con fecha 14 de febrero de 2013, aprueba la Directiva N° 01-2013-SUNARP/SN, que regula la presentación electrónica del bloqueo, a través de la pagina web de la Sunarp, de las solicitudes de bloqueo formuladas por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto. La presentación electrónica de las solicitudes de bloqueo se sujeta a las siguientes reglas: (Tambini Ávila, 2014)

- a) La presentación de la solicitud de bloqueo en línea debe ser efectuada exclusivamente por el notario, que tiene a su cargo la formalización del acto cuya prioridad se busca reservar mediante el formulario electrónico disponible a través de la página web de la Sunarp.
- b) No se exigirá que la solicitud sea firmada físicamente por el notario, su autoría le será atribuida en función al ingreso en el formulario electrónico de la Clave Electrónica Registral – CER, asignada por la Sunarp y el uso de su cuenta prepago del Servicio de Publicidad Registral en Línea – SPRL para efectos del pago de derechos registrales, los cuales deben ser ingresados necesariamente para solicitar electrónicamente el bloqueo registral.
- c) El formulario electrónico de Solicitud de bloqueo debe contener los datos a que se refiere el numeral 5.2.1 de la Directiva.
- d) El documento que da mérito a la anotación del bloqueo es la Solicitud de bloqueo y la copia simple de la minuta del acto, cuya prioridad se busca reservar con aquel, los que serán impresos por el Registrador cuando el título le sea asignado a su carga, conforme a las reglas dispuestas por la Directiva.

La presentación de solicitudes de bloqueo puede ser efectuada desde cualquier lugar del país, a través de la página web de la Sunarp, mediante el formulario electrónico habilitado para el efecto y una vez formuladas serán automáticamente derivadas a la Oficina Registral correspondiente para su ingreso por el Diario.

## **8. DEL FORMULARIO ELECTRÓNICO DE SOLICITUD DEL BLOQUEO**

La Directiva N° 01-2013-SUNARP/SN, el formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo, de uso obligatorio para la presentación y tramitación en línea de solicitudes de bloqueo, debe contener los siguientes datos:

- a) La precisión del acto solicitado (bloqueo).
- b) La Oficina Registral, el número de la partida registral respectiva y el acto o actos cuya prioridad se reserva con el bloqueo. Cuando este último sea una hipoteca se consignará, además, el monto del gravamen.

Cuando el notario excluya de su solicitud de bloqueo registral alguno o algunos de los actos contenidos en la minuta, debe indicarlo en el rubro respectivo del formulario, precisando la partida registral del predio sobre el que recae tal acto o actos.

- c) Los intervinientes en el acto o actos cuya prioridad se reserva con el bloqueo. Cuando el interviniente o participante sea persona natural, debe consignarse su documento de identidad y, en el caso de personas jurídicas, además de su denominación o razón social, los datos de su inscripción en el Registro.
- d) Documento digitalizado (minuta respectiva) que se adjunta en formato PDF a la solicitud.
- e) El monto de los derechos registrales abonados.

## **9. IMPUESTOS QUE GENERA UN TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE**

Cuando celebremos una compra venta de un bien inmueble se debe cumplir con los siguientes impuestos:

### **9.1 IMPUESTO PREDIAL**

Según el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, el Impuesto Predial gravará el valor de los predios, la recaudación, administración y la fiscalización del impuesto correspondiente a la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el bien inmueble. La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. Este tributo es de periodicidad anual, lo cual significa que el pago debe realizarse una vez por año en cada ejercicio contable.

### **9.2 IMPUESTO DE ALCABALA**

El impuesto de alcabala es un Impuesto que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio (Servicio de Administración Tributaria).

Si adquieres un inmueble ubicado en cualquier distrito de la Provincia de Lima, le corresponderá efectuar la liquidación y/o el pago del Impuesto de Alcabala en el SAT. Los Notarios y Registradores Públicos le solicitarán la liquidación y pago del Impuesto de Alcabala o en su defecto, la Constancia de No pago como requisito indispensable para formalizar la transferencia (Servicio de Administración Tributaria)

Según el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, el Impuesto de Alcabala grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su modalidad. El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el comprador o adquirente del predio materia de la transferencia. Por otro lado, la base imponible del impuesto es el valor de la transferencia, siendo la tasa del Impuesto el 3%. Su incumplimiento generará deuda tributaria.

## **10. INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS**

Cuando el bien inmueble se encuentra inscrito podemos obtener beneficios, como el que actualmente nos ofrece la inmovilización temporal de partidas regulado por Resolución N° 314-2013- Sunarp/SN, sobre la que se encuentra inscrita el predio en el Registro.

### **10.1 FINALIDAD Y CONCEPTO**

Con miras a proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del ttular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se ha creado el mecanismo de inmovilización de partidas de predios.

Este mecanismo constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de su predio, de tal manera que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto voluntario de disposición gravamen y/o carga presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento. (Gonzales Loli, 2013)

## 10.2 REQUISITOS

El propietario con derecho inscrito deberá solicitar la inmovilización temporal de la partida de su predio, adjuntando los siguientes documentos: (Gonzales Loli, 2013)

- Solicitud de su inscripción.
- Escritura pública.
- Declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente.
- Pago de la tasa por derecho.

Concluido este procedimiento, se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes de la partida del predio el asiento de inmovilización temporal, el cual tendrá una vigencia máximo de 10 años, contados desde el día de su presentación. Asimismo, el propietario podrá solicitar que tenga un plazo menor de 10 años, para lo cual deberá mencionarlo en forma expresa en la escritura pública. Pues de lo contrario el plazo de vigencia al no estar consignado, se extenderá que dicha solicitud es por el plazo máximo de 10 años (Gonzales Loli, 2013).

Vencido el plazo establecido para la inmovilización, está caducará de pleno derecho, sin que sea necesario extender asiento alguno.

## **CAPÍTULO IV**

### **REGISTROS PÚBLICOS**

#### **1. ORIGEN**

Los Registros Públicos nacen en el Perú, a través de la promulgación de la Ley del 2 de enero de 1988, como Registro de la Propiedad Inmueble para prestar seguridad y certidumbre a la propiedad inmueble y al tráfico jurídico.

El origen de los registros se basó en la necesidad de dar a conocer las diversas situaciones jurídicas relacionadas, inicialmente, con los gravámenes de los predios, posteriormente, con la titularidad de los mismos y en la actualidad.

#### **2. IMPORTANCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

La función registral consiste en otorgar seguridad jurídica a las transacciones, lo que se logra con el cabal cumplimiento de los principios registrales, fortaleciéndolos a través de los instrumentos modernos (Silva Diaz, Martha, 2000).

Dicha institución registral se encuentra al servicio de la seguridad. La actuación notarial y la actividad del registro son elementos que fuerzan seguridad por la vía de la prevención de los conflictos. La tarea de los notarios y de los registradores, más que dirimir conflictos ya producidos, es la evitarlos y la cumplen ofreciendo certeza seguridad. Por estos caminos, con la seguridad como vía, el registro busca el valor justicia que es el valor supremo.

La seguridad jurídica que se otorga exige un adecuado conocimiento de la ley y de las situaciones jurídicas. El registro contribuye a la seguridad haciendo cognoscibles esas situaciones jurídicas, lo que da mayor certeza tanto a las partes de una relación cuanto a los terceros que se pueden ver afectados por ella.

La importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del país es

indiscutible. Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción.

Está institución más sensible a tal afirmación resulta el Registro de la Propiedad Inmueble por el incremento permanente de tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad.

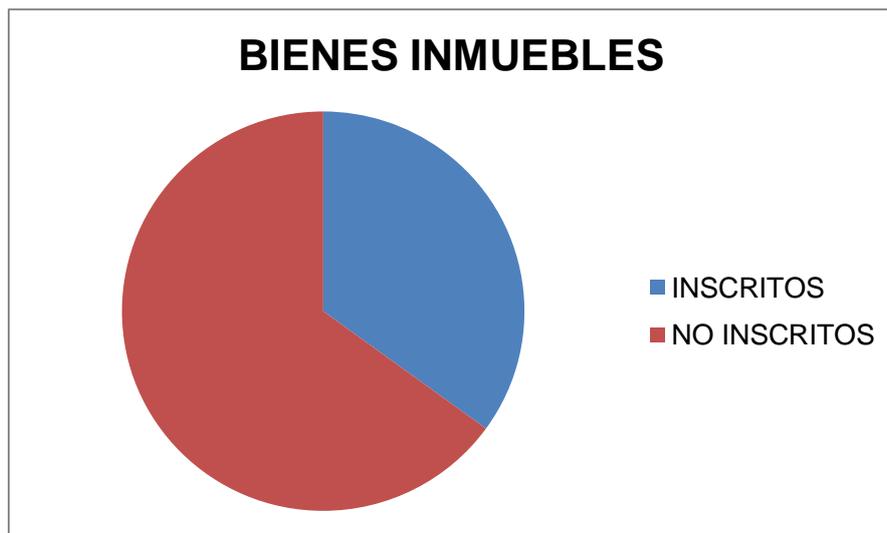
La propiedad predial queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, consecuentemente, a más de incrementar su valor, se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción, resultando en una rica y liberal fuente de crédito, fomentando su desarrollo, el mutuo hipotecario y otros actos que inciden en el quehacer económico del país.

Particularmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no sólo por su magnitud histórica en todos los sistemas registrales del orbe y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le toco desempeñar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios.

### **3. ¿HA FRACASADO EL SISTEMA DECLARATIVO?**

Hasta antes de la vigencia del Código Civil de 1984, se apreciaba que sólo el 7 por ciento de la propiedad rural del país se encontraba inscrito, "lo que constituye un fracaso de la inscripción declarativa" afirmaba, con evidente exageración, la Comisión Especial de Reestructuración y Reorganización de los Registros Públicos, nombrada por el Gobierno Militar en 1972, en el Anteproyecto de Ley Orgánica 171 que redactó. La Dirección de Catastro Rural, en dicho año, precisaba además que mientras en la Capital de la República el 19 por ciento aparecían inscritos, en Puno sólo 3 de cada mil lo estaban. Recientes estadísticas informan que el 8 por ciento de predios rústicos se encuentran titulados e inscritos, mientras que el 92 por ciento no lo está. No es posible obtener estadística confiable respecto a los predios urbanos; sin embargo, su suerte no es tan distinta a lo señalado respecto a los

predios rústicos. En la ciudad de Lima se encuentran inscritas aproximadamente 550,000 unidades inmobiliarias, de modo que constituyen no más del 35 por ciento de la propiedad predial. Es por ello que el sistema declarativo imperante en el registro de la Propiedad Inmueble, ha sido y es un freno a las inscripciones masivas, no resulta razonable atribuir como causa única a tan deprimente realidad estadística consignada. Encontramos otros factores, entre ellos, el sólo consentimiento de las partes para que se produzca la transmisión del dominio a que se refiere el Artículo 949° del Código Civil. Pero, es también una realidad indiscutible, que el Registro de la propiedad Inmueble, aceptando sus errores, ha contribuido en otorgar plena seguridad jurídica a quienes recurrieron a ella, publicidad jurídica de sus actos y ha contribuido desde su perspectiva al desarrollo económico del país, por las mismas razones que individualmente recurrieron a su protección (Soria Alarcón, 2012).



## **CAPÍTULO V**

### **SISTEMA REGISTRAL**

#### **1. DEFINICIÓN**

El Sistema registral es aquel conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada.

Según la doctrina generalmente aceptada, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país que les dio origen. Pero no podemos olvidar que no hay sistemas puros, porque unos han influido sobre los otros con rasgos de reciprocidad.

#### **2. BREVE ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES:**

El Registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunas deficiencias que se advierten. Los años de vigencia del Registro de la Propiedad Inmueble es un innegable testimonio de lo afirmado. Es y fue materia de permanente discusión y análisis en cuanto al sistema registral a adoptarse, particularmente el Registro de la Propiedad Inmueble. Sobre ellos determinados países han adoptado la denominación de su propio Estado, de modo que se habla del Sistema Registral Alemán, del Sistema Registral Australiano, del Sistema Registral Español, Francés, entre otros, los que en mayor o menor medida han influenciado en los demás países (Soria Alarcón, 2012).

#### **3. SISTEMAS REGISTRALES SEGÚN LA DOCTRINA COMPARADA**

##### **3.1 SISTEMA ALEMÁN:**

Se explica muy claramente que "la organización del Registro Inmobiliario Alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, sustentándose en dos principios fundamentales: el Catastro y el Registro Territorial y asimismo "la formalidad de la inscripción es requisito sine

quanon para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción". (Pardo Márquez, 1966).

Los Principios fundamentales que amparan al derecho inscrito son el principio de la fe pública que concede a la inscripción fuerza probatoria absoluta e inatacable. La inscripción acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario, o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que puede oponerlo a todos erga omnes. En virtud de la presunción legal *juris et de jure* cuando en el registro aparece inscrito un derecho a favor de alguien, se presume que le pertenece, y a la inversa, si el derecho aparece cancelado se presume que no existe.

Un aspecto de particular trascendencia y relevancia jurídica es el referente a la transmisión de la propiedad inmueble ya que la propiedad se adquiere regularmente por la enajenación voluntaria y la inscripción de la transferencia en el Libro Territorial del Registro. Pero para realizar la inscripción, se requiere la declaración verbal del transferente y del adquirente, ante el Registrador. Siendo, la inscripción un requisito indispensable para la transferencia del dominio y para la constitución de los derechos reales sobre inmuebles. Sin la inscripción, el contrato sobre inmuebles sólo produce obligaciones personales, carente de efectos reales.

Es por ello, que el Sistema Registral Alemán se caracteriza por ser un sistema registral constitutivo, en el cual los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales.

### **3.2 SISTEMA AUSTRALIANO O TORRENS:**

Sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Consideró que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro. (Vivar Morales, 1998)

La inscripción constitutiva, con fuerza legitimadora y sustantividad absoluta. La característica fundamental del sistema es la separación total del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico de transmisión de inmuebles. El proceso de inmatriculación, se traduce en un título real inatacable, que es la misma inscripción, la cual, se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse. No solo es la prueba o documento justificativo del derecho con adquisición originaria porque cada título que suscribe el Registrador va liberada de todo posible vicio que tuviera la adquisición, el instrumento y las partes contratantes.

En el sistema australiano, por el contrario, la publicidad registral tiene un valor constitutivo absoluto. No existen más derechos reales que los surgidos a través del registro, de manera tal que, estando dotados su pronunciamiento de semejante eficacia máxima, quien logre el acceso al mismo adquiere una situación jurídica inatacable.

En este Sistema no existen los principios registrales de Legitimación y Fe Pública; ya que las constancias del registro prevalecen siempre sin hacer distinciones de ninguna especie (Amado Ramírez, 2012).

Sus principales características son (Eduardo, 2001):

- a) Tiene por fin la constitución o transmisión del dominio y los derechos reales, los medios jurídicos establecidos tienen carácter constitutivo y por su propia naturaleza cumple un fin de publicidad.
- b) Estas formas constitutivas de dominio se conceden con las publicaciones.
- c) La seguridad jurídica es absoluta en cuanto el adquirente originario no puede ser afectado por vicios de otro propietario anterior, la fe pública es innecesaria; pues supone una adquisición.
- d) La protección del registro es absoluta y se extiende al título de propiedad que expide el registro, que tiene el valor y los caracteres de un título real.
- e) La transmisión y gravamen es sencilla y facilita la movilización de la propiedad.

### **3.3 SISTEMA FRANCÉS:**

El sistema Francés fue estructurado principalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, organizaba un Registro de neto carácter personal. No obstante las reformas, principalmente mantiene inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, o sea que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción.

