

UNIVERSIDAD NACIONAL “HERMILIO VALDIZÁN” DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA
INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE
DE BUENA FE, HUANUCO - 2017”**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TESISTAS:

LILIAN ANGÉLICA BALDERA AQUINO

JUAN CARLOS ALVARADO BORJA

KARINA LOURDES BRAVO EVANGELISTA

ASESOR: DR. VÍCTOR ALBERTO PASQUEL BUSTILLOS

HUANUCO - PERU

2018

DEDICATORIA

A mis padres José S. y Esperanza, hermanos José A. y José E., familiares por ser el cimiento fundamental en todo lo que soy, en mi educación, así como en la vida, por su absoluto amor y apoyo perpetuo a través del tiempo.

LILIAN ANGELICA.

A Dios por haberme dado salud para lograr mis objetivos. A mis padres Antonio y Aquelina; hermanos Marlene, Elizabeth, Silvia, Elva, Roxana, Marco y Yaneth, por su incondicional amor y apoyo en toda mi formación personal y profesional.

JUAN CARLOS.

A DIOS por su perfecto amor, a mis padres Waldo y Aurelia por ser el pilar fundamental en mi vida, por su inagotable lucha por hacer de mí una mujer de bien, por su incondicional apoyo perfectamente mantenido a través del tiempo; a mi hermana Marely que nunca ha dejado de brillar desde arriba, iluminándome en todo momento.

KARINA LOURDES

AGRADECIMIENTO

A nuestros profesores de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán por sus sabias enseñanzas.

A los Profesionales en Derecho (Notarios Públicos, Registradores Públicos, Docentes Universitarios de la UNHEVAL y UDH, Jueces Especializados en lo Civil y Abogados Defensores) por colaborar en la información de los datos, a la aplicación de los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5.

A las Autoridades de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por brindarnos su apoyo incondicional en el trámite y aprobación del presente trabajo.

A la Señora Mirian Giles Martel (Secretaria de la Facultad de Derecho) por brindarnos las facilidades en el trámite académico administrativo.

A nuestro Asesor Metodólogo Dr. Rodolfo Espinoza Zevallos por guiarnos por la senda de la investigación jurídica.

RESUMEN.

El objetivo de estudio ha sido analizar en qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil Para cuya investigación hemos utilizado las técnicas y los instrumentos de recolección de datos, hemos recurrido a las fuentes bibliográficas, a los libros especializados de Derecho Civil (Derechos Reales, Contratos y Derecho Registral), a documentos oficiales, a publicaciones especializadas y a las citas de páginas web de internet con normas APA; que hemos aplicado para obtener los datos de los dominios de las variables del marco teórico, hemos seleccionado a nuestros informantes de manera intencional aplicando el muestreo no probabilístico de tipo aleatoria o al azar, intencionado y selectivo, donde cada elemento de la muestra de informantes han tenido las mismas oportunidades de ser seleccionadas o elegidas, razón por lo que hemos elegido a: 5 Notarios Públicos (expertos en la elaboración de escrituras públicas); 4 Registradores Públicos (expertos en la calificación y evaluación de títulos registrables), 4 Docentes expertos en la enseñanza de Derechos Reales y Contratos; 3 Jueces Especializados en lo Civil expertos en resolver los casos de mejor derecho de propiedad y 10 Abogados Defensores expertos en la defensa de mejor derecho de propiedad, que asciende a un total de 26 informantes; todos ellos

operadores del Derecho y la Justicia, en razón de que ellos han sido los informantes que han tenido mayor afinidad y aproximación con el problema objeto de estudio y han proporcionado opiniones confiables, a las que hemos aplicado los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5, según su rol y/o competencia. Los métodos empleados han sido: analítico-sintético, descriptivo, histórico, deductivo, inductivo, exegético, dogmático-comparado y los métodos específicos propios de interpretación teleológica jurídica. Luego de los resultados obtenidos se:

Se concluye:

- 1.- Existe discordancias normativas entre el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, en la medida en que el primero no establece las formalidades de la inscripción registral de la transferencia de la propiedad inmueble en el registro público correspondiente, mientras el segundo si establece dicha formalidad, razón por lo que el sistema consensualista genera inseguridad jurídica al adquirente de buena fe.
- 2.- El sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil establecen los principios jurídicos que obligan la inscripción registral de la transferencia de la propiedad inmueble en el registro público correspondiente y garantiza la seguridad jurídica al

adquiriente de buena fe, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17 y 18.

3.- Existen 4 importantes jurisprudencias expedidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, ellas son: **CASACIÓN N° 3565-2012 Callao; CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao**. Cada uno de estos instrumentos establecen los fundamentos que consiste en que la “primera inscripción registral determina la titularidad del derecho, salvo la mala fe registral de los antecesores”. Sin embargo, ninguna de estas jurisprudencias hace referencia al sistema consensualista como si dicho sistema no existiera en el Código Civil, por la preponderancia del sistema registral público actual.

Palabras claves: sistema consensualista, sistema registral público, discordancias normativas, transferencia de la propiedad inmueble.

ABSTRACT

The objective of this study research was to analyze to what extent the consensual system of transfer of real property provided for in the article 949 of C.C. it is discordant with the public registration system provided for in the articles 1135, 2016, 2017 and 2022 of the C.C. For whose research we have used the techniques and instruments of data collection, bibliographic sources, the specialized books of Civil Law (Royal Laws, Contracts and Registration Law), official documents, specialized publications and quotations from web pages with APA standards; besides we have applied to obtain the domains data of the variables of the theoretical framework, and we have intentionally selected our informants by applying at random non-probabilistic sampling, at random, intentionally and selective, where each element of the informants has the same opportunities to be selected or chosen, for that reason we have chosen to: 5 Public Notaries (experts in the elaboration of public written); 4 Public Registrars (experts in the qualification and evaluation of recordable titles), 10 Professors experts in the teaching of Royalties and Contracts Law; 3 Specialized Juries in civil cases of better property rights, and 10 Defense Tourneys experts in the defense of better property rights, to sum it, total of 32 informants; tall of them, Law and Justice operators, because they have been the informants who have had greater affinity and approximation with the problem studying and they have provided reliable opinions, to which we have applied questionnaires N° 1, 2, 3, 4 and 5, according to their role and/or

competence. The methods used have been: analytical-synthetic, descriptive, historical, deductive, inductive, exegetical, dogmatic-comparative, and specific methods to legal teleological interpretation. After the results obtained were:

It concludes:

1. There are regulatory disagreements between the consensual system established in article 949 of the Civil Code and the public registry system provided for in articles 1135, 2016, 2017, 2022 of the Civil Code, insofar as the former does not establish the formalities of the registration of the transfer of real property in the corresponding public registry, while the second if it establishes such formality, reason why the consensual system generates legal uncertainty to the acquirer in good faith.
2. The public registry system provided for in articles 1135, 2016, 2017, 2022 of the Civil Code, establish the legal principles that require the registration of the transfer of real property in the corresponding public registry and guarantees legal security for the acquirer of good faith, it has been demonstrated with the results obtained from the graphics N ° 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17 and 18.
3. There are 4 important jurisprudences issued by the Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic, these are: Cassation N ° 3565 - 2012 Callao; Cassation N ° 3464 - 2013 Lima Norte; Cassation N ° 3851 - 2014 Lambayeque; Cassation N ° 2632 - 99 Callao. Each of these instruments establishes the foundations that consists in the fact that the

"first registration inscription determines the entitlement of the right, except for the bad registration of its predecessors." However, none of these jurisprudences makes reference to the consensual system as if said system did not exist in the Civil Code, due to the prevalence of the current public registry system

Key words: consensual system, public registry system, regulatory discordances, transfer of real property.

INTRODUCCION

Este trabajo intitulado: **“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE HUANUCO-2017”**; surgió en la necesidad de comprender en qué medida el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil; es decir, cómo ambos sistemas regulan el modo de transferir la propiedad inmueble y cómo ambos sistemas garantizan el perfeccionamiento del contrato y la seguridad jurídica al adquirente de buena fe; lo cual no es nada sencillo, aunque lo parezca. El análisis basado en el modo de regular jurídicamente la transferencia de la propiedad inmueble es toda una investigación metodológica y sistemática, ya que importa concebirlo como un instrumento jurídico necesario para procurar resolver el problema.

Por esta razón se inicia el presente estudio para saber el modo cómo se transmiten la propiedad inmueble del deudor al acreedor según los sistemas jurídicos ya referidos, que incluyen las que elaboran las escrituras públicas de transferencia de la propiedad, las que califican y evalúan dicho título para su inscripción registral, las que enseñan las materias de Derechos Reales y Contratos, las que defienden jurídicamente el mejor derecho de propiedad ante los juzgados y las que resuelven el mejor derecho de

propiedad mediante sentencia correspondiente. La circunstancia de que connotados profesionales, juristas, magistrados e investigadores de numerosas regiones del país que hayan dedicado sus esfuerzos a este tema demuestra que es de máxima importancia.

En efecto, esta investigación nos ha permitido conocer las causas y consecuencias de las variables principales del problema identificados como discordancias normativas entre el artículo 949 Código Civil y los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, que genera la inseguridad jurídica en el modo de transferir la propiedad inmueble en el sistema consensualista; y respecto a un Marco Referencial que integra: el Marco Histórico, el Marco Teórico y el Marco Normativo y dentro de tales referencias comprende el estudio de las facultades del propietario, los Derechos Reales y Contratos, la teoría del título y modo, el sistema clásico de transferencia de propiedad, el sistema contemporáneo de transferencia de propiedad, la inscripción excepcional del artículo 1135 del Código Civil y los principios registrales, para contribuir con este pequeño y significativo aporte a la institución como objetivos de esta investigación que en un afán de haber llegado a su feliz término, este trabajo ayudará a los legisladores y a los operadores del derecho y de la justicia mejorar sus acciones y decisiones en cuanto a la concordancia normativa entre el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil a fin de perfeccionar el

sistema consensualista estableciendo las formalidades de transferencia de la propiedad inmueble y la obligatoriedad de su inscripción en el registro público, con ello garantizar el perfeccionamiento del contrato y por ende brindar seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

En realidad, lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil se ha visto discordante y defectuosa en sus alcances de regulación por una serie de motivos o causas que tiene directa relación con la función legislativa, que esta investigación ha logrado identificar, ubicar, seleccionar y presentar resumidamente el Marco Referencial Científico directamente relacionados con la función legislativa, recurriendo al siguiente desarrollo temático metodológico: **Capítulo I: El Problema de Investigación**, dentro de ella se plantea el problema en base a descripción, selección, antecedentes, formulación interrogativa, justificación e importancia, viabilidad, objetivos (general y específicos), hipótesis (general y sub-hipótesis), se identifica y operacionaliza las variables e indicadores del marco teórico, de la realidad y del problema; **Capítulo II: Marco Teórico**, que integra: las referencias históricas de los sistemas de transferencia de la propiedad inmueble desde el derecho romano, sistema francés, sistema germano y sistema contemporáneo, cuyos referentes sirven de sustento a la evaluación de los alcances del **Marco Normativo**, es decir, a los alcances de lo dispuesto en los artículos 949, 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil; **Capítulo III: Planteamiento Metodológico**, que establece los tipos, niveles, métodos y

diseño de la investigación; **Capítulo IV: Resultados**, que contiene: la descripción de la realidad encontradas respecto a los operadores del derecho y de la justicia, luego la formulación de preguntas y respuestas, su análisis e interpretación en mérito a los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5; **Capítulo V: Discusión de los Resultados**, que contiene: la discusión con el problema planteado, con el sistema teórico, con el marco normativo y con la hipótesis; arribando de este modo a las **Conclusiones y sugerencias**.

El presente trabajo en su preparación ha tenido dos etapas: **la del planteamiento**, búsqueda de los datos e informaciones en la fuente bibliográfica y en las páginas web del Internet, con la complementaria elaboración de los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5 que se aplicó a: 5 Notarios Públicos (expertos en la elaboración de escrituras públicas); 4 Registradores Públicos (expertos en la calificación y evaluación de títulos registrables), 4 Docentes expertos en la enseñanza de derechos reales y contratos; 3 Jueces Especializados en lo Civil expertos en resolver los casos de mejor derecho de propiedad y 10 Abogados expertos en la defensa de mejor derecho de propiedad; todos ellos operadores de Derecho y Justicia, en razón de que ellos han sido los informantes que han tenido mayor afinidad y aproximación con el problema objeto de estudio y han proporcionado opiniones confiables, a las que hemos aplicado los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5, según su rol y/o competencia; y la del **protocolo de observación (trabajo de campo)** que se aplicó en las

visitas realizadas a las Facultades de Derecho y Ciencias Políticas de la UNHEVAL y de la UDH.

Las conclusiones parciales han servido de base para proponer las sugerencias parciales, que esperamos contribuya a mejorar la concordancia normativa entre el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.

Los investigadores.

INDICE

| | |
|---|--------|
| Contenido | |
| DEDICATORIA | I |
| AGRADECIMIENTO | II |
| RESUMEN | III |
| ABSTRACT | VI |
| INTRODUCCION..... | IX |
| INDICE | XIV |
| CAPITULO I: | - 1 - |
| EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN | - 1 - |
| I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | - 1 - |
| 1.1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA | - 1 - |
| 1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA | - 3 - |
| 1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN | - 4 - |
| 1.4. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN..... | - 6 - |
| 1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN | - 6 - |
| 1.6. OBJETIVOS..... | - 7 - |
| 1.7. HIPÓTESIS..... | - 8 - |
| 1.8. VARIABLES E INDICADORES | - 9 - |
| 1.9. OPERACIONALIZACIÓN DE LA HIPOTESIS..... | - 12 - |

| | |
|---|--------|
| CAPITULO II: | - 15 - |
| MARCO TEÓRICO | - 15 - |
| 2.1. ANTECEDENTES DE ESTUDIOS REALIZADOS | - 15 - |
| 2.2. BASES TEÓRICAS..... | - 18 - |
| 2.2.1. EVALUACIÓN DEL TEXTO NORMATIVO DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL DESDE LA TÉCNICA LEGISLATIVA. | - 18 - |
| 2.2.2. EVALUACIÓN DEL TEXTO NORMATIVO ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL DESDE LAGUNAS O VACÍOS LEGALES..... | - 21 - |
| 2.2.3. MARCO SITUACIONAL | - 26 - |
| 2.3. BASE LEGAL | - 80 - |
| 2.3.1. EL SISTEMA PERUANO | - 80 - |
| 2.3.2 Principios registrales. | - 83 - |
| 2.4. CRITERIOS ADOPTADOS POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA EN LOS PROCESOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD | - 86 - |
| 2.5. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BASICOS U OPERATIVOS..... | - 95 - |
| a) Texto normativo..... | - 95 - |
| b) Espíritu de la ley. | - 95 - |
| c) Hermenéutica jurídica. | - 96 - |
| d) Interpretación. | - 96 - |
| e) Sistemas de interpretación..... | - 96 - |
| f) Discordancias normativas..... | - 97 - |
| g) Seguridad jurídica..... | - 97 - |