Este sistema conceptúa al derecho de propiedad absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho. Se caracteriza por el predominio del título, o sea, el de la voluntad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos sobre inmuebles, siendo conocido los contratos solamente por las partes, careciendo de publicidad registral, característica ésta que hace inaceptable tal sistema, porque la publicidad es la base y sustento de los registros públicos; es la esencia de dicha institución.

Como podemos apreciar, los grandes inconvenientes del sistema francés, son su carácter individualista, absoluto, consensual y falta de publicidad.

Ambos conceptos están totalmente superados, pues, la propiedad debe utilizarse no en función de los intereses individuales, sino de la colectividad, ya que el Artículo 124° de la Constitución Política de 1979, ya derogada, decía: "La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La Ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad". La constitución vigente repite el mismo concepto en el Artículo 70°. (Amado Ramírez, 2011)

### **3.4 SISTEMA ESPAÑOL:**

El registro como institución nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio-económicos, así como por la integración del país a la comunidad europea.

El efecto de la inscripción en dicho sistema es que el asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

Siendo la inscripción, la que produce los efectos de presunción juris tantum para todos y de jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito. (Guevara Manrique, 1996)

#### **4. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL EN EL PERÚ**

El Registro de la Propiedad se creó en el Perú mediante la Ley del 2 de enero de 1888, donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba en el Perú los Oficios de Hipotecas que provenían de España, que se crearon para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el Derecho antiguo a través de la publicidad registral. (Amado Ramírez, 2012)

En el caso de nuestro país su funcionamiento e implementación eran tan precarios que luego de más de cien años de su creación, seguían funcionando con la misma técnica registral de inscripción y los mismos elementos que se crearon para una realidad en la que eran pocas las propiedades urbanas y natales que se iban incorporando al registro y casi nulo el tráfico inmobiliario.

Los orígenes de la institución registral las inscripciones se hacían en tomos, grandes libros que tenían de 500 a 600 fojas y de ellas, cada seis o siete páginas conformaban lo que era la Partida Registral, es decir, aquella que en virtud del principio de especialidad debía corresponder en forma exclusiva y excluyente a un solo inmueble, el cual correspondía a un propietario determinado (Amado Ramírez, 2012).

Hoy en día existe en el sistema de registro de la SUNARP la partida electrónica registral. Las partidas se identifican a través de una codificación que se produce al momento que se ingresa produciéndose las inscripciones posteriores referentes a la partida bajo un mismo número.

La partida electrónica se implementa en la SUNARP a partir de la expedición de la Res. SUNARP 124 - 97 del 15 de agosto de 1997, la que aprueba la sustitución del archivo registral existente en la Oficina Registral de Lima y Callao - ahora Zona Registral N° IX Sede Lima- por un sistema de micro archivos y la implementación de una nueva técnica de Inscripción basada en la generación de asientos electrónicos, que quedan almacenados en el sistema y que aseguran su inalterabilidad y su integridad.

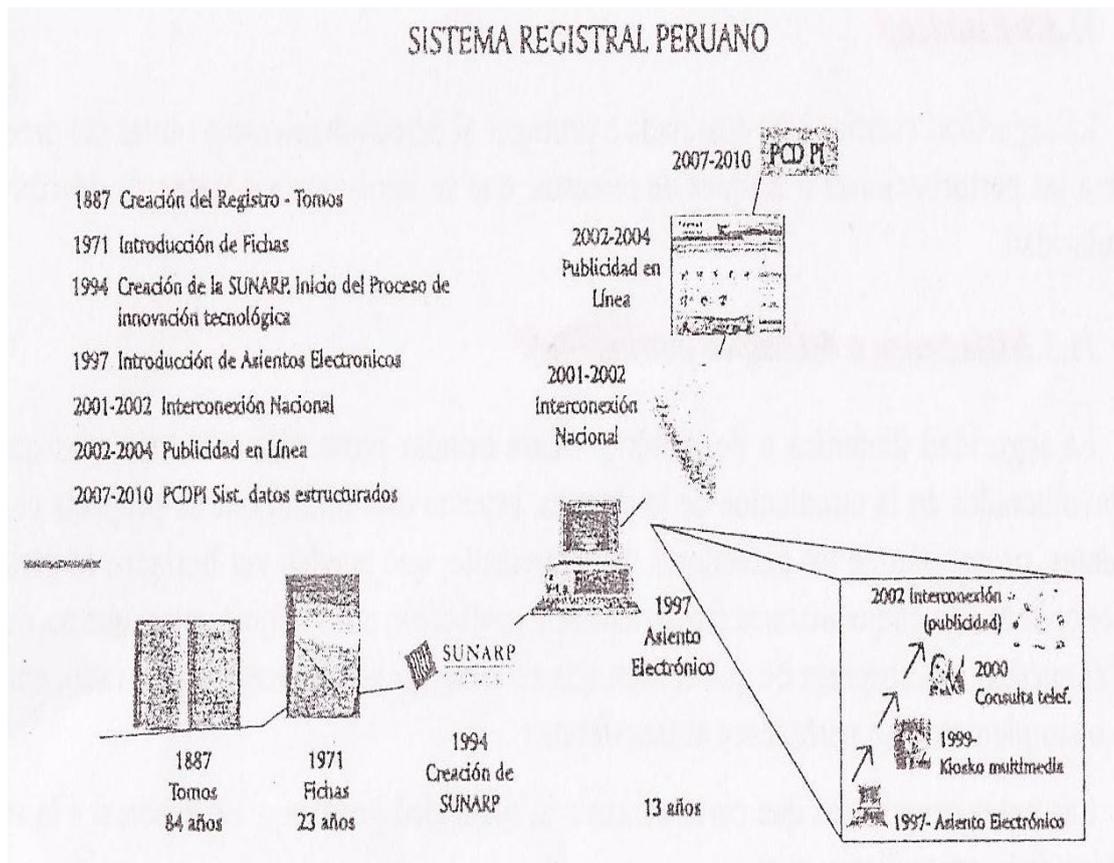
<b>PARTIDA ELECTRÓNICA</b>	
<b>NOMBRE DEL RUBRO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
ANTECEDENTE NOMINAL	A
DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	B
TÍTULOS DE DOMINIO	C
CARGAS Y GRAVÁMENES	D
CANCELACIONES	E
OTROS	F

Elizabeth Amado, afirma, citando a Vivar Morales, que: “El contenido de la partida registral ha sido previamente escaneado y luego grabada en los discos ópticos; además, este sistema se sustenta en un dispositivo de captura de huella digital conocido como firma electrónica. La nueva técnica de inscripción se sustenta en la utilización de discos ópticos que son el soporte de las inscripciones. Esta tecnología permite almacenar gran cantidad de información y se maneja a través de la computadora” (Amado Ramírez, 2012).

Finalmente, el sistema cuenta con mecanismos que permiten asegurar la integridad de la información registral. Entre ellos, la huella dactilar, que permite identificar de forma errónea al respectivo registrador, evitándose de esta manera cualquier intromisión en la calificación registral.

### 5. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA INFORMÁTICO REGISTRAL EN EL PERÚ

En el gráfico se muestra la evolución que data de 1887 y su proyección al 2010. Proponiéndose que para el 2014 aproximadamente la SUNARP, deberá contar con un sistema integrado de garantía y de registros. A continuación el gráfico de la evolución del sistema registral en el Perú a cargo de SUNARP, como ente rector. (Amado Rámirez, 2012)



### 6. IMPORTANCIA DEL SERVICIO INSCRIPTORIO

La importancia de los servicios inscriptorios y, por ende, el de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible. Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción.

El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad, también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la transformación y tecnificación en la explotación del suelo. Tal instrumento técnico es, sin duda, el Registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real é inscriptorio al sólo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros o únicamente un conjunto de técnicas que sorprendentemente escuchamos a un ex alto funcionario de la SUNARP, sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el Registro, lo protege "in extenso" si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho. En esta forma la propiedad predial queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, consecuentemente, a más de incrementar su valor, se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción, resultando en una rica y liberal fuente de crédito, fomentando su desarrollo (Soria Alarcón, 2012).

Asimismo, la trascendencia del conjunto de instituciones registrales vinculados al Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado por Ley N° 26366 del 16.10.94, los mismos que, adheridos al sistema publicitario registral y su consecuente seguridad jurídica que ofrece, contribuyen al desarrollo de las negociaciones mercantiles, del mutuo prendario, intercambio de bienes mobiliarios y demás actos y contratos que la ley señala y, al fomento de la inversión privada nacional o extranjera.

Estando a tal superlativa importancia, particularmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no sólo por su magnitud histórica en todos los sistemas registrales del orbe y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le tocó desempeñar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque

resulta ser el registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios (Soria Alarcón, 2012).

## CAPÍTULO VI

### PRINCIPIOS REGISTRALES

#### 1. DEFINICIÓN

El Código Civil de 1984, vigente a partir del 14.11.1984., crea el Libro IX, en el que regula en lo que denomina como lo hizo el Código Civil de 1936: Registros Públicos, teniendo como fuentes el Código Civil de 1936, el derogado Reglamento de las Inscripciones y el Reglamento General de los Registros Públicos de 1968.

Se considera, que los principios registrales son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al Sistema inmobiliario registral de un país determinado (Eduardo, 2001).

Los principios registrales permiten conocer al sistema que, en esta materia, rige en determinado lugar; pues enuncian sus particularidades distintivas. También confieren la posibilidad de apreciar sus diferencias con otros sistemas registrales. Asimismo, expresan el grado de evolución y la forma como se ha organizado el sistema registral para alcanzar sus fines, esto es, la seguridad jurídica. (Cabrera, 2000)

Asimismo los principios registrales, son reglas de carácter general que se aplican en los diferentes sistemas registrales que encontramos en distintas legislaciones; por cierto no todas las legislaciones aplican todos los principios. (Vivar Morales, 1998)

En el Derecho Registral, los principios que lo sustentan tienen expresión normativa, porque son su razón de ser, convirtiéndose en herramientas eminentemente prácticas y, todos ellos, procurando ponerse al servicio del valor primordial para el área registral, esto es, la seguridad jurídica (Morales Godo, Juan, 2000).

Lo importante es, que dichos principios sirven para comprender el orden jurídico que se examina, como un sistema que sigue una determinada orientación y, por otro lado, permite obtener una descripción sintética de un determinado ordenamiento jurídico facilita la comparación con otros órdenes jurídicos.

## **2. CLASES**

Las clases de principios son:

### **2.1 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN:**

El principio de inscripción es aquel que se ocupa del valor y de los efectos de la inscripción en relación con la existencia y configuración del propio derecho real; determina el valor de la inscripción respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario. Su objeto es determinar el alcance de la inscripción respecto a la formación o conformación del derecho real. (Cabrera, 2000)

### **2.2 PRINCIPIO DE LEGITIMIDAD:**

Este principio ha sido definido como aquel “en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular; es decir, tanto el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina”.

Este afirma dos cosas. En sentido positivo, que presumiblemente el derecho inscrito en el registro existe y guarda correspondencia con la realidad extrarregistral, y que el titular registral (quien aparece en el registro y por el mérito de ésta circunstancia) se encuentra habilitado para actuar dentro del tráfico jurídico disponiendo, transfiriendo, modificando, etc., aquél derecho. En sentido negativo, que presumiblemente el derecho cuya inscripción se ha cancelado en el

Registro, se ha extinguido. Y quien aparecería como su titular, no puede más disponer del mismo. (Cabrera, 2000)

Se puede fundarse en la credibilidad naturalmente impuesta por el Estado en sus órganos oficiales de autenticación y registración. Los asientos registrales, en los que se concreta el historial jurídico de un predio, deben merecer un alto grado de credibilidad impuesto por la presunción de veracidad que “prima facie” beneficia a la documentación autentica, con lo cual se simplifica la prueba de las situaciones jurídicas, con lo cual se simplifica la prueba de las situaciones jurídicas y se facilita la vida del derecho (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

### **2.3 PRINCIPIO DE Oponibilidad de lo inscrito:**

Este principio ha sido definido “como aquel en cuya virtud los títulos de dominio o de derecho reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro. O dicho más brevemente, es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”. (Soria Alarcón, 2012)

También puede ser definido en sentido positivo: por este principio los títulos de dominio o de derecho reales inscritos o anotados en el Registro, perjudican al tercero que no inscribió su derecho en el Registro.

### **2.4 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL:**

En virtud de este principio, “el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley”.

A través de este, se protege fuertemente al tercero registral que hubiera adquirido algún derecho de persona que, en el registro, aparecía como titular y facultado para disponerlo. La protección despliega su eficacia en la adquisición a non domino. Como se

advierde, guarda relación con el principio de legitimidad: si el contenido de los asientos registrales se debe presumir cierto y eficaz, lógico es proteger a quien adquiere bajo su amparo. Las inexactitudes que no consten en el Registro, no pueden perjudicar al tercer adquirente.

Normado en el artículo 2014° del Código Civil, perfeccionada en relación al artículo 1052° del Código Civil de 1936 que es su antecedente, es, probablemente, el más trascendental avance en nuestro Derecho Registral. Aun siendo copia prácticamente textual del artículo 34° de la Ley Hipotecaria española, excepto su último párrafo, regula el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción a favor del tercero registral.

Al proponer el Código Civil al tercero, no se está refiriendo al tercero civil que, como sabemos, en forma lata, es aquel que no interviene en el contrato suscrito entre dos o más personas. La norma se refiere al tercero registral. Es tercero registral aquel que cumpla los siguientes cuatro requisitos: 1) Que adquiera un bien de buena fe, 2) A título oneroso, 3) Apoyado en la previa inscripción del transmitente y, además, 4) Inscriba su propio título de adquisición. Adquirir de buena fe supone que el tercero desconoce la inexactitud del registro, vale decir, la discordancia que existe entre el registro y la realidad jurídica registral. La última parte del artículo 2014° precisa "La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". La buena fe ha de tenerla el tercero en el instante de la adquisición. Adquirir a título oneroso significa abonar un precio, inversamente, los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección que la que tuviese el causante o transferente, no regulado por el Código Civil, pero tácitamente así entendida. Adquirir del titular registral, se refiere a que el transmitente tendrá necesariamente que aparecer como titular registral en el instante de la adquisición del tercero. Inscribir su adquisición, es requisito imperativo, cronológicamente posterior a los anteriores que tienen lugar en el instante de la adquisición. Mientras no se hayan cumplido con estos cuatro requisitos no hay tercero registral, por lo mismo tampoco la protección que otorga. Esta protección es inatacable, "aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos". Lo expresado no significa que el

Registro no protege a los inscribientes que no son terceros, a quienes también presta garantías (Soria Alarcón, 2012).

En conclusión, para que se enmarque el tercero registral, a diferencia del tercero civil que es aquel que no interviene en determinado contrato, deben cumplir con las siguientes exigencias (Soria Alarcón, 2012):

- \* La adquisición por el tercero debe ser de buena fe,
- \* La adquisición del tercero debe ser a título oneroso,
- \* El derecho de propiedad del transferente debe hallarse inscrito a nombre de éste, con pertinentes facultades dispositivas,
- \* A su vez el adquirente inscriba el derecho a su favor.

Todo el procedimiento registral está orientado a lograr publicidad, apoyando en la legalidad con que debe proceder el registrador, brindando seguridad jurídica; pero la seguridad jurídica no solo debe observarse desde la perspectiva del ciudadano de obtener información a través de la publicidad registral del contenido de los registros, sino también debe observarse de la seguridad que debe brindarse al titular de un determinado derecho en la que determinadas situaciones personales y familiares no pueden estar al alcance de la curiosidad de cualquier persona, si es que no se justifica el interés con que procede (Morales Godo, Juan, 2000).