| | |
|--|---------|
| h) Técnica legislativa..... | - 97 - |
| i) Defectos de previsión jurídica. | - 98 - |
| j) Deficiencia legislativa. | - 98 - |
| k) Vacíos de la ley..... | - 98 - |
| l) Imprecisión de la ley..... | - 99 - |
| m) Obsolescencia del texto normativo. | - 99 - |
| CAPÍTULO III: | - 100 - |
| METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN | - 100 - |
| 3.1. TIPO, ENFOQUE Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN | - 100 - |
| 3.1.1. Tipos de investigación. | - 100 - |
| 3.1.2. Enfoque de investigación. | - 100 - |
| 3.1.3. Nivel de investigación..... | - 100 - |
| 3.2. METODOS DE INVESTIGACIÓN | - 101 - |
| 3.2.1. Métodos generales:..... | - 101 - |
| 3.2.2. Específicos:..... | - 102 - |
| 3.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN..... | - 102 - |
| 3.3.1. Población y muestra | - 102 - |
| 3.3.2. Técnicas, instrumentos, informantes y fuentes para la obtención de datos. - | 106 - |
| 3.4. FORMAS DE TRATAMIENTO DE LOS DATOS | - 108 - |
| 3.5. FORMA DE ANÁLISIS DE LAS INFORMACIONES | - 108 - |
| CAPÍTULO IV:..... | - 109 - |

| | |
|---|---------|
| RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN | - 109 - |
| 4.1. ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ACUERDO AL TRABAJO DE CAMPO..... | - 109 - |
| 4.1.1. Descripción de la realidad encontrada respecto a los Notarios Públicos que elaboran las escrituras públicas y entregan los partes respectivos para su inscripción registral. | - 110 - |
| 4.1.2. Descripción de la realidad encontrada respecto a los Registradores Públicos que son expertos en la calificación y evaluación de títulos registrables. | - 112 - |
| 4.1.3. Descripción de la realidad encontrada con relación a los Docentes que brindan sus enseñanzas de derechos reales y contratos en la UNHEVAL y UDH. | - 116 - |
| 4.1.4. Descripción de la realidad encontrada respecto a los Jueces Especializados en lo Civil que resuelven los casos civiles de mejor derechos de propiedad..... | - 125 - |
| 4.1.5. Descripción de la realidad encontradas con relación a los Abogados con experiencia en la defensa de casos civiles de mejor derechos de propiedad..... | - 135 - |
| 4.2 ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA REVISIÓN DE JURISPRUDENCIAS EXPEDIDAS POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA EN LOS PROCESOS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD. | - 144 - |
| CAPÍTULO V:..... | - 147 - |
| DISCUSIÓN DE RESULTADOS | - 147 - |
| 5.1. CON EL PROBLEMA PLANTEADO | - 147 - |
| 5.2. CON EL SISTEMA TEÓRICO | - 148 - |
| 5.3. CON EL MARCO NORMATIVO..... | - 149 - |
| 5.4. CON LA HIPÓTESIS..... | - 151 - |
| CONCLUSIONES..... | - 158 - |

XVIII

| | |
|---|---------|
| RECOMENDACIONES..... | - 160 - |
| BIBLIOGRAFÍA:..... | - 161 - |
| ANEXOS..... | - 167 - |
| MATRIZ DE CONSISTENCIA DE TODO EL PLAN: | - 168 - |
| CUESTIONARIO N ° 01 | - 172 - |
| CUESTIONARIO N ° 02 | - 173 - |
| CUESTIONARIO N ° 03 | - 174 - |
| CUESTIONARIO N ° 04 | - 176 - |
| CUESTIONARIO N ° 05 | - 178 - |

CAPITULO I:

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

El problema objeto de estudio surge de los alcances del artículo 949 del Código Civil¹ que establece: “la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él”. Si bien, este marco normativo ha adoptado el fundamentalismo jurídico del Sistema Consensual Espiritualista Franco Italiano respecto a que la transferencia de la propiedad inmueble se perfecciona por la simple consensualidad de las partes. Sin embargo, el referido artículo viene generando no solo un amplio debate en la doctrina nacional, sino un conjunto de controversias y reclamaciones judiciales de mejor derecho de propiedad, ya que los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil contradictoriamente recorta el derecho de propiedad al adquirente de fecha anterior, al conceder que la prioridad registral en el tiempo de la inscripción es la que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, por lo mismo al impedir la inscripción de un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior; porque para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

¹ Marco Legal: C.C. Art. 949 que regula la transmisión de la propiedad inmueble consensual.

En el sistema Consensual Espiritualista Franco Italiano, el simple acuerdo contractual, convenio o consentimiento entre las partes es suficiente para que se considere por transferida realmente la propiedad del predio objeto del negocio jurídico de enajenación de propiedad inmueble, es decir, en este régimen se le otorga suma trascendencia y eficacia al consentimiento, pues la transferencia de la propiedad será un efecto inmediato del contrato, acuerdo, sobre la transmisión de inmuebles; por citar un ejemplo, por el sólo contrato de compraventa, el vendedor ya habría enajenado el bien y el comprador ya habría adquirido la titularidad de la propiedad. Las denominaciones que se le achacan reflejan su carácter esencial, pues basta el simple consenso; y, para que se produzca la transferencia no es necesario que se provoque la entrega efectiva del bien al comprador o inscribir la transferencia en los Registros Públicos.

Siendo esto así, es evidente que no existe garantía de seguridad jurídica para el comprador de fecha anterior que adquirió la propiedad bajo el sistema consensual-espiritualista, no obstante este sistema tiene su fundamento metodológico que justifica su naturaleza comercial; pero frente al sistema público registral habría fracasado rotundamente, en razón de que el adquirente de fecha anterior no puede inscribir su derecho de propiedad porque el derecho registral otorga preferencia al quien inscribe primero y no al que no pudo inscribir aunque su título fuese de fecha anterior.

En este sentido el fundamentalismo teórico adoptado por el artículo 949 del Código Civil, viene generando a nivel nacional un problema de inseguridad jurídica en la adquisición de la propiedad inmobiliaria, porque resulta incompatible con el sistema registral adoptado por los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, creado por Ley 26366 publicada el 14 de octubre de 1994 vigente actualmente, que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Este integra todos los Registros del Sector Público y tiene por finalidad mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el país. Está conformado por: a) Registro de Propiedad Inmueble; b) Registro de Personas Jurídicas; c) Registro de mandatos y poderes; d) Registro Personal; e) Registro de Testamentos f) Registro de Sucesiones Intestadas; g) Registro de Bienes Muebles. No están comprendidos los Registros Administrativos.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema general (PG).

¿En qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del C.C. resulta siendo discordante con el sistema registral público previstos en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris?

1.2.2. Problemas específicos:

PE₁: ¿Cuáles son las causas de las discordancias normativas entre ambos sistemas?

PE₂: ¿Cómo se manifiesta las discordancias normativas entre ambos sistemas?

PE₃: ¿Cómo lograr la concordancia normativa entre ambos sistemas?

1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Justificación.

a) Esta investigación es necesaria para todos los notarios públicos del país (responsables de la tarea de redactar las escrituras públicas de compra-venta), para los abogados de ejercicio libre de la profesión (responsables de los actos éticos-profesionales) y para los registradores públicos (responsables de los actos registrables), para que puedan orientar y asegurar la transferencia de la propiedad inmobiliaria según el sistema que garantice la seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

b) Es también necesaria para los adquirentes del derecho de propiedad inmobiliaria, porque en base a los aportes de este trabajo pueden optar por celebrar el contrato de compraventa en el sistema de transferencia que mejor garantice la seguridad jurídica de adquisición de la propiedad.

- c) Es conveniente para los jueces y fiscales para que en base a los alcances del presente trabajo pueden emitir sus informes a sus superiores de los defectos de regulación del artículo 949 del Código Civil (Artículo X del Título Preliminar del Código Civil), a efectos de ser modificados o perfeccionados dicho texto normativo por los legisladores.

1.3.2. Importancia.

La presente investigación es importante porque quiere servir como instrumento teórico de análisis jurídico para perfeccionar el sistema consensual de transferencia de propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil, con el fin de adaptar al sistema registral público predominante en la actualidad. Además permitirá que toda transferencia de propiedad inmueble, previsto en el artículo 949 del Código Civil, se realice observando estrictamente las formalidades ad solemnitatem de celebración del contrato de compraventa con obligatoriedad de su inscripción en el registro correspondiente para garantizar la seguridad jurídica de adquisición de la propiedad inmueble y corregir los defectos técnico legislativos que pudiera acarrear la solitaria aplicación del artículo 949, para compatibilizar o concordar con los siguientes artículos: 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.

1.4. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

El problema identificado como “discordancias normativas”, respecto a los sistemas de transferencia de la propiedad inmobiliaria” que encontramos previsto en los artículos 949, 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, resulta viable porque el análisis y estudio no requiere de actividades complejas, ni de estudios inviables jurídicamente, sino simplemente de mecanismos de interpretación jurídica con ayuda de la fuente bibliográfica, fuente jurisprudencial y de la opinión de nuestros informantes, para cuyo efecto recurrimos a los expertos en la materia de derecho civil, especialmente de derechos reales, contratos y registral público de nuestro entorno para la recolección de los datos teóricos.

1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. De recursos:

- Se dispuso de poco recurso financiero básico para concretizar el presente estudio, pues se realizó sólo los gastos de materiales de impresión y empaste, más no los gastos de asesoramiento y demás servicios profesionales.

1.5.2. De espacio o territorio

- El presente estudio sólo se ha realizado en la ciudad de Huánuco, en parte del territorio nacional, sin embargo, los casos resueltos sobre mejor derecho de propiedad en última instancia, cuyos datos se trató de recoger a nivel nacional, mediante fuentes de

jurisprudencia recaído en dicho proceso se encuentran en el Departamento de Lima.

1.5.3. De contexto de estudio:

- La presente investigación se limitó al estudio exclusivamente de los alcances del artículo 949 del Código Civil, así como de los alcances de los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris.

1.5.4. De tiempo:

- El presente estudio se realizó en el año 2017, en que los investigadores solo dedicaron a tiempo parcial y no a dedicación exclusiva por motivos de trabajo.

1.5.5. De información.

- Los investigadores han tenido limitado el acceso a la fuente bibliográfica especializada en nuestro medio, debido a su carencia, sin embargo, se recogió la información de expertos en la materia de interpretación e integración legislativa.

1.6. OBJETIVOS

1.6.1. General.

Determinar en qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 1217 y 2022 del mismo corpus iuris.

1.6.2. Específicos.

OE₁: Identificar las causas de las discordancias normativas entre el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris.

OE₂: Determinar la forma de manifestarse las discordancias normativas entre ambos sistemas.

OE₃: Proponer recomendaciones que contribuyan a perfeccionar las concordancias normativas entre ambos sistemas.

1.7. HIPÓTESIS

1.7.1. General.

Si, los legisladores podrían perfeccionar el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil previendo con las formalidades de inscripción registral correspondiente **entonces** dicho sistema quedaría concordado con el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil de tal manera se podría garantizar la seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

1.7.2. Sub-hipótesis:

SH1: Las probables causas de discordancias normativas entre el sistema consensualista y el sistema registral público, es la

imprevisión jurídica de las formalidades de la transferencia de la propiedad inmueble en el sistema consensualista.

SH2: El problema identificado como discordancias normativas entre el artículo 949 y los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, se manifiesta como inseguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble al adquirente de buena fe.

SH3: Integrando el artículo 949 del Código Civil con las formalidades de inscripción registral la transferencia de la propiedad inmueble, se podría perfeccionar dicho sistema y concordar con el sistema registral público.

1.8. VARIABLES E INDICADORES

1.8.1. Variables:

A: De la realidad (variables intervinientes)

A₁ = Responsables

A₂ = Actividades

B: Del marco referencial (variable independiente):

Previsión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que ofrece el sistema registral público.

Teóricas:

B₁ = Facultades del propietario

B₂ = Derechos reales

B₃ = La teoría del título y modo

B₄ = Sistema clásico de transferencia de propiedad

B₅ = Sistema contemporáneo de transferencia de propiedad

Normativas:

B₆ = Inscripción excepcional del artículo 1135 del Código Civil

B₇ = Principios registrales artículos 2016, 2017 y 2022 del
Código Civil

B₈ = Jurisprudencias de mejor derecho de propiedad

X: Del problema (variable dependiente):

Imprevisión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que adolece el sistema consensualista.

X₁ = Defectos de previsión jurídica.

1.8.2. Indicadores:

De VI (A₁) = -Directos → Los legisladores

-Indirectos → Los Jueces, Fiscales, Abogados, Notarios y
Registradores Públicos

De VI (A₂) = -Integración legislativa del artículo 949 del Código Civil

De VI (B₁) = -lus utendi (derecho de usar)

-lus fruendi (derecho de disfrutar)

-lus abutendi (derecho de disponer)

-lus reivindicandi (derecho de reivindicar)

De VI (B₂) = -Ius in rem (derecho real sobre bien propio)

-Ius in rem aliena (derecho real sobre bien ajeno)

-Erga omnes (oponibilidad contra terceros)

-Rei persecutoria (atributos de persecución)

-Actio in rem (acción real)

-Actio in personam (acción contra la persona del deudor)

De VI (B₃) = -Causa jurídica del contrato

-Obligación de enajenar un inmueble

-Modo de transferencia de la propiedad

De VI (B₄) = -Sistema romano

-Sistema francés

-Sistema alemán

De VI (B₅) = -Sistema de unidad del contrato

-Sistema transmisiva de doble causa

-Sistema de separación del contrato

De VI (B₆) = -Necesidad de inscribir

-Título de fecha anterior

-Título de fecha cierta

De VI (B₇) = -Principio de prioridad

-Principio de impenetrabilidad

-Principio de oposición de derechos reales

De VI (B₈) = -Principio de mejor derecho de propiedad

-Principio primer derecho es mejor derecho

-Principio de buena fe en la inscripción registral

De VD (X₁) = -Deficiencia legislativa

-Imprecisión de la ley

-Vacíos de la ley

-Obsolescencia

1.9. OPERACIONALIZACIÓN DE LA HIPOTESIS

Tema: “Los Sistemas de Transferencia de la Propiedad Inmueble: El Consensualista y el Registral Público”

Problema: “Discordancias Normativas entre el artículo 949 y los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil”

Interrogante: ¿En qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previstos en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris?