Es necesario exigir al tercer adquirente hacer algo que le falta al otro: la inscripción. Una vez cumplido el requisito legal de la inscripción, se cierra el círculo de protección y queda constituido el tercero cualificado amparado por el principio de fe pública.

Cabe mencionar, que este principio es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad jurídica inmobiliaria. Hace inatacable su adquisición siempre que haya confiado en la veracidad del Registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que resulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión afectante del título de su transmitente cuando ésta no conste en la partida registral correspondiente al inmueble. De esta forma, la tutela en la confianza conlleva que el tercero registral no pueda ser removido en su adquisición, protegiéndose jure et de jure la confianza creada en virtud

a los actos contenidos en los asientos registrales (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

## **2.5 PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:**

El principio de prioridad registral “es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque acto fuese de fecha anterior”. (Soria Alarcón, 2012)

## **2.6 PRINCIPIO DE ROGACIÓN:**

Es “aquel principio según el cual el registrador no puede proceder de oficio respecto a la práctica de los asientos registrales, sino que tiene que actuar a instancia o solicitud de parte”. (Cabrera, 2000)

Se encuentra dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes, inscribir o no sus derechos. Naturalmente, tratándose de derechos reales incompatibles que recaigan sobre un mismo bien, nuestro sistema jurídico protege a quien hubiera inscrito su derecho en primer lugar, y perjudica a quien no hubiera inscrito su derecho o lo hiciera con posterioridad. En esta distribución de efectos jurídicos, naturalmente, no debe intervenir el Registrador en beneficio de unos y en perjuicio de otros.

Por ello, surge el principio señalado que el Registrador no puede efectuar de oficio una inscripción. Esta regla se aplica aun cuando el Registrador hubiera tomado conocimiento de la existencia de un título inscribible y lo tenga, inclusive, entre manos. Además las operaciones registrales no pueden realizarse sin que los interesados lo soliciten, siendo el fundamento de la rogación el principio de autonomía de la voluntad, que inspira los Registros jurídicos.

El Artículo 2011° del Código Civil trata este principio cuando expone: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción...”.

Nuestro sistema recoge ambas limitaciones: no se puede obligar al interesado a efectuar inscripción alguna (no hay sanción pecuniaria para quien no inscriba su derecho) y el registrador no está autorizado a realizar por iniciativa propia inscripción alguna. (Cabrera, 2000)

## **2.7 PRINCIPIO DE CAUSALIDAD:**

El principio de negocio causal es “el de la conexión entre la inscripción y el negocio obligacional y el de la necesidad de expresar la causa en los negocios o títulos inscribibles”. Este principio se refleja en dos sentidos: por un lado, que debe existir un negocio obligacional, cuyos vicios repercuten en el título y, por otro, que en el título debe constar cuál es la causa jurídica del cambio real.

Por ejemplo, en nuestro sistema jurídico la compraventa inmobiliaria constituye el negocio jurídico obligacional, toda vez que, por el mismo, el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien, y el deudor, a pagar el precio en dinero. Del principio de causalidad surge, en el ejemplo propuesto, dos cosas: por un lado, que la compraventa causa jurídica de la transmisión del derecho de propiedad del inmueble) debe constar en el título inscribible (escritura pública); y, por otro, que las eventuales causales de invalidez que afecten a dicha compraventa, también provocarán la invalidez de la transmisión inmobiliaria. En este último caso, por lo demás, también provocará la invalidez del título inscribible (escritura pública) y del asiento de inscripción respectivo. (Cabrera, 2000)

## **2.8 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:**

El principio de tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada bien inmueble figure en el registro sin solución de continuidad. Es decir, que aparezca toda titularidad sobre el inmueble concatenada con la anterior sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que

el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana.

Como se aprecia, el principio de tracto sucesivo es, propiamente, una técnica registral referida a la forma cómo debe llevarse el Registro de la Propiedad. Impone la obligación de mantener un orden en la inscripción de las titularidades, de modo que entre ellos exista un encadenamiento causal rígido o conexión lineal firme, inspirado en la necesidad que el derecho que se adquiere, y cuya inscripción se solicita, se encuentre previamente inscrito a favor del transmitente. Siendo así, su comprobación la efectúa el Registrador en el acto de la calificación registral quien, de advertir su inexistencia, rechazará la inscripción.

No obstante, el tracto sucesivo tiene importante incidencia en la producción de los efectos propios del sistema registral, pues, el otro modo, el Registro no tendría posibilidad de abastecerle la buena fe al adquirente, garantizarle que su derecho es legítimo o, en suma, proveerle seguridad jurídica. (Cabrera, 2000)

Finalmente, el folio real trae como consecuencia la necesidad de adoptar el principio de tracto sucesivo. Mediante este, la inscripción de un título requiere que conste previamente inscrito o anotado el derecho del transmitente. Asimismo el tracto sucesivo es un principio forma, pero de gran importancia, ya que permite el debido orden y la regularidad de las adquisiciones de derechos en el registro, con lo cual asegura prima facie la legalidad de los negocios de disposición (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

## **2.9 PRINCIPIO DE LEGALIDAD:**

El principio de legalidad, implica la necesidad de que los títulos inscribibles cumplan los requisitos legales necesarios para ser dotados de publicidad. Ello obedece a la idea, también básica en nuestro sistema registral, según la cual sólo deben inscribirse los títulos válidos y legalmente perfectos. Según el principio de legalidad, sólo es inscribible lo que es jurídicamente válido y eficaz.

El control de la legalidad deriva de la finalidad misma de la publicidad, de manera que no cabe publicidad sin control de legalidad. Si la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, ha de ofrecer datos contrastados, veraces: de lo contrario, no se puede ofrecer confianza ni la merecerá.

Dentro del ámbito del derecho registral, genéricamente, podríamos afirmar que el principio de legalidad impone al Registrador la obligación de contrastar el título presentado al Registro con todo el sistema jurídico, con la finalidad de establecer su concordancia o no con el mismo. Su propósito es consentir la inscripción en el registro sólo aquellos títulos válidos y eficaces.

Usualmente suele distinguirse dos modalidades del principio de legalidad: calificación registral y titulación auténtica. (Cabrera, 2000)

Es por ello, que los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. Para el efecto debe cumplirse necesariamente las siguientes circunstancias: (Soria Alarcón, 2012)

- La verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título,
- La capacidad de los otorgantes,
- La validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción,
- La verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales,
- La condición de inscribible del acto o derecho y, por último,
- Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Lo que sí espera el ciudadano es uniformidad de criterios, en la interpretación de las normas registrales, para que la seguridad jurídica cobre real transcendencia en la consciencia del usuario, por ello la importancia de la labor que desarrollan los tribunales registrales.

## **2.10 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:**

“Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al registro. A éste sólo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fenómeno del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación”. (Cabrera, 2000)

El Código Civil no regula expresamente con respecto a este principio, se entiende que tal se efectiviza con las primeras inscripciones de los registros, mediante el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral autónoma, independiente, en el que se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En los registros de propiedad se utiliza el folio real; es decir, se abrirá una partida registral por cada unidad inmobiliaria o mobiliaria si fuera el caso. Unidad inmobiliaria es el predio que tiene una ubicación, un área o superficie, medidas perimétricas, colindancias, construcciones y demás especificaciones que lo individualicen y que, registralmente se encuentre independizado. De tratarse de una persona jurídica se utilizará el folio personal. Se abrirá la partida por la persona jurídica (Soria Alarcón, 2012).

## **2.11 EL PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD:**

Un documento es auténtico cuando su autoría es determinable y determinada. Para el léxico jurídico es auténtico el documento que emana de un funcionario público o de quien tiene función fedataria. No hubiera tutela registral si el Registro aceptara documentos apócrifos, anónimos o de desconocido origen. No puede existir seguridad jurídica basada en la inseguridad documental. En nuestro sistema, teniendo como base el documento público, en el que aparecen uno o más

derechos, es que se efectúan las inscripciones, excepcionalmente mediante documento privado, siempre que la norma en forma expresa lo regule, además de exigirse firma legalizada de los interesados por notario público. Hay cuatro modos de instrumentos públicos, consecuencia de la naturaleza de la función de quien los emita (Soria Alarcón, 2012):

- **Instrumento público notarial**, que emanan del protocolo notarial. Son los instrumentos públicos protocolares como los denominados partes notariales o los testimonios.
- **Instrumento público judicial**, emanan del Ente Jurisdiccional, mediante resoluciones o sentencias o certificaciones de actuados judiciales que se denominan partes judiciales;
- **Instrumento público administrativo**, son las resoluciones que emanan de los entes administrativos del Estado; y
- **Instrumento público consular**, emanan del Cónsul del Perú en el extranjero, el que además de su función diplomática, tienen también función notarial.

¿Son auténticos los documentos privados de la naturaleza expuesta? Es indiscutible el mayor valor de los documentos públicos respecto a los privados. En la facción de los primeros hay rigurosidad, solemnidad y exigencias que no se advierten en los segundos, sin embargo, para que a los instrumentos privados se le reputen autenticidad, en nuestro sistema, aún sin el recorrido que se le otorga a los públicos, es necesario contengan dos requisitos imperativos e indispensables: a) Que la ley expresamente señale que es suficiente el documento privado para su acceso a los Registros y b) Que las firmas de los otorgantes sean legalizadas por notario. El criterio de simplicidad y economía han primado sobre la mayor seguridad jurídica que ofrece el documento público (Soria Alarcón, 2012).

## CAPÍTULO VII

### PUBLICIDAD REGISTRAL

Normalmente, la publicidad registral posee como finalidad el dar de conocimiento público las circunstancias o hechos relevantes respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles. Sin embargo, el ámbito de la publicidad registral puede ser muy variado. Así pues, mientras algunos países adoptan el sistema de la inscripción constitutiva (Alemania o Australia), muchos otros la rechazan, aun cuando admiten mecanismos más o menos perfeccionados para dar entrada al fenómeno publicitario.

Desde un punto de vista jurídico, el fin de la publicidad es conseguir una titularidad y notoria en cuanto a los derechos reales, con el objeto de tener enterados a los terceros que tengan interés en ello. Y desde un punto de vista económico, el Registro de la Propiedad actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema, cual es, la definición, atribución y protección de los derechos de propiedad. Sin derechos de propiedad no hay mercado, puesto que los agentes no podrían intercambiar los bienes si no existiese una vinculación entre los propietarios y esos bienes; sin derechos de propiedad eficientes no hay mercados eficientes y sin estos últimos no hay crecimiento económico. Sin la publicidad del Registro, el hipotético comprador de un bien inmueble tendría muchas dificultades para conocer si el vendedor es realmente el propietario; correría el riesgo de que en cualquier momento apareciesen otras personas con posibilidad de reivindicar el bien o con cargas ocultas por el vendedor. En tal situación, cada persona habría de consagrar mucho tiempo y esfuerzos en informarse sobre el estado jurídico de los bienes por adquirir, e investigar las posibles cargas que el vendedor trataría de ocultar (Villegas Poma, Edwin Julio, 2001).

La primacía de la publicidad tiene por función facilitar la circulación de inmuebles, reducir las asimetrías informativas, proteger los derechos de propiedad, clarificar quienes son los titulares de cada derecho y posibilitar la contratación más fácil y segura.

Asimismo, la publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general

*erga omnes* y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada.  
(García García, 1988)

## 1. CONCEPTO

Se puede definir la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad “legal” es un servicio del Estado, una función pública ejercida en interés de los particulares. El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través del Registro, entendido como oficina pública en donde se reciben los datos de interés colectivo, y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

La publicidad alcanza su perfección con la citada puesta a disposición del público de los datos registrales, lo cual hace posible venir en conocimiento directo de los actos concretos que se han realizado.

En el caso del Registro su exteriorización recae sobre titularidades inmobiliarias, con lo que se permite conocer fácilmente cual es la situación jurídica existente en determinable inmueble. Estamos en el campo de actos y negocios jurídicos y de los derechos subjetivos resultantes de ellos.

La cognoscibilidad legal alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al Registro. No es necesario un conocimiento efectivo a dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos. Si efectivamente los conoció y tomó una decisión informada, en buena hora. Si no los conoció, igualmente le afectan los datos inscritos, y no puede excusar su conducta en la ignorancia del hecho. Inclusive, si el sujeto no conoció los datos, pero le favorecen, su negligencia no tiene ninguna importancia, porque el hecho relevante es la oponibilidad del Registro, sin importar la conducta subjetiva del interesado. (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004)

## **2. DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICA**

La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través de la Oficina del Registro, entendido como entidad pública en donde se reciben los datos (o derechos) de interés general, y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos.

La idea de Registro nace con la necesidad de proteger la transmisión de los predios, y la razón de política legislativa que la justifica halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de las cargas que sufre). (Soria Alarcón, 2012)

Sólo es posible garantizar el cumplimiento de una eficaz y eficiente función del registro a través de la publicidad de las inscripciones, toda vez que la inscripción y la publicidad se encuentran íntimamente vinculadas como dos caras de una misma moneda, siendo el carácter de “público” inherente a la naturaleza de la institución registral.

De esta forma, en la medida que las inscripciones estén protegidas por mecanismos que garanticen su inalterabilidad y su autenticidad, su publicidad será más confiable.

## **3. FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL**

Se pueden señalar cuatro finalidades importantes de la publicidad registral: (García García, 1988)

- 1° La seguridad jurídica de los derechos y del tráfico de bienes inmuebles.
- 2° El fomento del crédito territorial y del crédito personal.
- 3° Tiende a evitar usura, los fraudes y estafas.
- 4° Tiene una finalidad preventiva.

## **CAPÍTULO VIII**

### **EL REGISTRO DE PREDIOS**

Este Registro mantiene el sistema declarativo de la inscripción, por excepción aplica el constitutivo como sucede con la hipoteca y la constitución de patrimonio familiar, o el sistema obligatorio en determinados casos. Es nacido para frenar la mala fe y favorecer la confianza, que se convertiría en un mecanismo amparador del fraude y de la injusticia.

El titular registral es el único autorizado registralmente para disponer el rechazo de todo documento que no provenga de él. Siendo la funcionalidad del Registro es lograr la legalidad, la publicidad y la transparencia en la contratación sobre inmuebles. (Abella, 2005)

Se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una partida en donde se concreta todo el historial jurídico. En esa partida se inscriben todos actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en el Registro de bienes inmuebles (Registro de la propiedad), lo cual le da una mayor protección al propietario.

#### **1. CREACIÓN DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Por Ley N° 27755, expedido el 14 de junio del 2002, se crea el Registro de Predios a cargo de la SUNARP, que comprende el Registro de la Propiedad Inmueble: Registro Predial Urbano y Sección Especial de Predios Rurales. Conforme a lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley acotada, el proceso de integración del Registro Predial Urbano al registro de Predios, se efectuó de manera progresiva. En una primera etapa, se incorporó como Órgano Desconcentrado de Competencia Nacional de la SUNARP y, en su segunda etapa, conjuntamente con el Registro de Propiedad Inmueble, parte predial y Sección Especial de Predios Rurales, se añadió al Registro de Predios a cargo

de las Oficinas Registrales de la SUNARP. Habiéndose cumplido con todas las condiciones para dar cumplimiento a la Segunda Etapa de integración del Registro Predial Urbano a las Oficinas Registrales de la SUNARP, conjuntamente con los demás registros que lo compone, mediante Resolución N° 245-2004.SUNARP-SN del 11 de junio del 2004, se dispuso el funcionamiento del registro de Predios, que unifica al Registro Predial Urbano, el Registro de la Propiedad Inmueble, parte predial y la Sección Especial de Predios Rurales, en cada una de las 58 oficinas Registrales de la SUNARP, a nivel nacional, a partir del 16 de junio del 2004 (Soria Alarcón, 2012).