Unidad de Observación: “Nivel de seguridad jurídica que ofrecen los sistemas consensualista y registral público en la transferencia de la propiedad inmueble”

1.9.1. Sub-Hipótesis: SH1, SH₂ y SH₃

A. Variable Causal (causas de discordancias normativas entre el artículo 949 y los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil)

Variable Independiente (VI):

Previsión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que ofrece el sistema registral público.

| Concepto | Dimensiones | Variables | Indicadores de previsión teórica y jurídica |
|--|---|---|---|
| Discordancias normativas entre los sistemas consensualista y registral público de transferencia de la propiedad inmueble | Valoración cognitiva-jurídica de discordancias normativas | Previsión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que ofrece el sistema registral público. | <p>Teóricas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ius utendi (derecho de usar) -Ius fruendi (derecho de disfrutar) -Ius abutendi (derecho de disponer) -Ius reivindicandi (derecho de reivindicar) -Ius in rem (derecho real sobre bien propio) -Ius in rem aliena (derecho real sobre bien ajeno) -Erga omnes (oponibilidad contra terceros) -Rei persecutoria (atributos de persecución) -Actio in rem (acción real) -Actio in personam (acción contra la persona del deudor) -Causa jurídica del contrato -Obligación de enajenar un inmueble -Modo de transferencia de la propiedad -Sistema romano -Sistema francés -Sistema alemán -Sistema de unidad del contrato -Sistema transmisiva de doble causa -Sistema de separación del contrato <p>Normativas:</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> -Necesidad de inscribir -Título de fecha anterior -Título de fecha cierta -Principio de prioridad -Principio de impenetrabilidad -Principio de oposición de derechos reales -Principio de mejor derecho de propiedad -Principio primer derecho es mejor derecho -Principio de buena fe en la inscripción registral |
|--|--|--|--|

B. Variable Efecto (efectos de las discordancias normativas entre el artículo 949 y los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil)

Variable Dependiente (VD):

Imprevisión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que adolece el sistema consensualista.

| Concepto | Dimensiones | Variables | Indicadores de imprevisión jurídica |
|--|---|---|---|
| Discordancias normativas entre los sistemas consensualista y registral público de transferencia de la propiedad inmueble | Trascendencia jurídica o impacto jurídico de las discordancias normativas | Imprevisión de formalidades de inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble que adolece el sistema consensualista. | <ul style="list-style-type: none"> -Deficiencia legislativa -Imprecisión de la ley -Vacíos del sistema consensualista -Obsolescencia del sistema consensualista |

CAPITULO II:

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE ESTUDIOS REALIZADOS

Revisado la Tesisteca de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco, de la Escuela Profesional de Derecho, se ha podido verificar que existe investigaciones relacionadas a la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, entre ellas tenemos:

- a) La investigación titulada: **“LA INSEGURIDAD JURÍDICA GENERADA POR LAS INSCRIPCIONES POSTESTATIVAS EN LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO, PERIODO 2004-2005”**, cuyos autores son Espíritu Cajas Juana Irene; Quezada Roque Carlos Hugo; Ramos Castellanos Dennis. Dicha tesis fue sustentado en el año 2007 en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco – Facultad de Derecho y Ciencias Políticas - Escuela de Derecho, esta tesis da a conocer que a fin de otorgar mayor seguridad jurídica a los adquirentes de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, debería acogerse la constitución constitutiva, por la cual los actos registros extra – regístralmente no tienen eficacia jurídica, siendo así, la inscripción un elemento de validez de acto jurídico. También comparte la idea que para superar la crisis de los contratos celebrado clandestinamente en virtud de lo

permitido del artículo 949 del Código Civil Vigente, para que estos gocen de seguridad jurídica y adquieran estatus de publicidad erga omnes, urge implementar el sistema constitutivo.

- b) La investigación titulada: **“LA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL TITULAR EXTRA- REGISTRAL POR LA PREVALENCIA DEL DERECHO DEL TERCERO DE BUENA FE EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, PERIODO 2006-2009”**, cuyos autores son Tucto Santamaría Cesar Jean Frank y Jalck Vásquez, Jackeline Sofía. Dicha tesis fue sustentada en el año 2010 en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco - Facultad de Derecho y Ciencias Políticas - Escuela de Derecho, esta tesis recomienda que se debe establecer un cambio en la normatividad civil aplicada a la transferencia de la propiedad que oriente a los contratantes a realizar la inscripción registral de sus bienes inmuebles, generando con ello un cambio referido a la modificación del artículo 949 del Código Civil en el sentido de establecer con la inscripción del bien en los registros de propiedad inmueble y no por el solo consenso , como lo es actualmente.
- c) investigación titulada: **“INTERACCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO Y SISTEMA REAL EN LA TRASFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE”**, cuyo autor es Giovanni Rojas Mejía. Dicha tesis fue sustentada el año 2014, en la Universidad Nacional

Hermilio Valdizán de Huánuco - Facultad de Derecho y Ciencias Políticas - Escuela de Derecho, esta tesis recomienda que la problemática del sistema de transferencia inmobiliaria vigente, exige una profunda reforma, que principalmente tome en consideración la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, que muchas veces celebran contratos de compra-venta sin prever sus consecuencias.

Por otro lado, a nivel nacional se ha revisado las siguientes investigaciones:

- a) La investigación titulada: **“ES EFICIENTE TENER UN SISTEMA DE DERECHOS REALES – NUMERUS CLAUSUS”**, cuyo autor es Sergio Moisés Figueroa Cercedo. Dicha tesis fue sustentada en el 2010 en la Pontificia Universidad Católica del Perú – Facultad de Derecho – escuela de graduando, esta tesis da a conocer la debida importancia que se le debe dar al sistema traslativo de propiedad inmueble, teniendo en cuenta un análisis económico del Derecho. También comparte la idea de adecuar nuestra normatividad con la finalidad de brindar seguridad jurídica.
- b) La investigación titulada: **“ANÁLISIS DE LA EFICIENCIA DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA MEDIANTE REGISTRO EN EL PERÚ. 2000-2009”** cuyo autor es Jorge Linares Carreón, el cual fue sustentado en el año 2010 en la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa,

en esta tesis da a conocer la deficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmueble, pero en base a la doctrina y jurisprudencia contradictoria existente.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. EVALUACIÓN DEL TEXTO NORMATIVO DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL DESDE LA TÉCNICA LEGISLATIVA.

2.2.1.1. Técnica legislativa.

La Técnica Legislativa es el conjunto de reglas y procedimientos técnicos para elaborar un proyecto de normas jurídicas, con las características formales que debe tener un texto normativo que son: el uso del lenguaje apropiado, su estructura lógica coherente, brevedad y especificidad, claridad y precisión en su redacción, y la inserción armónica dentro del sistema jurídico del cual depende, es decir, de su cumplimiento con las reglas de reconocimiento (constitucionalidad y legalidad).²

Existen modelos o esquemas metodológicos que propone la técnica legislativa para elaborar un proyecto de normas jurídicas que son:

a) Racionalidad lingüística.

Es el modelo o esquema metodológico que propone la técnica legislativa para la producción de leyes de calidad que consiste en que el

² PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción de la Técnica Legislativa en México. Editado por el Instituto de Investigación Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pág. 39.

emisor (editor) debe ser capaz de transmitir con claridad y fluidez la calidad de la forma del mensaje (la ley) al receptor (el destinatario).³

La claridad de transmisión depende de tres aspectos: estilístico, ortográficos y léxicos semánticos.⁴

b) Racionalidad jurídico-formal.

Llamado también sistematicidad jurídico-formal, es el modelo o esquema metodológico que propone la técnica legislativa para la producción de leyes de calidad que consiste en que una nueva ley debe insertarse armoniosamente en un sistema jurídico de la cual depende, es decir, debe cumplirse con las reglas de su reconocimiento por la norma superior (constitucionalidad y legalidad)⁵.

c) Racionalidad pragmática.

Es el modelo o esquema metodológico que propone la técnica legislativa para la producción de leyes de calidad que consiste en que la conducta de los destinatarios debe adecuarse a lo prescrito en la ley⁶.

³ ATIENZA, M. (2000) "Contribución para una Teoría de la Legislación". Editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), 2000, Pág. 19.

⁴ PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción de la Técnica Legislativa en México. Editado por el Instituto de Investigación Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pág. 39.

⁵ ATIENZA, M. (2000) "Contribución para una Teoría de la Legislación". Editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pág. 19.

⁶ PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción de la Técnica Legislativa en México. Editado por el Instituto de Investigación Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pág. 39.

d) Racionalidad teleológica.

Es el modelo o esquema metodológico que propone la técnica legislativa para la producción de leyes de calidad que consiste en que la ley debe alcanzar los fines sociales perseguidos⁷.

e) Racionalidad ética.

Es el modelo o esquema metodológico que propone la técnica legislativa para la producción de leyes de calidad, que consiste en que las conductas prescritas y los fines de las leyes presuponen valores que deben ser susceptibles de justificación ética⁸.

Aplicando estos modelos, especialmente la racionalidad teleológica a los supuestos de hecho previstos en el artículo 949 del Código Civil se tiene:

El artículo 949 del Código Civil dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él; sin embargo, el problema surge cuando intervienen dos o más personas en la adquisición de la propiedad inmueble del mismo bien, conocido en nuestro ordenamiento jurídico como concurso de acreedores (artículo 1135 del Código Civil) y en la doctrina como la “doble venta”, donde dichos acreedores reclaman la titularidad del mismo bien y al mismo deudor, siendo así el mejor derecho de

⁷ ATIENZA, M. (2000) “Contribución para una Teoría de la Legislación”. Editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pág. 20.

⁸ PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) “Introducción de la Técnica Legislativa en México. Editado por el Instituto de Investigación Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pág. 40.

propiedad lo tendrá aquel acreedor que ha inscrito su derecho en el registro correspondiente; aunque el título de este sea posterior al del adquirente consensual, lo que constituye un primer problema de **técnica legislativa**, donde la finalidad teleológica del referido artículo no logra su fin social, que es transferir la propiedad y brindar seguridad jurídica al adquirente consensual, por cuanto no existe una **previsión jurídica** en la norma acotada que permita celebrar el contrato con las formalidades ad solemnitatem y que la misma obligue su inscripción en el registro correspondiente para el perfeccionamiento de dicho contrato, razón por lo que el artículo 949 del Código Civil resulta deficiente o defectuosa.

2.2.2. EVALUACIÓN DEL TEXTO NORMATIVO ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL DESDE LAGUNAS O VACÍOS LEGALES

2.2.2.1. Lagunas o vacíos legales.

El autor Pacheco Gómez, Máximo⁹ sostiene: Cuando existe una ley aplicable al caso, el Juez debe interpretarla. Pero a veces se dan casos para los cuales no existe ley o existiendo no regula adecuadamente el caso, porque es defectuosa, insuficiente o vacío, en este caso no se trata de problemas de interpretación de la ley, sino de realizar una labor de integración de la ley, acorde a la realidad social. El legislador no puede prever todas las circunstancias, situaciones o conductas posibles a suceder en el futuro,

⁹ PACHECO, M. (1988) "Teoría del Derecho". Editorial Jurídica de Chile. Tercera Edición. Santiago-Chile, Pág. 401.

porque el progreso social, científico y tecnológico trae consigo nuevas hipótesis para las cuales no pueden existir normas aplicables, razón por lo que surge los problemas de imprevisión jurídica.

En tales casos, si bien hay un vacío de la ley, éste deberá salvarse por la acción de los legisladores.

2.2.2.2. Teorías respecto a lagunas o vacíos legales.

a) Teoría del realismo ingenuo.

Afirma la existencia de lagunas en el ordenamiento jurídico e invoca como explicación suficiente las limitaciones naturales de la inteligencia humana y la riqueza creadora de la vida, de manera tal que por grandes que sean la sabiduría y la precisión del legislador, siempre aparecerán en la vida casos imprevistos que hagan patente la insuficiencia de la ley, porque la vida es, en realidad, fuente inagotable de situaciones nuevas.¹⁰

b) Teoría ecléctica.

García Máynez, Eduardo, sostiene que el Derecho carece de lagunas, pero que la ley las tiene necesariamente.¹¹ Esta teoría afirma que el Derecho y la ley no son términos sinónimos, pues el Derecho es más que la Ley. El Derecho tiene principios generales que no son de orden legal como es, por ejemplo, el postulado de que todo lo que no

¹⁰ COSSIO, C. (1964) "Teoría Ecológica del Derecho". Editorial Abeledo-Perrot, 2da. Edición. Buenos Aires-Argentina, Pág. 5.

¹¹ GARCIA, E. (2002) "Introducción al Estudio del Derecho." Edit. PORRUA S.A. Edición 53ava. México, Pág. 362.

está prohibido está jurídicamente permitido. La Ley, aisladamente puede contener numerosos vacíos, junto a las imperfecciones del legislador o a la variedad de posibilidades que encierra la vida real. En cambio, el Derecho no tiene vacíos porque sus principios generales, su orientación y su finalidad prevén toda la vida del hombre en sociedad.

2.2.2.3. Imperfección del artículo 949 del Código Civil.

El sistema consensualista amparado en el artículo 949 del Código Civil no es perfecto, no brinda garantía de seguridad jurídica a los potenciales adquirentes de la propiedad inmueble, cuando la mencionada norma indica que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él; salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, consideramos como pacto en contrario los artículos 1583 (Compraventa con reserva de propiedad) y el artículo 1585 (pacto de reserva de propiedad en el arrendamiento-venta) del Código Civil.

El problema surge cuando existen dos o más personas que intervienen en la adquisición de la propiedad inmueble, conocido en nuestro ordenamiento como concurso de acreedores y en la doctrina como la “doble venta”, propiciado por el artículo 1135 del Código Civil.¹²

¹² Base Legal: Código Civil artículo 1135, cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere el acreedor de buena fe cuyo título, ha sido primeramente inscrito”. Exp. 573-95-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema, Hinostroza Mínguez, Alberto, “Jurisprudencia Civil”, tomo IV, pp. 519. - Cas. 672-97-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 15/10/98, pp. 1930 “el artículo 1135 del Código Civil se refiere a la prelación que tienen los acreedores a quienes un mismo deudor se obligó a entregar un bien inmueble, que podría ser el caso de varias ventas de un mismo bien a favor de distintas personas, u otros contratos que generen

Según el artículo 1135 del Código Civil, si hay dos acreedores respecto del mismo bien y el segundo logra inscribir, éste es el propietario del bien. ¿en este caso produce efectos constitutivos la inscripción registral? La respuesta es que ella sola no produce tal efecto porque a ella debe sumarse la buena fe. Si están presentes ambas, la protección es total, lo cual significa que el amparo registral al tercero tiene finalmente un efecto constitutivo del derecho. Pero el sistema es doble y confuso porque hay norma expresa (artículo 949 del Código Civil) que dice que el solo consenso es suficiente para producir la transferencia. Si esto es así, ¿no es cierto que el enajenante agote su derecho con la primera enajenación? ¿Qué derecho transmitió entonces cuando otorgó la segunda transferencia?¹³.