## **2. NATURALEZA DEL REGISTRO DE PREDIOS Y SU REGLAMENTACIÓN**

El Registro de Predios, conforme lo dispone su Reglamento, es un registro de seguridad jurídica integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y especiales, sean predios rurales o urbanos. Con fecha 17.11.2003, se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN (Soria Alarcón, 2012).

Esta norma regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las características de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales, reglamentándose los procedimientos previstos en otras distintas normas de carácter registral. Señala que es un registro de seguridad jurídica integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y especiales, sean predios rurales o urbanos; sin embargo, este Reglamento es actualizado y sustituido por el aprobado mediante Resolución N° 248-SUNARP/SN del 30 de agosto del 2008, el mismo que consta de dos secciones, 114 artículos, 9 disposiciones transitorias y 7 disposiciones complementarias y finales, finalmente modificado por Resolución N° 146-2012-SUNARP/ SN del 11/06/2012 (Soria Alarcón, 2012).

### 3. FUNDAMENTO

Para entablar cualquier relación jurídica se requiere, por lo menos una relativa certeza sobre los presupuestos que hagan eficaz la transmisión; si se compra, por ejemplo, se necesita saber que el vendedor es el dueño y las cargas que pesan sobre el bien. El Estado busca satisfacer esa necesidad de información a través de la publicidad de datos relevantes para la vida jurídica a través del Registro de Predios.

Téngase en cuenta que la finalidad del Registro es otorgar seguridad jurídica (con justicia) y para lograr ese fin se busca la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas. (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

### 4. ESENCIA Y FUNCIÓN JURÍDICA DEL REGISTRO

El Registro busca proteger y asegurar los actos de transmisión y adquisición de los predios. Es decir, esta institución de circulación de la riqueza, y ha sido creada con el fin que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles.

Se puede decir que el Registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012):

- i) **Archivo de actos y contratos** referidos a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones;
- ii) **Archivo público** que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- iii) Producir **de efectos jurídicos de derecho privado**, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inoponibilidad de lo no-inscrito fe pública registral y prioridad.

Dicho Registro se justifica mediante la siguiente razón de política legislativa: otorgar publicidad a las transferencias, con el fin que los derechos o cargas ocultas no perjudiquen a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial a causa de la falta de certeza respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles.

Esta institución nace para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, sino, viene ayudada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad. El núcleo de la publicidad es constituir una información pública, y con determinadas garantías, referente a las situaciones jurídicas de carácter inmobiliario. (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

Es necesario que para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza respecto a sus presupuestos; si se va a comprar, que el vendedor es el dueño y que las cargas del inmueble son las que manifiesta el vendedor. Para adquirir esas certidumbres, los particulares pueden emprender averiguaciones largas y costosas, o el Estado puede satisfacer esa necesidad de certidumbre organizando un sistema oficial de publicidad. Pero esa organización de poco valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad. (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

Dicha publicidad es el acto de incorporación de la propiedad inmobiliaria y sus cargas en un libro o título formal: el Registro de la Propiedad. Las ventajas de la publicidad son las mismas de cualquier otro formalismo, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de conflictos y la movilización mercantil (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

Cabe mencionar que, el Registro es un instrumento de publicidad - garantía que juega en dos momentos decisivos del fenómeno de circulación de la riqueza (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

- i) **ANTES DE LA ADQUISICIÓN**; anunciando a todos quién es el titular, por lo menos formal del inmueble que se desea adquirir, así como de las cargas y gravámenes que les afectarán en caso que se concrete el negocio adquisitivo.

- ii) **DESPUÉS DE LA ADQUISICIÓN:** si el adquirente inscribe su título de adquisición, lo hará invulnerable a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del Registro, siempre que se encuentre en determinadas hipótesis.

Por tanto, el Registro busca dotar de publicidad a las situaciones jurídicas referidas a los bienes inmuebles o diversas situaciones jurídicas de tal suerte que el titular de la prerrogativa cuente con especiales mecanismos de protección reforzados para la tutela de su derecho.

## 5. IMPORTANCIA DEL REGISTRO (Tambini Ávila, 2014)

De orden social, por cuanto es necesario que la titularidad de la propiedad y de los derechos reales pueda ser conocida por la comunidad.

En el carácter jurídico. Porque al ser conocidos por todos, deben ser respetados, de tal manera que quien lesiona o viola el derecho no puede alegar que ignoraba su existencia.

En la naturaleza jurídico-moral. Favorece la buena fe en las ventas, impidiendo el fraude y la clandestinidad.

Y de índole jurídico-económica. Como respuesta a la necesidad de facilitar el crédito territorial y fortalecer la seguridad de las negociaciones.

## 6. ELEMENTOS DEL REGISTRO

La publicidad registral inmobiliaria que otorga el Registro tiene por objeto los títulos constitutivos de las situaciones jurídico-reales (actos o contratos inscribibles), los cuales se componen de tres elementos fundamentales (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012):

- a. El predio, esto es, la unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por la ley.

- b. El titular registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- c. La materia inscribible, esto es, los derechos que se crean, transmiten y/o extinguen con relación al predio.

La determinación de estos elementos de la publicidad debe facilitar a los terceros el conocimiento del historial jurídico de una evitando recargar el contenido del Registro con información innecesaria.

## **7. BASE MATERIAL DEL REGISTRO: LOS ACTOS INSCRIBIBLES**

El Registro de la Propiedad es la institución jurídica destinada publicar el historial jurídico de los predios, de tal manera que se conozca fácilmente, y con efectos legales, su estado y situación, busca brindar protección para evitar el tráfico patrimonial inmobiliario. Para cumplir ese objetivo y finalidad, el Registro debe permitir el acceso de todos los actos o negocios susceptibles de producir alguna modificación estable y relevante en la situación jurídica del inmueble, los actos destinados a tener acceso a la publicidad registral que crean, modifican, regulan y extinguen derechos sobre bienes inmuebles, esto es, los derechos reales (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

## SUBCAPÍTULO I

### EL REGISTRO DE PREDIOS: SU EFICACIA

#### 1. EFICACIA QUE PRODUCE EL TÍTULO INSCRITO: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Como ya le hemos indicado líneas anteriores el principio de legitimación puede definirse como una presunción de exactitud e integridad del Registro; por lo que sirve para reputar como titular del derecho a quien aparezca así constatado por la inscripción.

Esta presunción, tiene importancia en el orden procesal, pero fundamentalmente en el extrajudicial. Los principales caracteres son (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012):

- Es una presunción “juris tantum”, pues admite prueba en contrario. La presunción de exactitud se refiere a la coincidencia entre el registro y la realidad jurídica; y quien lo niegue debe probarlo.
- Es una presunción de derecho, en tanto la circunstancia de la inscripción hace reputar al titular como propietario, lo cual implica anudarle una consecuencia jurídica.

La inscripción registral constituye una prueba especialmente privilegiada por cuanto se basa en cuatro elementos muy importantes: a) Titulación pública, b) Calificación del registrador y c) Tracto sucesivo: Eficacia temporal de la inscripción.

Gunther González, afirma, citando a García García que: “el que se apoya en los datos del Registro tiene la confianza y la certeza producida en virtud de la presunción favorable del asiento registral: existencia del derecho, legalidad del título de adquisición, certeza del titular y de las cargas inscritas y no de las otras” (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

## **2. EL PRINCIPIO CONSENSUALÍSTICO EN EL REGISTRO**

La norma clave en nuestro Código respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles es el artículo 949º: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de A. salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". De acuerdo cae la tipología de sistemas de transferencia dominical imperantes en el Derecho comparado, es fácil concluir que esta norma no establece según requisito adicional para la transferencia de bienes inmuebles, acepto el contrato transmisivo que produce obligaciones, por lo ende este efecto opera, normalmente, de manera automática.

En tal sentido, nuestro Código opta claramente por el principio consensualístico, cuyos obvios presupuestos de actuación son tres: i) el bien debe hallarse determinado, esto es, individualizado de tal manera que se permita conocer el espacio físico, más o menos «relinado, en el que se ubica y delimita; ii) el transmitente debe ser el propietario del bien; iii) debe haberse producido el nacimiento de la obligación ventajas facilitación de los intercambios, la más rápida circulación de la riqueza y la protección al comprador jurídica de los adquirientes seguridad (Gonzáles Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

## **3. INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA O DECLARATIVA: ¿QUÉ SISTEMA ES SUPERIOR?**

En el esquema de la Inscripción constitutiva, este esquema no presenta ningún problema teórico. El primer comprador que no inscribió, jamás llega a ser propietario por falta del requisito legal de la inscripción. Este primer comprador se quedó en el ámbito obligacional (es acreedor del dominio), pero nunca llegará al ámbito real, es decir, nunca será propietario. En cambio, el segundo comprador que sí inscribe. Cumple íntegramente la ley de circulación de los bienes inmuebles y en consecuencia, se convierte en propietario, sin importarle que haya existido anterior a él mismo, un primer comprador (Gonzáles Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

Actualmente la inscripción para los bienes muebles es de carácter constitutivo, tal como se plasma en el D.S 036-2001-JUS, generando certeza, seguridad jurídica y permitirá que el Estado pueda tener mayor fiscalización a través de sus entes.

Es por ello, que el establecimiento del carácter constitutivo en nuestro sistema registral para nuestro sistema registral brindaría al usuario muchos beneficios.

#### **4. FUNDAMENTO DOGMÁTICO-JURÍDICO**

El registro es un formalismo que utiliza la publicidad para otorgar seguridad jurídica.

El fundamento dogmático es simple: se trata de una modalidad de adquisición a *non domino*, prevista por el legislador para la seguridad jurídica. De esta forma, el tercero mantiene su adquisición, aun cuando el transmitente no sea el titular del derecho por efecto de nulidad o extinción de su propio título. Esta anomalía solo se explica por razones prácticas”, en las que el legislador interviene para el logro de un fin superior. (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

La importancia y centralidad de la vivienda es fundamental para la persona. En efecto, el hogar es una necesidad esencial del hombre, y que en muchos casos se adquiere por una sola vez en toda una vida. Siendo así, los actos de transmisión y adquisición de bienes inmuebles constituyen actos de la máxima importancia.

#### **5. REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

El artículo 2014° del Código Civil establece los requisitos necesarios de la protección para el tercero “cualificado” de la fe pública (González Barrón, Derecho Registral y Notarial, 2012).

- a) Adquisición válida a título oneroso (elemento negocial).
- b) Confianza en el Registro (elemento de regularidad en la cadena de transmisores).

- c) Buena fe (elemento subjetivo).
- d) No debe constar en el Registro las causales de nulidad o ineficacia (elemento objetivo).
- e) Inscripción de su propio título (elemento de cierre).

### **5.1 ELEMENTO OBJETIVO: CONFIANZA EN EL REGISTRO:**

El adquirente que pretende lograr protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza, o por lo menos, la fundada verosimilitud respecto de la condición de dueño del transmitente y eso le brinda la publicidad que genera la inscripción de actos o negocios en el Registro.

### **5.2 ELEMENTO SUBJETIVO: BUENA FE DEL ADQUIRENTE:**

El Registro es un instrumento técnico de publicidad, que nace para divulgar los derechos oponibles; crea, por tanto, una apariencia destinada a asegurar los inmuebles y tutelar a los adquirentes de buena fe, dentro de un contexto de justicia.

## **6. EL REGISTRO ES UN INSTRUMENTO AL SERVICIO DE LA VERDAD**

Precisamente, el Registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, mediante la publicidad de los títulos referidos a un bien determinado, pero con investidura formal.

Es por ello, que se puede indicar que la publicidad se encuentra en hacer cognoscible determinados hechos, actos situaciones o eventos de la vida jurídica constituidos formalmente, de tal manera que cualquier interesado pueda conocer esta información; y asimismo la publicidad sirva para efecto de resolver los conflictos, con lo cual se tutelan derechos y se aseguran adquisiciones.

## SUBCAPÍTULO II

### EL REGISTRO DE PREDIOS: ANÁLISIS

#### 1. LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Iniciemos el comentario, citando el artículo 949° del Código Civil, que nos indica cómo opera la transferencia de bien inmueble: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"

Nuestro Código Civil de 1984, recoge la clásica teoría francesa según la cual, el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, o el sólo intercambio de voluntades, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejando de lado a simple vista, la inscripción de un inmueble en el Registro Público correspondiente.

El mismo Código Civil de 1984, en su artículo 1135° desarrolla el tema de la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble, que nos dice: "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 la inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua".

Por lo tanto, se puede advertir claramente de la lectura del artículo 1135° del Código Civil, que la inscripción ante el registro respectivo, va a tener prioridad y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito o no incorporado al registro.

Para la obligación de enajenar el inmueble realmente hace propietario de éste bien. Pues, indudablemente, la sola obligación de enajenar el inmueble no otorga la propiedad sobre éste.

Por ejemplo:

En la compraventa de un departamento o de una casa sólo tienen pleno conocimiento de tal celebración: el comprador o nuevo adquirente, el anterior propietario, titular registral o vendedor, el notario y algunas personas más. Y si uno quiere que sea reconocido por todos dicho contrato, requiere de la inscripción registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP - Registro de Propiedad Inmueble, lo que permite tener efectos "erga omnes", de esta manera se logra oponer el derecho del titular sobre otros que quieran perturbarlo o no tengan derecho inscrito.

Lo que sucede en la práctica, es una situación distinta a la consensualidad planteada por el artículo 949° del Código Civil de 1984; es más, existe inclinación o tendencia en la población peruana de optar por el sistema constitutivo para los bienes inmuebles, e incluso para los bienes muebles, en vez de optar por el sistema declarativo

Resultando, necesario y preferible, que si uno adquiere un bien inmueble, registrarlo en el registro inmediatamente, porque, de no hacerlo, corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre dicho bien, y con mayor razón, si el vendedor transfiere el inmueble a otra persona, y ésta logra inscribir su derecho de propiedad ante el registro antes que el primero, vaya competir dos derechos: el derecho real y el derecho registral.

Podemos precisar que es necesaria, la modificación del artículo 949° del Código Civil, en el sentido, que regule la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble según lo que opera en la actualidad, en busca de una congruencia entre la situación registral con la extraregistral.

Recordando, que una de las características del Derecho es ser cambiante, y que la norma jurídica debe poseer características esenciales como: validez, eficacia, y valor, ya que de lo contrario, no sirve ni satisface las necesidades de gobernantes y gobernados.

## **2. CAUSAS DE INACCESIBILIDAD REGISTRAL**

En la no obligatoriedad de la inscripción. Quien adquiere o transfiere inmuebles, en nuestro sistema, no tiene apremio de acceder al Registro, salvo

situaciones específicas y de necesidad inevitable como convertirse en sujeto de crédito, acreditar algún derecho frente a terceros o convertirse en tercero registral con derecho inatacable. La no obligatoriedad inscriptoria por un lado y, por otro, la informalidad en la titulación o la carencia de éste y de un catastro inmobiliario idóneo, además del sistema consensual que regula el Artículo 949° del Código Civil en la adquisición de la propiedad inmobiliaria, repetitivo de los dos anteriores códigos, son las causas esenciales del por qué un apreciable porcentaje de inmuebles no se encuentran inscritos y que, naturalmente, produce un tráfico inmobiliario precario en tanto su operatividad se realiza en la clandestinidad, sin la garantía de la publicidad registral (Soria Alarcón, 2012).