El artículo 949 del Código Civil (desde luego tiene el problema de falta de publicidad y no de poder excluir esta propiedad a terceros) y, no es absoluto en su concepción espiritualista francesa, por el cual el solo acuerdo de voluntades transmite la propiedad y hace propietario al acreedor; este sistema aparentemente es perfecto; pero que pasaría si el vendedor, efectúa una segunda venta de la propiedad inmueble a un tercero, con lo cual estaríamos ante dos actos jurídicos que tiene como finalidad la transmisión de propiedad inmueble, claro que se podría aplicar el principio de buena fe

obligación de entregar un bien inmueble, como los derechos reales de usufructo, habitación, superficie o anticresis”.

¹³ AVENDAÑO, J. (1984) “Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad”. p. 169-171. citado por GONZALES, G. “Tratado de Derecho Inmobiliario”. Pág. 295-296.

registrar, para favorecer al tercero de buena fe que no tuvo conocimiento de la primera venta. El primer comprador solo aplico el sistema consensual “el solo contrato hace propietario” y no le exigieron que el titulo tenía que ser inscrito, para poder oponer y excluir su derecho (de qué sirve una propiedad sino no puede ser excluida a todos los terceros) por lo tanto se trata de solucionar un problema de incertidumbre social respecto al adquirente de un bien, razón por lo que el legislador al generar la enfermedad mediante el artículo 949 del Código Civil, trata de remediar mediante el artículo 1135 del Código Civil por el cual ante la presencia de dos títulos, se prefiera al de buena fe y el que inscribió su derecho primero en el registro, razón por lo que el artículo 949 del Código Civil constituye defectos de regulación jurídica.

2.2.2.4. Obligación de dar cuenta de los vacíos o defectos de la ley.

El artículo X del Título Preliminar del Código Civil, obliga a los jueces y fiscales en casos de vacíos o defectos de la ley, dar cuenta ante sus respectivos superiores, estos ante la Corte Suprema de Justicia, el Tribunal Constitucional y Fiscal de la Nación, estos últimos al Congreso, también tienen la misma obligación los Colegios de Abogados según el artículo 107 de la Constitución Política del Perú.

2.2.3. MARCO SITUACIONAL

2.2.3.1. La propiedad

El concepto de propiedad ha sido desarrollado desde diferentes puntos de vista: filosófico, social, jurídico, económico entre otros. Desde el punto de vista filosófico la propiedad es el instrumento que permite a los hombres desarrollarse durante su vida con valores fundamentales como la justicia, libertad, solidaridad, etc.; por su parte, desde el punto de vista social la propiedad es considerada como una necesidad social básica para la vida en sociedad; desde el punto de vista jurídico la propiedad es el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre los bienes, los que están regulados por las leyes; y desde el punto de vista económico la propiedad es modo de dar el uso máximo del valor de los bienes¹⁴.

El Código Civil en su artículo 923 define a la propiedad como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley". La Constitución en su artículo 70 establece: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie se le puede privar de su propiedad si no, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada

¹⁴ LINARES, J. (2010). Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú, 2000-2009. Arequipa, Perú. Pág. 45.

que incluya compensación por el eventual perjuicio. La propiedad permite el ejercicio de cuatro facultades ius utendi, ius fruendi, ius abutendi y ius reivindicandi, es decir, derecho de usar, derecho de disfrutar, derecho de disponer y derecho de reivindicar.

2.2.3.1.1 Características del derecho de propiedad.

Estas son las siguientes:

a. Carácter absoluto

Es un derecho absoluto porque confiere los más amplios atributos y facultades jurídicas posibles al titular del derecho de un bien, así lo ha definido la doctrina clásica. Sin embargo, este señorío que cuenta el dueño de una propiedad, tiene – también – limitaciones, esto es, los que están establecidos en la parte final del artículo 923° de nuestro Código Civil vigente, el cual señala que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con interés social y dentro de las limitaciones de la ley”

b. Carácter exclusivo

Es un derecho exclusivo porque solo el propietario es quien puede servirse de las acciones que la ley le franquea, esto es, no puede haber dos a más derechos de propiedad sobre un mismo bien (no es el caso de la copropiedad, que merece un tratamiento distinto).

c. Carácter perpetuo

Es un derecho perpetuo o tendencialmente perpetuo, que nace del aforismo: “el derecho sobrevive al sujeto”, es decir, el derecho de propiedad sobrevive aun ante la muerte del titular del derecho, verbigracia, ante sus herederos legitimados; sin embargo, también cuenta con limitaciones, porque si el titular de un derecho de propiedad o sus herederos sus atributos como tal, pueden perder su derecho por abandono o prescripción adquisitiva¹⁵.

¹⁵ RAMIREZ, E. M. (2007). Tratado de Derechos Reales. Lima: Editorial Rodhas SAC. Pág. 126

2.2.3.1.2 Derechos reales y obligacionales.

Los derechos patrimoniales comprenden los derechos reales y los derechos de obligación, es decir, el ius in rem y el ius in personam, que generaba el actio in rem y el actio in personam.

En el derecho real, el objeto del derecho son los bienes, mientras en los derechos de obligación el objeto de la obligación son las prestaciones de dar, hacer y no hacer. Igualmente, en los derechos reales existe derecho de persecución y preferencia de su titular sobre el bien y son oponibles frente a terceros (erga omnis), mientras en los derechos de obligaciones existe relación o vínculo jurídico entre los sujetos acreedor y deudor, la misma se extingue por la ejecución de la prestación. En el derecho real opera la prescripción adquisitiva de propiedad a favor del poseedor y en el derecho de obligación opera la prescripción liberatoria a favor del deudor.¹⁶

2.2.3.2. Sistemas de Transferencia de la Propiedad Inmueble

Cuando hablamos de un sistema de transferencia de propiedad estamos refiriéndonos a un conjunto de principios y reglas que orientan el desarrollo de una institución, siendo ésta, en el presente caso, el traslado de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro¹⁷.

¹⁶ FERRERO, R. (2004) "Curso de Derecho de las Obligaciones". Edit. Grijley. 3ra. Edición. Lima, Pág. 8-9.

¹⁷ Beltrán Pacheco, J. A. (05 de diciembre de 2011). Repositorio PUCP. Obtenido de Repositorio PUCP: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1095>. Pág. 57.

Por lo tanto, un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente, es decir, una posibilidad de exclusión total¹⁸.

1. Requisitos:

Los requisitos, que según Alfredo Bullard, debe cumplir todo sistema de transferencia de derechos de propiedad¹⁹:

- a) La propiedad debe estar reconocida objetivamente en el derecho positivo, de manera que su diseño le permita internalizar los costos y beneficios externos (externalidades derivados del uso y disfrute del bien) de la manera más efectiva al menor costo posible.
- b) La transmisión de la propiedad debe transferir de manera efectiva, de un titular a otro, la posibilidad de excluir a todos. Pues sólo cuando el adquirente reciba la facultad plena de exclusión, la propiedad puede cumplir su función económica y social.
- c) La transmisión de la propiedad debe basarse en un signo de cognoscibilidad que permita a los terceros identificar objetivamente quién goza de la titularidad

¹⁸ Bullard González, A. (2009). Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales. Lima: Palestra Editores S.A.C. Pág. 166.