### **3. CARENCIA E IMPERFECCIÓN DE LA TITULACIÓN**

En el Perú, un apreciable porcentaje de propietarios carecen de título que contiene un derecho o título en sentido material. En el mejor de los casos los tienen pero imperfectos o defectuosos. Estando a que las inscripciones se efectúan en mérito de documentos públicos denominados, en el lenguaje Registral, como títulos. Nuestro procedimiento responde al principio de escritura frente al principio de la oralidad; vale decir, que el universo de actos jurídicos a inscribirse deben constar en documento escrito de carácter público y auténtico. Como consecuencia resultará que esa plétora de carencia de titulación más los documentos imperfectos no tienen acceso al Registro y al no estar inscritos, se afectará a los propietarios por (Soria Alarcón, 2012):

- a) Carecer de seguridad jurídica al no tener protección registral el titular de un derecho real;
- b) Que sus transacciones se harán dentro de la clandestinidad al no poseer publicidad jurídica registral y su derecho no será respetado ni reconocido por la sociedad;
- c) No ser sujetos de crédito.

### **4. CARENCIA DE UN CATASTRO INMOBILIARIO IDÓNEO**

El catastro es un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de inmuebles, en el que se precisa descripciones detalladas, completas, gráficas y ceñidas a la consistencia física del bien inmueble. Sin catastro el Registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden; sin embargo, nuestro

Registro cumple en parte con su finalidad específica, pese a la carencia de este importante medio técnico de apoyo. (Soria Alarcón, 2012)

La función primordial del Registro Inmobiliario es la publicidad jurídica, Registro y Catastro son entes diferentes. El catastro diseña la representación gráfica, la individualización física de la unidad inmobiliaria. El Registro persigue la concreción jurídica de los inmuebles, la determinación de los derechos que recaen sobre los mismos. Sin embargo tener ambos un elemento común que es la unidad inmobiliaria, ésta jurídicamente es una unidad de dominio y delimitarla gráficamente es delimitar propiedades, trazar en el plano catastral las líneas que encierran el predio, es señalar un dominio, pues los linderos no son sólo un dato físico o estadístico, sino determinativo jurídicamente del espacio físico del dominio. La declaración de las titularidades corresponde al Registro y el catastro se limita a suministrar una exacta descripción de las unidades inmobiliarias, que constituyen la base física del Registro.

El gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestro país, con anterioridad a la exigencia de recaudar planos establecido en el Artículo 18° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalaban el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan a la finca, datos que proporcionaba el mismo interesado o eran extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejaban la realidad física del predio, en tanto el notario no verificaba "in situ" este acontecimiento; de modo que lo ingresado al Registro es fiel reflejo al documento notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio. Este hecho, así como también los originados en determinados procesos de título supletorio o prescripción adquisitiva de dominio, seguidos sin tener el antecedente Registral, y si lo tienen no guarda congruencia con la realidad física, ha generado superposición o duplicidad de inscripciones o partidas que al independizarse por lotes, acto estrictamente registral, sobraba o le faltaba área a la partida matriz; circunstancia anómala que el Registro no logró controlar por sí. Sólo el catastro puede detectarlas y evitar la anomalía (Soria Alarcón, 2012).

El Registro Predial utilizaba gráficos computarizados, sobre cuya base se generaron las partidas, evitando tal anormalidad, más si había optado por la

inmatriculación masiva y, prácticamente, de oficio. En el Registro Predial convencional se requería, impostergablemente de un catastro Registral que unido a la posibilidad de perfeccionarlo mediante la modificación del sistema declarativo a otro más expeditivo como el constitutivo o, al menos, preliminarmente el sistema obligatorio; se promulga la Ley 28294, por el que se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. Es un dispositivo que ha llenado, en parte, el vacío de la carencia de un catastro inmobiliario y, lo más importante, está consiguiendo regular la integración y unificación de los estándares nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades del país generadoras de catastro como, además del Registro Predial, los gobiernos Nacional, Regionales y Locales (Soria Alarcón, 2012).

Como la propia norma lo indica, el Sistema utiliza un conjunto de procesos y datos que unifican los catastros, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios.

Siendo un hecho evidente que el gran porcentaje de las municipalidades provinciales del país carecen de capacidad técnica, profesional y de infraestructura para asumir idóneamente las funciones catastrales; pero, además, la experiencia nos lo señala, la base de datos catastrales del país, por hallarse a cargo de diferentes entidades, carece de uniformidad; a la fecha aún no se ha establecido la relación catastro-registro, de modo que las partidas del Registro de Predios tengan una garantizada base geo-referenciada (Soria Alarcón, 2012).

Sublimar el hecho, supone que el catastro se centralice en un solo ente, el mismo que debe ser el Registro, que uniformice y centralicen la base de datos catastrales, homogenice las normas técnicas y los catastros de todas las entidades encargadas del catastro de todo el país.

## **5. MODIFICACIÓN DEL SISTEMA CONSENSUAL (ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL)**

Modificar el sistema declarativo de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, supone modificar también el sistema espiritualista de la adquisición de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el Artículo 949° del Código Civil.

En el Derecho Comparado se propone una alternativa recogida, por el II Congreso Internacional de Derecho Registral desarrollado en Madrid en 1974, en donde se elaboró un "Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes", con la participación de países representativos de sistemas Regístrales tan disímiles como el Francés, el Alemán, el Inglés, los Africanos o los Hispanoamericanos; el mismo que contiene un conjunto de principios formales y sustantivos, recomendados a los Estados del mundo. Particularmente es importante su propuesta de obligatoriedad de la inscripción. Un resumen de las partes más importantes del referido proyecto es el que sigue (Soria Alarcón, 2012):

- Adopción del sistema de folio o ficha real, que lo tenemos.
- Carácter obligatorio de la inscripción, que debe equivaler a la tradición, y que es necesario adoptarlo.
- Los asientos Regístrales deben estar bajo la salvaguarda de los tribunales, lo están en nuestro ordenamiento.
- Presunción de existencia e integridad de los derechos inscritos y de extinción de los derechos recogidos en asientos cancelados, está en nuestro sistema.
- La inscripción debe solicitarse por los interesados, la prioridad se determinará por la fecha del ingreso de los derechos y el rango podrá negociarse, lo cual se aplica.
- Los títulos inscribibles estarán sujetos a calificación y tendrán validez internacional, siempre que conste el cumplimiento de los requisitos exigidos por el país de origen.
- Los pronunciamientos del Registro son firmes e inalterables respecto del tercero Registral: cuando se le opusiere un título no inscrito proveniente del mismo causante o transmitente y cuando haya adquirido de buena fe de persona que en el Registro resulte con facultad para transmitir.

- La inscripción exonera de la carga de la prueba.
- Regirá el principio de previa inscripción, el procedimiento Registral será breve y la inscripción no será demorada, restringida o limitada por preceptos administrativos o fiscales.
- Los Estados organizarán un sistema de seguro que garantice, previa Resolución firme de los Tribunales, la indemnización de daños y perjuicios a intereses legítimos producidos por la aplicación de las normas Regístrales.

## CAPÍTULO IX

### SEGURIDAD JURÍDICA

El Registro de Propiedad Inmueble fue creado hace años, de manera que notamos que hace mucho tiempo se solicita a gritos la reforma en cuanto al catastro, dirigida a una inscripción constitutiva con fin de mejorar la obtención de la seguridad jurídica.

Se indica que un Registro Constitutivo es el único medio para garantizar la seguridad jurídica que brinde certeza sobre la información del registro, pues es necesario que quienes adquieran derechos, lo hagan sobre la base de la certidumbre; el éxito depende de la introducción del catastro nacional a fin de contar con certeza entre seguridad jurídica y la realidad. Tal como lo aplica el Sistema Registral Alemán, el cual permite que el tracto sucesivo no se interrumpa, que se actualicen los datos en el registro, lo cual permitirá que las relaciones comerciales de todo género y especialidad sean más ágiles y veloces.

Con ello, se puede decir que el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble es un problema de palpitante actualidad, sobre todo en una economía de libre mercado. Una economía regulada por la ley de la oferta y la demanda, donde la protección a la contratación es importante y exige la adopción de normas que garanticen la celebración de los contratos. Un ordenamiento jurídico que privilegia la seguridad jurídica en las relaciones contractuales - obligacionales, y que propugna normas coherentes para la libre circulación de bienes inmuebles y su protección comercial.

Sin embargo, la inscripción del Perú en la actualidad es sólo declarativa de derecho y protege sólo a los que recurren al registro. No brindando seguridad jurídica y protección a hombre en la obtención de un bien inmueble; logrando evitar el tráfico de bienes inmuebles.

Al respecto, en el caso del sistema constitutivo, además de ser jurídicamente el más seguro, es también el más adecuado; empero, se optó por el sistema declarativo más por razones económicas y de infraestructuras, sin tener presente

las ventajas que ofrece el sistema constitutivo, pese a que esta es la tendencia actual en el mundo.

Finalmente, la Comisión de Reforma del Código Civil en la actualidad ha manifestado que el único camino que nos queda para modernizarnos en este campo es el ingreso gradual al Registro constitutivo basándonos en el Sistema Registral Alemán, para que en el transcurso de unos diez a quince años, lleguemos a tener un registro unificado.

Es así, que desarrollaremos a continuación todo lo que genera y brinda la seguridad jurídica.

## **1. DEFINICIÓN**

Para que la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento jurídico opere, es necesario que aquéllos que pretenden verse beneficiados con ella, satisfagan ciertas exigencias contenidas en las normas.

Todo sistema jurídico implica un marco de seguridad jurídica, aun cuando la justicia sea sólo una aspiración. Por ello es que la lucha sigue siendo la justicia, a pesar de que el sistema nos está ofreciendo, ya, mínimo de seguridad (Morales Godo, Juan, 2000).

El ser humano, es individuo y es sociedad, es egoísta, pero también solidario; cuando celebra el "contrato social", quizás está pensando más en la seguridad que en la justicia, porque se toma conciencia de que es necesario un mínimo de orden.

Por ello, la seguridad jurídica protege a quien exterioriza su adquisición, a comparación de quien la mantiene oculta entre las partes. Si el Derecho optará por preferir al primer adquirente, independientemente del hecho de la inscripción, carecería de sentido todo el sistema registral, ya que éste basa su procedimiento en el Principio de Publicidad de los Registros Públicos, que faculta al titular registral para contratar respecto del bien que aparece inscrito a su nombre (Villegas Poma, Edwin Julio, 2001).

Asimismo, la seguridad jurídica es uno de los grandes principales principios informadores del Derecho, el cual precisamente requiere de certidumbre y estabilidad, a fin de que los sujetos tengan confianza en los actos de los demás (Núñez Molina, 2007).

Siendo la búsqueda de la seguridad jurídica una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral (Villegas Poma, Edwin Julio, 2001).

Finalmente, las notas principales que caracterizan a la seguridad jurídica, y en especial a la seguridad jurídica inmobiliaria, son (Amado Ramírez, 2012):

a. La certeza o certidumbre o ausencia de duda, que permita una predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes.

b. Certeza sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad penal. Aplicada esta certeza a la seguridad jurídica inmobiliaria, es necesario que quienes adquieran derechos lo hagan sobre bases de certidumbre y esto se manifiesta en los diferentes principios fundamentalmente los que señalan requisitos de la inscripción, y entre ellos los siguientes:

- Tracto sucesivo, pues da la certeza que supone el apoyo en un titular anterior que ofrece preexistencia del derecho;
- En la especialidad, que da claridad sobre el historial de la finca y de los derechos; En el de calificación o legalidad, que da certeza sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la adquisición;
- En el principio del negocio causal, pues, con la expresión de la causa, se manifiesta la función controladora, para la validez de los negocios.

c. La confianza o ausencia de temor, que aplicada al Derecho inmobiliario, se manifiesta en la ausencia de temor y en la confianza en los asientos registrales.

## **2. CLASES DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ÁMBITO REGISTRAL**

El concepto de seguridad jurídica desarrollado en el ámbito registral, ha dado lugar a la distinción entre la llamada seguridad estática y seguridad dinámica.

### **2.1 ESTÁTICA:**

La seguridad estática está destinada a proteger al derechohabiente o titular del derecho frente a las perturbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad.

Asimismo, es aquella que está destinada a proteger al derechohabiente o titular del derecho frente a las turbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad. En otras palabras, la seguridad estática juega a favor del propietario o titular del derecho (Cárdenas Alvarado, 2010).

### **2.2 DINÁMICA O DEL TRÁFICO PATRIMONIAL:**

La seguridad dinámica o de tráfico procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto éste último que se proyecta en dos vertientes: protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burlados la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y protección a los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se le transmite se encuentre gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente.

Desde otra perspectiva, es aquella que procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto, este último, que se proyecta en dos vertientes: protección de los acreedores del enajenante, que pueden ve burladas la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y protección a los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentra gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente (Cárdenas Alvarado, 2010).

### **3. COMO FIN DEL DERECHO**

Se considera que la seguridad jurídica conjuntamente con la justicia y el bien común, constituyen uno de los fines del Derecho. Sin embargo, el cumplimiento de estos fines sólo se explica en tanto el hombre se relaciona con otros individuos, ya que a lo que tiende el Derecho es a crear un determinado orden social, propiciando dentro de él, cierto tipo de conducta que tienda a satisfacer, precisamente aquellos fines perseguidos por el Derecho.

Dicho derecho de los particulares para acceder a instituciones del notariado y el registro de propiedad brinda legitimación de sus actos, contratos y adquisiciones, en cuyo ámbito adquieren garantía legal.

Elizabeth Amado, afirma, citando a García y García, que: "la calificación registral y sus consecuencias legales que son al mismo tiempo fundamento de ella, como son las presunciones de exactitud de la legitimación y de la fe pública registral y el cierre registral, el tracto sucesivo y la especialidad, no son meros conceptos abstractos del Derecho inmobiliario, sino que responden a una realidad que se vive en la práctica y que se refleja en la seguridad jurídica que precisan los ciudadanos" (Amado Ramírez, 2012).

### **4. LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL ORDEN SOCIAL**

Al ser humano la seguridad que le interesa es la que se obtiene en convivencia social, porque es ahí en donde ésta encuentra sentido y su razón de ser. Desde el punto de vista jurídico, que es el que nos interesa, la seguridad puede ser el conocimiento que cada uno tiene sobre las consecuencias de cualquier acto realizado, los efectos de una norma, de tal manera que ellos no puedan verse modificados por hechos o circunstancias que ignore o desconozca".

Esta seguridad jurídica, conjuntamente con la justicia y el bien común, constituye uno de los fines del Derecho. Sin embargo, como resulta obvio, el cumplimiento de estos fines sólo se explica en tanto el hombre se relaciona con otros individuos, ya que a lo que tiende el Derecho es a crear un determinado orden social, propiciando dentro de él, un cierto tipo de conducta

qué tienda a satisfacer, precisamente aquellos fines perseguidos por el Derecho. (Villegas Poma, Edwin Julio, 2001)

## **5. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Debe tenerse en cuenta, que las ganancias o pérdidas propias de quienes participan individualmente en cualquier actividad económica, constituyen los beneficios o costos privados de su actividad. Entonces, si los costos privados exceden a los beneficios privados, los individuos no estarán dispuestos a emprender dicha actividad, aunque socialmente sea provechosa.

Para una mayor eficacia de los factores de producción, que a su vez coadyuve al crecimiento económico, puede ser conseguida a través de la reducción de las imperfecciones del mercado derivadas de la inseguridad y los costos de información. Es por ello que resulta necesario contar con una adecuada organización de los derechos de propiedad, que contribuya a disminuir los costos privados que implica la transferencia o intercambio de los bienes.

Los costos que supone la transferencia o intercambio de bienes, podemos encontrar tres clases principales de costos: a) de información; b) de negociación; y c) de vigilancia del cumplimiento de lo acordado.

Por todo ello, un sistema adecuado de organización de los derechos de propiedad deberá proporcionar derechos fácilmente identificables y verificables, cuyo intercambio no se encuentre sujeto a excesivas incertidumbres jurídicas, y que sean objeto de una delimitación, lo suficientemente precisa para que puedan ser protegidos eficazmente contra las intromisiones de otros (Villegas Poma, Edwin Julio, 2001).

Esta protección se asegura con la confianza del registro de carácter constitutivo que es más confiable y goza de mucha acogida por las personas para asegurar su inversión y la circulación comercial sobre bienes inmuebles a nivel macro en el Perú.

## **6. RASGOS COMUNES QUE PRESENTAN LOS REGISTROS DE SEGURIDAD JURÍDICA**

### **6.1 LA EXISTENCIA DE UN CONTROL DE LEGALIDAD O CALIFICACIÓN:**

El control de legalidad deriva de la finalidad misma de la publicidad, de manera que no cabe publicidad sin control de legalidad. Si la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, ha de ofrecer datos; veraces: de lo contrario, ni puede ofrecer confianza ni la merecerá.

### **6.2 LA EXISTENCIA DE CONEXIÓN ENTRE LOS ASIENTOS REGISTRALES, O TRACTO SUCESIVO:**

Cada asiento que se practica en el Registro tiene que enlazar con el anterior. Este rasgo de la conexión no es un hecho puramente técnico, por el contrario, de un hecho dotado de una relevancia jurídica innegable. Esta relevancia jurídica se pone de manifiesto en los dos principales libros que de ordinario se llevan en los Registros: el libro Diario, cuyo orden determina la prioridad de los derechos; y el libro de Inscripciones del que deriva la función de exactitud de las situaciones jurídicas publicadas.

### **6.3 EL CARÁCTER DOCUMENTAL PÚBLICO DEL ASIENTO:**

Cualquiera que sea el soporte material en que se practique el asiento, éste es un documento público: se extiende por un funcionario público con las solemnidades requeridas por la ley. El asiento no tiene por finalidad la prueba de un acto o negocio, sino la publicidad de una situación jurídica.

### **6.4 LA OPONIBILIDAD O EFICACIA FRENTE A TERCEROS:**

Precisamente, porque la publicidad significa el ofrecimiento a los particulares de la verdad oficial sobre las situaciones jurídicas, el contenido de los Registros es oponible a los terceros.

Dicha oponibilidad tiene generalmente en los Registros un doble aspecto: la situación publicada existe y afecta a los terceros; la situación no publicada no existe y no afecta a los terceros. La inoponibilidad puede ser absoluta la falta de inscripción impide que una determinada situación afecte al tercero, salvo que éste la conozca al margen del Registro, o no reúna alguno de los requisitos que se exigen para gozar de la protección registral (inscripción declarativa).

Supuestos de aplicación de principio de inoponibilidad (Gattari, 2004):

- a) En la doble venta de un mismo inmueble, adquiere la propiedad el comprador que primero llega al Registro.
- b) La venta de un inmueble lleva la liberación de los derechos reales anteriores constituidos por el vendedor pero no inscritos.
- c) En la adquisición de derechos reales limitados o de garantía, la inscripción de estos hace que se tenga como inoponible la eventual transferencia de propiedad no inscrita, aun cuando esta sea de fecha anterior a la constitución del derecho real imitado o de garantía, con lo cual el nuevo propietario tendrá que sufrir un gravamen respecto al objeto de su derecho.

#### **6.5 COGNOSCIBILIDAD O POSIBILIDAD DE CONOCIMIENTO DEL REGISTRO:**

La evolución de la publicidad ha quedado reducida a una posibilidad de conocimiento.

El conocimiento puede hacerse efectivo en todos los Registros de seguridad jurídica, a través de un traslado oficial con valor de documento público.

#### **7. SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS DE QUIENES SE AMPARAN EN LA FE DEL REGISTRO**

La autoridad pública crea un determinado registro para ofrecer y garantizar seguridad jurídica. En él tendrán nacimiento, o se transformarán o se

extinguirán derechos, obligaciones o expectativas, tanto para los interesados como para terceros.

Soria Alarcón, afirma, citando a Fueyo Laneri que: *"El Registro y no otro instrumento, u otro medio, en el sistema legal al que pertenecemos es capaz de desempeñar hasta funciones jurídico-económica, incluso de fomento y planificación, que su organizados, conforme a normas ofrece de modo seguro, con certeza objetiva, en el ser y no ser de las cosas y de los derechos..."* prosigue *"la parte, el interesado, el sujeto titular, el acreedor, el deudor, el heredero, el legatario, el cesionario, el garante, el titular de un Leasing, el tercero extraño a la relación registral misma, la masa ciudadana y cuantos sujetos jurídicos sean o queden "tocados" de algún modo por el registro, tendrán la seguridad de encontrar ahí y no en otro lugar, o al menos con el apoyo coadyuvante de otro antecedente jurídico, su derecho, su acción, su expectativa, su fundamento jurídico; en una palabra, lo que les interesa y sirve jurídicamente"; pero reitera "queda claro..., que la autoridad creadora del registro, y quienes legítimamente le vayan formando paulatinamente, con todas las precauciones inherentes a su conservación material, dan seguridad jurídica y, a su vez, los destinatarios y usuarios del registro..., tienen seguridad de encontrar en él, confiadamente cuanto atañe a su interés pertinente"* (Soria Alarcón, 2012).

La seguridad es dar y recibir, ofrecer confianza y tener confianza, y por un camino u otro, redundando en la tranquilidad y la paz, tanto del individuo como, por repercusión, del grupo social organizado e institucionalizado.

## **8. LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

En el Sistema Registral Peruano, se encuentra al servicio de la seguridad jurídica y la garantiza.

Se entiende al Sistema Registral Peruano como el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro, la necesaria seguridad en la circulación comercial de los inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos.

La seguridad exige un adecuado conocimiento de la ley y de las situaciones jurídicas. El Registro contribuye a la seguridad haciéndole partes de una relación, como a los terceros que se puedan ver afectados por ella.

Es por ello, que el Sistema Registral Peruano cumple los requisitos necesarios para proporcionar una seguridad jurídica que reduzca las incertidumbres y colabore con garantizar los derechos de quienes se amparen en el Registro. Debe recordarse que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro (Cárdenas Alvarado, 2010).

## **9. EFICACIA CONSTITUTIVA**

### **9.1 LA EFICACIA DECLARATIVA VERSUS LA EFICACIA CONSTITUTIVA DE LA PUBLICIDAD MATERIAL:**

Los sistemas registrales que recogen el principio de oponibilidad son los tradicionalmente llamados de inscripción o eficacia declarativa, frente a los de inscripción o eficacia constitutiva, en donde la inscripción es decisiva para el nacimiento o transmisión del derecho real entre partes.

En estos sistemas de eficacia declarativa, la inscripción determina la plena oponibilidad del derecho constituido fuera del registro respecto de terceros.

Teniendo el registro el deber de ser constituido respecto de terceros o derechos reales.

### **9.2 LA REALIDAD PERUANA: CARENCIA DE UN CATASTRO INMOBILIARIO:**

Podemos decir, que el catastro es un inventario de unidades inmobiliarias o un censo de fincas, en el que se precisa descripciones detalladas, completas a la consistencia física del inmueble. Sin catastro, el Registro es impreciso y está recargado por tareas que no le corresponden; sin embargo, nuestro Registro cumple con su finalidad

específica, pese a la carencia de este importante medio técnico de apoyo.

Su función primordial del Registro Inmobiliario es la publicidad jurídica, Registro y Catastro son entes diferentes. El catastro diseña la representación gráfica, la individualización física de la unidad inmobiliaria. El Registro persigue la concreción jurídica de los inmuebles y la determinación de los derechos que recaen sobre los mismos.

En nuestro país el gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalan el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan a la finca, datos que proporciona el mismo interesado o son extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejan la realidad física del predio, en tanto el notario no verifica *in situ*, de modo que lo ingresado al Registro es fiel reflejo al documento notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio.

Entonces se puede precisar que, si bien el Registro Predial tiene gráficos computarizados sobre cuya base se generan las partidas, lo cual evita tal anomalía, más aún si ha optado por la inmatriculación masiva y de oficio, el Registro de la Propiedad Inmueble requiere, impostergablemente, de un catastro registral para cuyo efecto precisa de un dispositivo legal sobre la materia, unido al perfeccionamiento del sistema utilizando el constitutivo.

## CAPÍTULO X

### EL TERCERO REGISTRAL

#### 1. DEFINICIÓN

Cárdenas Alvarado, citando a Diez – Picaso, afirma que: *el tercero registral es aquel “adquirente a título oneroso y buena fe, que adquiere un derecho real de un titular registral y que a su vez inscribe en el Registro su título de adquisición”. Asimismo, lo reconoce como el “genuino beneficiario de la fe pública y la protección del Registro”* (Cárdenas Alvarado, 2010).

En el Derecho nacional se ha desarrollado el siguiente concepto:

El tercero registral no es otro sino el titular registral que resulta beneficiario o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena pero conexa a su derecho inscrito y que confronta con el mismo.

Asimismo el tercero registral a que se refiere el principio de la fe pública registral, no es cualquier persona extraña a una relación jurídica, como podría hacer suponer el concepto puramente civil de tercero, sino un adquirente a título oneroso y de buena fe, que adquiere un derecho de un titular registral y que a su vez inscribe el Registro su título de adquisición.

Nuestro ordenamiento jurídico registral, a través de los principios de oponibilidad de la fe pública registral, busca proteger al tercero frente a los caos de doble venta realizadas por un mismo otorgante, así como frente a los casos de transmisiones sucesivas realizadas una después de la otra, por cada uno de los sujetos que van adquiriendo, y no por un mismo otorgante.

Cabe mencionar, que el tercero registral no es otro sino el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, por aplicación de los principios que recoge el sistema registral, respecto de una relación jurídica ajena pero conexa con su derecho inscrito y que confronta con el mismo.

Es importante precisar, que la condición de tercero resulta enteramente posicional. Esto es si el titular registral se encuentra en la posición antes definida, será siempre tercero registral, al margen que se encuentre o no protegido.

La configuración del Tercero Registral necesita la concurrencia de:

- Que se adquiriera el derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo; es decir; basta la apariencia, más no la certeza, de justo título registral.
- Que la adquisición sea a título oneroso.
- Que el adquirente inscriba su derecho, y
- Que exista buena fe en el adquirente, la misma que, además de presumirse, queda suficientemente acreditada por las circunstancias de no haber intervenido en el acto o contrato del que deriva su derecho; haber inscrito con anterioridad al del eventual oponente; y, que de los asientos de los Registros Públicos no aparezcan causales de nulidad, rescisión o resolución.

## **2. CARACTERES DEL TERCERO REGISTRAL**

- a. El tercero registral, es tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que confronta con su derecho, y registral en la medida que su derecho esté inscrito. Por ello se trata siempre del titular registral y de relaciones jurídicas ajenas a éste, es decir, respecto de las cuales el titular registral no es parte.
- b. Debe tratarse de una relación jurídica que afecte al derecho inscrito del titular registral, sea porque resulta incompatible con el mismo, o bien porque aquella resulta ineficaz. De lo contrario no surgirá confrontación alguna y, en consecuencia, no habrá tercero.
- c. La relación jurídica ajena respecto del titular registral podrá estar o no inscrita. En el primer supuesto estaremos ante una conexión transversal, en donde se producen dos o más transmisiones realizadas por el mismo sujeto generando una contraposición transversal (doble venta y concurrencia de adquirentes, por ejemplo). En el segundo caso nos encontramos ante una conexión lineal en donde también se producen dos transmisiones sucesivas,

pero realizadas una después de la otra por cada uno de los sujetos que va adquiriendo y no por el mismo.

- d. El concepto de tercero registral y el grado de protección que obtendrá está determinado por la eficacia de los principios que recoge el sistema.

## CAPÍTULO XII

### PROBLEMAS DERIBADOS DEL TEMA DESARROLLADO

Se puede decir, que actualmente con la necesidad de adquisición de vivienda y precios de adquisición muy elevados es fácil que puedan cometerse abusos y fraudes por parte de aquellos que quieran obtener un gran beneficio económico sin esfuerzo alguno. No obstante, la necesidad de que para la perfección de esas operaciones de transmisión de bienes inmuebles se deba verificar la correspondiente escritura pública por parte de los contratantes, a efectos de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, supone un importante filtro con el fin de evitar que muchos de aquellos abusos y fraudes puedan llevarse a cabo. La intervención del Notario al realizar la escritura pública de la operación jurídica de intercambio, con su función no solo de fedatario público de lo acordado por las partes, sino también de asesor de éstas, con importantes posibilidades de control formal y material del negocio jurídico inmobiliario, supone una dificultad importante para aquellos que quieren obtener ese beneficio económico basado en el engaño.

El Notario podrá evitar la realización de la estafa debido a las comprobaciones previas a otorgar la correspondiente escritura pública relativa a inmuebles. No obstante, los autores de esas defraudaciones también podrán acudir al Notario hábilmente para reforzar el engaño necesario y así doblegar la voluntad de sus víctimas por medio de un contrato privado cuyas firmas fueron legitimadas por el Notario, logrando gracias a la intervención de éste que los compradores creyeran que se trataba de algo legal y serio.

La existencia del Registro de la Propiedad y la intervención del Notario, con su labor de asesoramiento y control de la legalidad formal y material, podrá permitir que el adquirente, especialmente en los contratos relativos a bienes inmuebles, tenga conocimiento de muchas de esas cargas al tiempo de otorgar la correspondiente escritura pública (Pelegrín López, 2007).

La inscripción obligatoria, si bien no sana el título, consolida la seguridad jurídica y permite absoluta publicidad de los actos acogidos por el Registro.

Es por ello, que la relación con el Derecho Tributario es íntima y de gran trascendencia, pues, si se solicita la inscripción de escritura pública en el Registro primero se debe cumplir con la obligación de pagar los impuestos correspondientes.

Finalmente, detallaremos cada uno de los problemas que se originan en la actualidad como consecuencia del no establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de actos jurídicos respecto de bienes inmuebles en SUNARP - Registro de Predios.

## SUBCAPÍTULO I

### 1. LA EVASIÓN TRIBUTARIA

Tania Quispe Mansilla, Jefa de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (Sunat), reconoció que los grandes problemas a solucionar durante su gestión es combatir los altos niveles de evasión y elusión tributaria en se desarrollan a grandes niveles en nuestro país. (Digital, 2011)

Según el tributarista Jorge Manini, los índices de evasión, sobre todo del Impuesto a la Renta, no han bajado y estos niveles cercanos al 50% se mantienen incluso desde hace varios años atrás. Mientras que en el caso del IGV, sí se ha reducido en los últimos años, donde se pasó de 40% a 34%. (Bessombes, 2012)

Los servicios de la Administración Tributaria de Trujillo (SATT), está intensificando sus operativos de fiscalizaciones de los inmuebles que no han sido declarados ya sean de su transferencia, construcciones, modificaciones y ampliaciones.

Del mismo modo, el especialista ManiniChung, afirma que en una adecuada estructura tributaria, los impuestos directos como el Impuesto a la Renta y de Alcabala son las principales fuentes de recaudación de recursos del Estado y los impuestos indirectos (como el IGV o ISC) son la segunda fuente de ingresos, pero esto no sucede en el Perú. (Digital, 2011)

Sin embargo, la evasión de impuestos en el país alcanza niveles superiores a los observados en otras naciones de América Latina, por lo que el ejecutivo elaborará una serie de medidas de fiscalización tributaria que serán enviadas al congreso para su discusión.

Para Manini, la baja presión tributaria del país (15%) que se ha mantenido en los últimos 10 o 15 años es consecuencia de la alta evasión tributaria de ciertos sectores de la economía. (Digital, 2011)

La jefa de la SUNAT, Tania Quispe, señaló que en Perú existe un 50% de evasión del Impuesto a la Renta, y un 36% de evasión en el Impuesto General a las Ventas. Por ello dijo que el organismo incrementará los niveles de fiscalización y control para reducir la informalidad y ampliar la base tributaria del país. (Digital, 2011)

Refirió que en la distribución del pago del Impuesto a la Renta, los trabajadores de Cuarta Categoría son los que menos pagan impuestos, es decir los trabajadores independientes, y hay segmentos que tributan poco en el país (RPP noticias: Economía, 2012).

Asimismo, se debe señalar que la evasión tributaria, es cuando el contribuyente declara o paga menos tributos por errores materiales o desconocimiento, transgrediendo la ley. Se presenta en todos los tributos, de renta de primera categoría a quinta categoría (Bessombes, 2012).

Y por último, los operativos de fiscalizaciones tienen por objetivos claros los siguientes: reducir los niveles de evasión tributaria, detectar los inmuebles no declarados y/o construidos y/o modificados y actualizar la base predial.

## **2. TRÁFICO ILÍCITO INMOBILIARIO**

El tráfico inmobiliario es aquel problema en el cual los bienes inmuebles son transferidos de manera ilícita, dejando plasmado solo en un contrato privado sin la debida inscripción en los Registros Públicos.

Asimismo, se considera en la actualidad que esté problema jurídico vulnera el derecho de propiedad teniendo como mecanismo de solución el cambio de nuestro sistema registral, ya que todo acto jurídico que cumpla los requisitos establecidos por ley deberán ser inscritos ante Registros Públicos, permitiendo de ese modo otorgar a la sociedad seguridad jurídica y evitar futuros problemas judiciales.

### 3. CONCURRENCIA DE ACREEDORES Y DOBLE VENTA

Se puede decir, que la concurrencia de acreedores trata de conflicto entre dos o más títulos adquisitivos validos otorgados por la misma persona y sobre el mismo bien inmueble, siendo que dicha pugna de intereses debe ser zanjada claramente por la ley, en tanto no es posible admitir la entrega de un mismo bien a distintas personas que arguyen títulos incompatibles sobre él (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

El vendedor que celebra el primer contrato de compraventa, en ese mismo instante transfiere la propiedad al comprador. Pues bien, si ese mismo vendedor celebra una segunda venta con un comprador distinto, la solución emanada del principio consensualístico indicaría que el primer comprador ya es propietario y el vendedor quedó despojado del poder dispositivo sobre el bien inmueble; de todo lo cual se deduce que este segundo comprador no adquirió nada, por haber dejado ese vendedor de ser propietario.

Si el vendedor celebra un contrato de compra venta con un primer comprador que no inscribe, y el mismo vendedor celebra una segunda compra venta con un comprador distinto que si inscribe su adquisición, pues este ultimo resultara ser el preferido.

El Derecho, tiene que solucionar conflictos vitales y no pueden existir dos propietarios con derechos incompatibles sobre el mismo bien inmueble. Solo es esa hipótesis excepcional funciona el artículo 1135° a favor de un tercero concreto cualificado, y no frente a una generalidad de personas o terceros indeterminados. Se trata de solucionar un problema de incertidumbre social respecto al adquirente de un bien.

La preferencia del título inscrito frente al título no inscrito, significa una clara excepción del principio consensualístico en la transferencia de propiedad inmueble, y cuya justificación es brindar seguridad jurídica a tráfico contractual inmobiliario.

## **4. LA TERCERÍA**

### **4.1 CONCEPTO:**

“La tercería (en general), estricto sensu es el proceso por el cual el tercero ( que actúa aquí como demandante) se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídico-procesal que encierra en forma accesoria la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad o para reclamar su derecho a ser reintegrado de su crédito de manera preferencial con el producto obtenido del remate de los bienes de su deudor afectados por una medida cautelar a favor de otro acreedor”. (Hinostroza Minguéz, 2008)

Por otro lado, se considera a la tercería es un mecanismo de protección del derecho de propiedad, por medio del cual se impide la ejecución forzada de un bien cuyo propietario no es el obligado en un proceso de ejecución. El efecto fundamental de las tercerías de propiedad es suspender el remate del bien afectado hasta que se resuelva sobre el derecho de propiedad del tercerista (González Barrón, Tratado Derecho Registral Inmobiliario, 2004).

### **4.2 FINALIDAD:**

La tercería de propiedad tiene por finalidad específica la desafectación de aquel bien que ha sido afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación de propiedad el legislador faculta al verus dominus de un bien para que queda desafectarlo y así evitar que su bien responda por una obligación de la cual el no es el titular como consecuencia de un proceso del cual tampoco es parte.

### **4.3 CLASES:**

Conforme se aprecia de la norma procesal y de la doctrina, se señala que la existencia de dos clases de tercería, la primera llamada tercería de propiedad (o excluyente de dominio) y la segunda llamada tercería de derecho preferente (o de pago).

#### **4.3.1 TERCERIA DE PROPIEDAD:**

Corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena y, tiene como finalidad la desafectación del bien.

Siendo así, que para el doctrinario Hinostroza, señala que la tercería de propiedad es el proceso destinado a acreditar el dominio de un bien sobre el cual recae una medida cautelar o para ejecución dictada en otro proceso, para así lograr su desafectación por haber sido dicha medida indebidamente solicitada y decretada. Sin embargo, precisa además que la tercería de propiedad también puede ser promovida con el objeto de lograr la cancelación de garantías reales que afectan el bien del tercero perjudicado, siempre y cuando su derecho de propiedad se encuentre inscrito con anterioridad a la afectación real en cuestión.

#### **4.3.2 TERCERÍA DE DERECHO PREFERENTE:**

Tiene por objeto reclamar la preferencia para el pago, es natural que la tercería de derecho deba ser promovida necesariamente antes que el ejecutante haya cobrado su crédito.

Se ha declarado que no concurre dicho requisitos si la iniciación de la tercería es posterior a la subasta y a los derechos que la aprueban y declaran extinguida la hipoteca, lo que implica tener compensado el precio de la compra por igual importe del crédito

del acreedor hipotecario que resultó comprador, y posterior igualmente a la toma de posesión por el comprador, aunque no se haya escriturado.

Suspender el pago al acreedor hasta que se decida en definitiva sobre la preferencia, salvo que el tercerista otorgue garantía suficiente a criterio del Juez para responder por el capital, intereses, costas, costos y multas.

El tercerista puede intervenir en las actuaciones relacionadas con el remate del bien.

#### **4.4 ELEMENTOS:**

- Que la oposición surja a mérito de un embargo que se ha trabado. La tercería procede no solo en el juicio ejecutivo, sino en los ordinarios y sumarios, siempre que se haya trabado el embargo.
- Que sea un extraño al juicio quien lo promueva.
- En el proceso de tercería, el actor y el demandado asumen en aquellos autos el carácter de demandados comunes frente al tercerista.

**ANÁLISIS DE RESULTADOS**

**1. PREGUNTA N° 01**

**Desde su punto de vista ¿Considera usted que la intervención de un Notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble otorga seguridad jurídica a la sociedad?**

**GRÁFICO N° 01**



**1.1. ANÁLISIS DEL CUADRO N° 01**

En el presente cuadro se les interrogó a nuestros entrevistados respecto a la seguridad jurídica que brinda a la sociedad la intervención del notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble.

Al respecto un total de 15 entrevistados, han manifestado que consideran que si genera seguridad jurídica. De este total de entrevistados, que representan el 80 %, 5 son registrados públicos, 5 son Notarios y 5 son abogados.

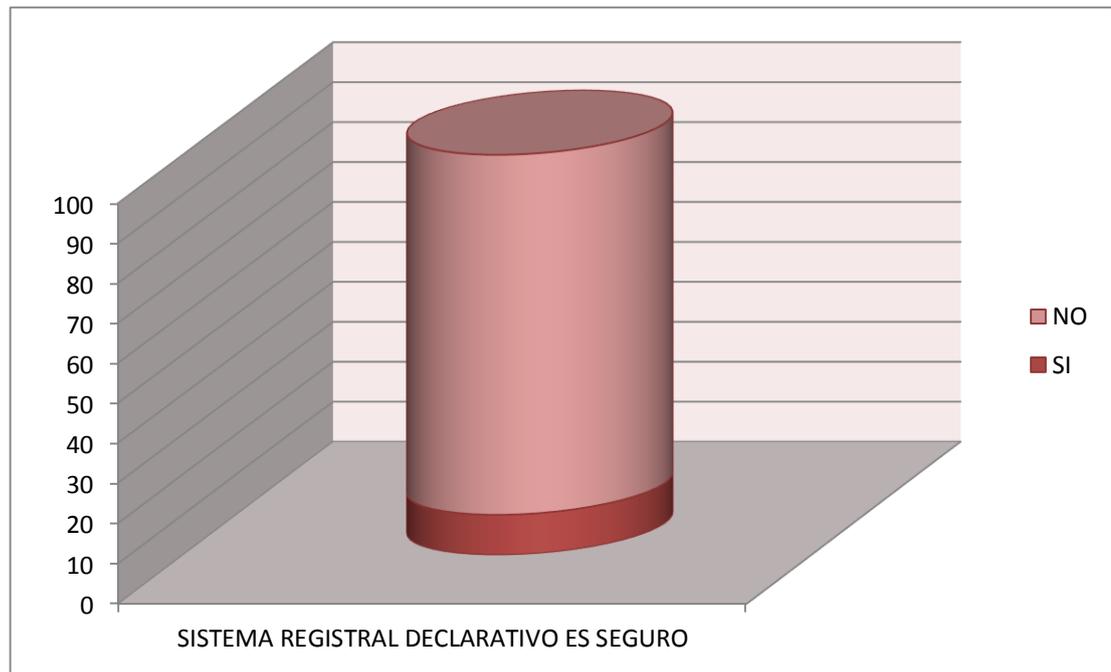
Mientras que un total de 5 entrevistados, han manifestado que consideran que no genera seguridad jurídica. De este total de entrevistados, que representan el 20 %, 5 son abogados.

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros entrevistados, han manifestado que la intervención de un Notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble **si** otorga seguridad jurídica a la sociedad.

**2. PREGUNTA N° 02**

**¿Considera usted que nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles?**

**GRÁFICO N° 02**



**2.1. ANÁLISIS DEL CUADRO N° 02**

En el presente cuadro se les interrogó a nuestros entrevistados respecto a que si nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles.

Al respecto un total de 18 entrevistados, han manifestado que consideran que nuestro actual Sistema registral Declarativo no brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles. De este total de entrevistados, que representan el 90 %, 5 son registrados públicos, 5 son Notarios y 8 son abogados.

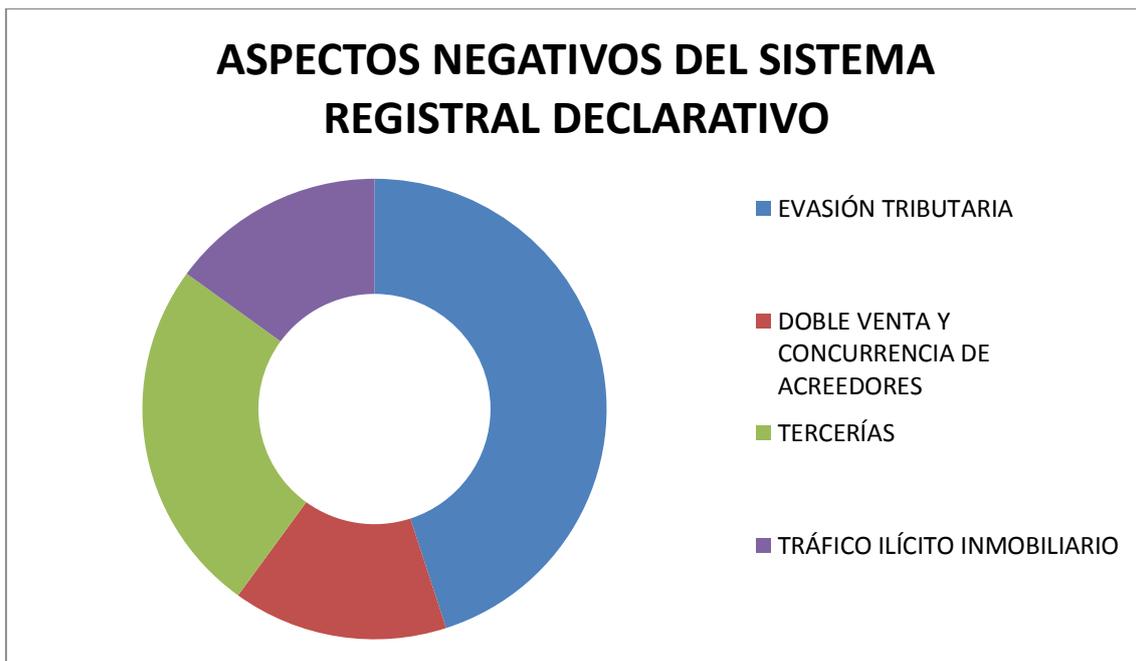
Mientras que un total de 2 entrevistados, han manifestado que consideran que nuestro actual Sistema registral Declarativo no brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles. De este total de entrevistados, que representan el 10 %, 2 son abogados.

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros entrevistados, han manifestado que nuestro actual Sistema registral Declarativo **no** brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles.

### 3. PREGUNTA N° 03

**¿Qué aspectos negativos han desarrollado el Sistema registral Declarativo respecto a la inscripción de las transferencias en Registros Públicos?**

**GRÁFICO N° 03**



### 3.1. ANÁLISIS DEL CUADRO N° 03

En el presente cuadro se les interrogó a nuestros entrevistados respecto a los aspectos negativos han desarrollado el Sistema registral Declarativo respecto a la inscripción de transferencias en Registros Públicos.

Al respecto un total de 8 entrevistados, han manifestado que uno de los aspectos más negativos que ha desarrollado el Sistema registral Declarativo es la evasión tributaria. De este total de entrevistados, representan el 45 %, 3 son registrados públicos, 2 son Notarios y 3 son abogados.

Mientras que un total de 3 entrevistados, han manifestado que uno de los aspectos más negativos que ha desarrollado el Sistema registral Declarativo es la doble venta y concurrencia de acreedores. De este total de entrevistados, que representan el 15 %, 3 son abogados.

De otro lado, un total de 6 entrevistados, han manifestado que uno de los aspectos más negativos que ha desarrollado el Sistema registral Declarativo es las tercerías. De este total de entrevistados, que representan el 25 %, 2 son registrados públicos, 2 son Notarios y 2 son abogados.

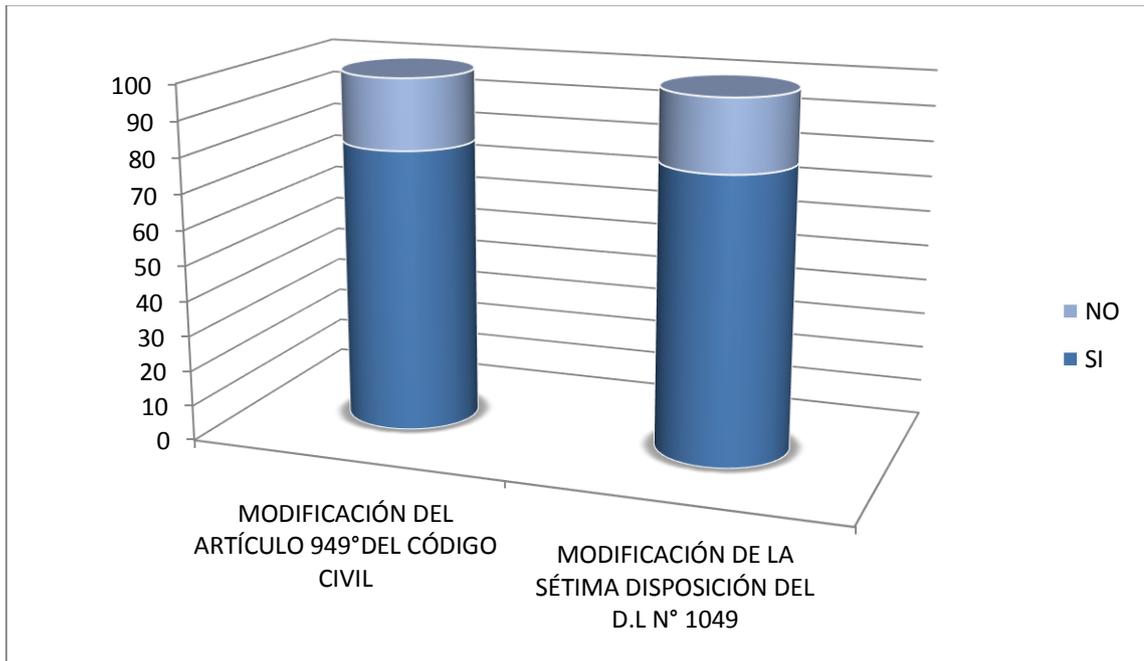
Por último, un total de 3 entrevistados, han manifestado que uno de los aspectos más negativos que ha desarrollado el Sistema registral Declarativo es el tráfico ilícito inmobiliario. De este total de entrevistados, que representan el 15 %, 1 es Notario y 2 son abogados.

De dicho cuadro se puede indicar que uno de los aspectos más negativos que ha desarrollado el Sistema registral Declarativo es la **evasión tributaria**.

### 4. PREGUNTA N° 04

**¿Está usted de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad?**

**GRÁFICO N° 04**



**4.1. ANÁLISIS DEL CUADRO N° 04**

En el presente cuadro se les interrogó a nuestros entrevistados respecto a la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad.

Al respecto un total de 15 entrevistados, han manifestado estar de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad. De este total de entrevistados, que representan el 80 %, 5 son registrados públicos, 5 son Notarios y 5 son abogados.

Mientras que un total de 5 entrevistados, han manifestado no estar de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad. De este total de entrevistados, que representan el 20 %, 5 son abogados.

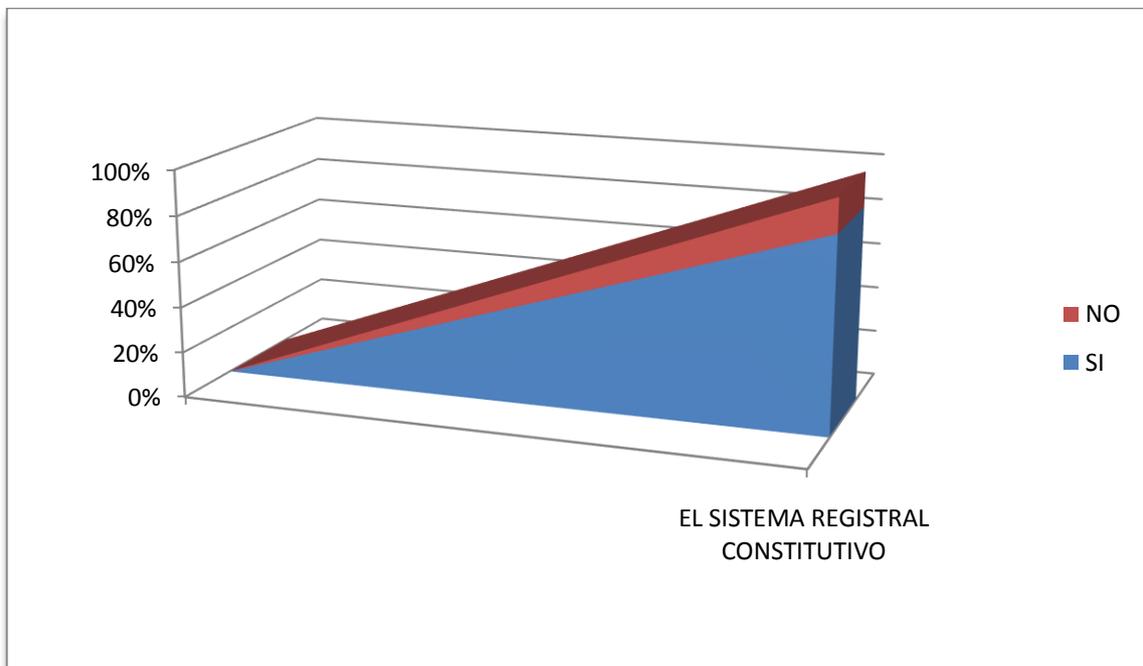
De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros entrevistados, han manifestado **estar de acuerdo** con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N°

1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad.

**5. PREGUNTA N° 05**

**¿Cree usted que el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías?**

**GRÁFICO N° 05**



**5.1. ANÁLISIS DEL CUADRO N° 05**

En el presente cuadro se les interrogó a nuestros entrevistados respecto si el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías.

Al respecto un total de 17 entrevistados, han manifestado que el Sistema registral constitutivo si nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble

venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías. De este total de entrevistados, que representan el 85 %, 4 son registrados públicos, 5 son Notarios y 8 son abogados.

Mientras que un total de 3 entrevistados, han manifestado que el Sistema registral constitutivo no nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías. De este total de entrevistados, que representan el 15 %, 1 es registrador público y 2 son abogados.

De dicho cuadro se puede indicar que la mayoría de nuestros entrevistados, han manifestado que el Sistema registral constitutivo **si** nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías.

## CONCLUSIONES

1. El notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica.
2. Todo acto o negocio jurídico documentado debe ser celebrado a través de escritura pública para su validez y su eficacia; la ley así lo reconoce al momento de su inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias sobre la titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, consecuencias que contribuyen también a reforzar la seguridad de la posición jurídica del titular.
3. Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio.
4. La seguridad jurídica inmobiliaria brinda certeza o ausencia de duda sobre las reglas existentes, certeza de las fuentes que proclama el registro, el tracto sucesivo, la especialidad, la calificación y la confianza, y ausencia de temor en el Derecho inmobiliario.
5. La finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios.
6. Las transferencias sobre bienes inmuebles se perfeccionan con su inscripción en el registro respectivo; es decir, necesitamos contar con un registro constitutivo, como sucede en el Sistema Registral Alemán.

7. La ausencia de eficacia constitutiva auspicia la falta de utilidad social del registro, que queda indeterminado respecto de terceros en el momento en que se producen los cambios de propiedad y mantiene irresoluble el problema de la base física de los asientos registrales originando una realidad registral y otra extraregistral.
8. Se debe reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfecciona con la inscripción en el registro respectivo, lo cual va a llevar a la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, y finalmente descongestionar el Poder Judicial.
9. Que el establecimiento del Sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema registral declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales.

## RECOMENDACIONES

1. Suscribir cada transferencia sobre bienes inmuebles a través de Escritura pública, con intervención de un Notario y las partes, con el fin de brindar certeza y seguridad jurídica.
2. El Notario deberá realizar la inscripción correspondiente en los Registros Públicos de la escritura pública de una transferencia celebrada sobre un bien inmueble, con el fin de obtener seguridad jurídica y publicidad, respecto del derecho de propiedad.
3. Recomendar a los usuarios no suscribir contratos a través de minutas por una transferencia sobre un bien inmueble, por ser inválidos y porque no brinda la correspondiente protección del derecho de propiedad y al no ser un instrumento público no se inscribe ante Registros públicos en virtud del principio de titulación auténtica.
4. Recomendar que SUNARP brinde charlas informativas a la sociedad sobre la importancia de la adquisición del inmueble por escritura pública y sobre el establecimiento del sistema registral constitutivo respecto a la inscripción de las transferencias sobre los bienes inmuebles.

## PROPUESTA

El establecimiento del carácter constitutivo en nuestro Sistema registral, genera las siguientes modificaciones:

Modificación del artículo 949° del Código Civil.

- Artículo actual:

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

**Propuesta:**

- **Artículo 949°: “Toda transferencia realizada sobre bienes inmuebles determinados y celebrada por escritura pública, otorgan al acreedor el correspondiente derecho, previa inscripción en el Registro”.**

Modificación de la Séptima Disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049.

- Disposición actual:

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 quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán (\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legitima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

#### **Propuesta:**

La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, **Registro Vehicular**, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberán ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados.

Luego de la presentación, el notario podrá entregar la guía de presentación a los interesados a fin de que éste continúe la tramitación de la inscripción, bajo su responsabilidad.

Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán (\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legitima del parte.

La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia.

Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

---

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS****LIBROS**

- Abella, A. (2005). *Derecho Notarial: Derecho Documental - Responsabilidad Notarial*. Argentina - Buenos Aires: Zavalía S.A.
- Amado Ramírez, E. D. (2012). *El Derecho Registral en el siglo XXI*. Lima: Moreno.
- Amado Ramírez, E. (2011). Es necesario inscribir la propiedad en el registro público. *Actualidad Jurídica* .
- Aranzamendi, L. (2010). *Investigación Jurídica*. Lima: Grijley.
- Cárdenas Alvarado, B. F. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Perú: Libertad S.A.C.
- Eduardo, C. E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Temis S.A.
- Gattari, C. N. (2004). *Manual de Derecho Notarial*. Argentina - Buenos Aires: Depalma.
- González Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- González Barrón, G. (2004). *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Gonzales Loli, J. L. (2013). La Inmovilización temporal de partidas electrónicas. *Actualidad Jurídica* , 13-41.
- Guevara Manrique, R. (1996). *Derecho Registral*. Lima: Fecat.
- Hernández Sampiere, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Highton, E. I., & G.E.Vitale, A. (2005). *La Función Notarial en la comunidad globalizada*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- Hinostroza Minguez, A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima: Gaceta jurídica.
- Instituto, d. I. (2007). *Derecho Notarial Manual Teórico práctico y Legislativo Actualizado*. Lima: Fecat.
- Morales Godo, Juan. (2000). *Temas de Derecho Registral* . Lima: Palestra Editores S.R.L.
- Núñez Molina, W. F. (2007). *Acto Jurídico Negocio Jurídico*. Lima: Legales E.I.R.L.
- Pardo Márquez, B. (1966). *Derecho Registral Inmobiliario del Perú*. Lima: Editorial Alfa.
- Pelegrín López, A. (2007). *Delitos Económicos, La Función Notarial y el Derecho Penal*. Lima: Aranzadi S.A.
- Perú, I. d. (2007). *Derecho Notarial y Legislativo Actualizado - Manual Teorico Practico*. Lima: Omega. Fecat.

- Silva Diaz, Martha. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palesta Editores S.R.L.
- Soria Alarcón, M. F. (2012). *Registros Públicos Los contratos con publicidad*. Lima : Jurista E.I.R.L.
- Tambini Ávila, M. (2014). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Vilca Tantapoma, E. (2012). *El Proyecto de Investigación Científica*. Perú: Edunt.
- Villavicencio Cárdenas, M. (2009). *Los Instrumentos Públicos Protocolares*. Lima: Juristas E.I.R.L.
- Villavicencio Cardenas, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Juristas E.I.R.L.
- Villegas Poma, Edwin Julio. (2001). Folio Real. *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial* .
- Vivar Morales, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima: Pontífica Universidad Católica del Perú.

### DIRECCIONES ELECTRÓNICAS

Bessombes, C. (05 de Junio de 2012). La Republica. Recuperado el 15 de Marzo de 2015, de La Republica: <http://www.larepublica.pe/04-06-2012/recaudacion-tributaria-crecio-89-en-mayo-pero-evasion-sigue-fuerte>

Digital, L. P. (23 de Setiembre de 2011). *La Primera Digital*. Recuperado el 08 de Marzo de 2015, de [http://www.diariolaprimeraperu.com/online/economia/la-evasion-tributaria-en-la-mira-de-sunat\\_95332.html](http://www.diariolaprimeraperu.com/online/economia/la-evasion-tributaria-en-la-mira-de-sunat_95332.html)

La Primera Digital: Economía (13 de Marzo de 2015). Recuperado el 15 de Marzo de 2015, de La Primera Digital: Economía: [http://www.diariolaprimeraperu.com/online/economia/la-evasion-tributaria-en-la-mira-de-sunat\\_95332.html](http://www.diariolaprimeraperu.com/online/economia/la-evasion-tributaria-en-la-mira-de-sunat_95332.html)

RPP noticias: Economía. (13 de Marzo de 2012). Recuperado el 15 de Marzo de 2015, de RPP noticias: Economía: [http://www.rpp.com.pe/2012-03-13-mef-peru-tiene-la-evasion-tributaria-mas-alta-de-america-latina-noticia\\_460861.html](http://www.rpp.com.pe/2012-03-13-mef-peru-tiene-la-evasion-tributaria-mas-alta-de-america-latina-noticia_460861.html)

TRIBUTARIA, S. D. (s.f.). *Servicio de Administración Tributaria*. Recuperado el 17 de Marzo de 2015, de Servicio de Administración Tributaria: [http://www.sat.gob.pe/Websitev8/modulos/contenidos/tri\\_Alcabala\\_info.aspx](http://www.sat.gob.pe/Websitev8/modulos/contenidos/tri_Alcabala_info.aspx)

# ANEXOS

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**“EL ESTABLECIMIENTO DEL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA.”**

<b><u>PROBLEMA</u></b>	<b><u>OBJETIVOS</u></b>	<b><u>HIPÓTESIS</u></b>	<b><u>METODOLOGÍA</u></b>
<p>¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?</p>	<p><b>GENERALES:</b></p> <p>Determinar de qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014.</p> <p><b>ESPECÍFICOS:</b></p> <p>1.- Evaluar la seguridad jurídica que tienen los usuarios frente a terceros en los distintas transferencias celebradas sobre bienes inmuebles en el Perú 2014.</p> <p>2.- Determinar el rol del notario en la celebración de transferencias y su inscripción en el Registro de Predios en el Perú 2014.</p> <p>3.- Analizar el carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles en el Registro de Predios en el Perú 2014.</p>	<p>La manera en que el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014, se da cuando las personas inscriben aquellas transferencias realizadas sobre bienes inmuebles teniendo consecuentemente la seguridad jurídica por existir el principio de la publicidad registral.</p>	<b><u>TIPO DE INVESTIGACIÓN</u></b>
			<p>Causal.</p>
			<b><u>DISEÑO</u></b>
			<p>No experimental – Transversal.</p>

<p>4.- Comparar el carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles en el Registro de Predios con otras legislaciones en el Perú 2014.</p>		
<p style="text-align: center;"><b><u>JUSTIFICACIÓN</u></b></p> <p><b>ACADÉMICA:</b></p> <p>En la presente investigación encuentra su justificación académica en la teoría de la seguridad jurídica.</p> <p><b>PRÁCTICA:</b></p> <p>En la presente investigación encuentra su justificación práctica en el establecimiento del carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios.</p> <p><b>METODOLOGÍA:</b></p> <p>En la presente investigación encuentra su justificación metodológica en los métodos aplicados para identificar el tipo de investigación que se empleará.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>VARIABLES</u></b></p> <p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE:</b></p> <p>El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en Registro de Predios.</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE:</b></p> <p>Garantía de la Seguridad Jurídica de los usuarios en el Perú 2014.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS</u></b></p> <p><b><u>TÉCNICAS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recolección de datos.</li> <li>- Técnica de observación</li> <li>- Entrevistas</li> <li>- Bibliografía</li> </ul> <p><b><u>INSTRUMENTOS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Libros</li> <li>- Fichas bibliográficas</li> <li>- Cuaderno de observación</li> </ul>