¹⁹ Bullard González, A. (2009). Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales. Lima: Palestra Editores S.A.C. Pág. 168.

para excluir. Este signo de cognoscibilidad debe ser público, de fácil identificación en lo posible inequívoco (de tal manera que no pueda publicitar simultáneamente dos derechos incompatibles entre sí), y que lo haga a bajo costo en relación al valor del bien cuya propiedad publicita. La facultad de exclusión debe derivarse directamente de la consolidación del signo de cognoscibilidad (por ejemplo, de la inscripción en el registro correspondiente). De lo contrario, estaremos ante el absurdo de que existan sujetos excluidos que no estén en la posibilidad de conocer quién y cómo los excluye.

2. FINALIDADES

Por su parte, es importante precisar lo que señala Gastón Fernández Cruz, citado por Beltrán Pacheco, quien sostiene que las finalidades de todo sistema de transferencia son las siguientes²⁰:

- a) **Maximizar la circulación de la riqueza:** Este objetivo precisa que el sistema de transferencia debe conseguir estimular la circulación de los bienes a fin

²⁰ Beltrán Pacheco, J. A. (05 de diciembre de 2011). Repositorio PUCP. Obtenido de Repositorio PUCP: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1095>. Pág. 57.

de satisfacer el mayor número de necesidades de los sujetos, generando así riqueza que pueda ser objeto de afectación tributaria lo que implicaría beneficios económicos al fisco para derivarlo en la consecución de obras públicas. De este modo el derecho de propiedad cumple con su función económica. Así mismo mediante el estímulo a la circulación de los bienes se incentiva la inversión que permite una serie de beneficios colaterales como generar fuentes de trabajo y canales de producción.

- b) **Otorgar seguridad jurídica:** Es fin de todo sistema de transferencia de propiedad el ser un conjunto de reglas seguras para los agentes económicos a fin de otorgarles certeza respecto de sus adquisiciones, lo que resulta fundamental en el estímulo de toda inversión, más aún cuando los riesgos implican costos que serán valorados en el análisis de realizar una adquisición.

En la transferencia de propiedad es fundamental complementar la adquisición con un adecuado medio de protección del derecho, teniendo éste por fin otorgarle a la propiedad un carácter exclusivo. Es así

que se postula la necesaria existencia de modos publicitarios de adquisición del derecho de propiedad, los cuales deben ser precisos y de amplia difusión, siendo el más eficiente el modo registral.

c) **El reducir las adquisiciones a non domino:**

Respecto de este objetivo debemos indicar que éste alude a la protección de los intereses de los legítimos propietarios ante adquisiciones efectuadas por terceros (no propietarios) de buena fe. Pues por lo general se reviste de mayor importancia la protección de los intereses de los adquirentes por sobre la legitimidad de los enajenantes. Es así que, de actuar el sujeto enajenante (no propietario) conforme a la fe pública registral no se reconocerá un vicio de nulidad del acto, tal como acontece con los adquirentes de bienes muebles que actúan creyendo en la legitimidad de los enajenantes, los cuales mantendrán su adquisición.

La idea es buscar que dicha situación sea eliminada gradualmente, en la medida que se persigue la protección de las titularidades de los propietarios legítimos, estableciéndose, para ello, diversos

mecanismos de tutela mediante medios publicitarios adecuados que persigan eliminar las adquisiciones de terceros carentes de legitimidad, así como la posibilidad de que estos invoquen una actuación de "buena fe".

No obstante, las tres finalidades anteriormente mencionadas, compartimos lo precisado por Alfredo Bullard, quien precisa que un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe entonces cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficiente posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducirse el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes²¹. Ello quiere decir, que de aquí en adelante cuando en el presente trabajo nos refiramos a las finalidades de todo sistema de transferencia de propiedad, nos centraremos en la

²¹ Bullard González, A. (2009). Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales. Lima: Palestra Editores S.A.C. Pág. 189.

circulación de la riqueza y el otorgamiento de seguridad jurídica. Por lo tanto, habiendo explicado que se entiende por sistema de transferencia de propiedad, se explicaran los sistemas de transferencia considerados más importantes por la doctrina.

3. CLASIFICACIÓN

Existen dos sistemas de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, cada uno con un punto de vista diferenciado:

3.1 Sistemas clásicos de transferencia de la propiedad.

El sistema clásico de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, cuenta con tres sistemas clásicos, esto es el romano, el francés y el alemán.

a) El sistema romano.

En Roma según ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max²², existía tres modos de transmisión de la propiedad: a) la mancipatio, b) la in jure cessio para

²² ARIAS-SCHREIBER, M. (1998) “Exégesis Tomo IV, Gaceta Jurídica, Pág. 307.

las res mancipi y la c) la traditio para las res nec mancipi.

La mancipatio, se empleaba para la enajenación de las res mancipi, era un acto formal solemne celebrado en presencia de cinco testigos “una balanza de cobre y un lingote que llevaba consigo el librepens, donde se pronunciaba palabras sacramentales y en señal de pago se entregaba el lingote al vendedor con la que quedaba materializaba la adquisición. La in jure cessio utilizada también para la transferencia de las res mancipi, era igualmente un acto formal, pero se celebraba delante del Pretor. Este modo implica una reivindicación simulada. En efecto, el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenante se allanaba a ello. La traditio (tradicción) era empleada para alinear las res nec mancipi. Suponía la entrega física del bien, de común acuerdo entre el tradens (el que entrega la cosa) y el accipiens (el que recibe)²³.

²³ CUENA, M. (1996) “Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales”. Barcelona: Bosch, p.42 y 43. Citado Por: ESCOBAR ROZAS, Freddy. El Contrato

En Roma la transferencia de la propiedad era solemne y formal, sin embargo, con el transcurso del tiempo, los actos formales entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad únicamente operó a través de la traditio.

En resumen, en Roma los contratos no transferían nunca la propiedad y era necesario un acto material como en la mancipatio, la in iure cessio, la traditio usucapión, donde la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo.

a.1 Teoría del título o modo.

El título es el acto del cual fluye la obligación de enajenar un inmueble determinado y el modo de transferencia²⁴, para nosotros el título es la fuente,

y los Efectos Reales, Ob. Cit. pp. 46-47. La diferencia de la mancipatio o de la in iure cessio, que suponía la existencia de una voluntad dirigida a transferir la propiedad, la traditio no suponía necesariamente la existencia de tal voluntad, pues podía servir también para transferir otros derechos reales (uso), en tal sentido a efectos que la traditio pudiera provocar la transferencia de propiedad, se exigió que la misma estuviese acompañada de un animus específico (animus transferendi et accipiendi domini), que demostrare la voluntad del tradens y del accipiens de transferir y adquirir, respectivamente, la propiedad de la cosa. Aparentemente, sin embargo, también se exigió que la traditio estuviese precedida de una iusta causa, esto es, de una justificación del animus en cuestión, que dejara claro el motivo por el cual se realizaba la transferencia de propiedad: pro emptio, pro donatio

²⁴ VEGA, Y. (ideas vertidas al autor en correspondencias por mail) “que la ley en mi concepto, el propio art. 949 que toma como título el acto y la ley que actúa como mecanismo de transmisión de la titularidad. Por supuesto, existen excepciones como es el caso de la venta de bienes genéricos o de bienes ajenos, por ejemplo, que impiden que la ley atribuya un efecto real al acto del cual surge la obligación.

la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia efectiva de la propiedad.

La doctrina jurídica peruana se encuentra dividida en dos sectores: una que opina que el sistema de adquisición de la propiedad este articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del sistema de transmisión solo consensus para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo²⁵.

²⁵ LA PUENTE, M, (1999) “Estudios sobre El Contrato de Compraventa, Gaceta Jurídica, Lima, pp. 23-24. El primer sector argumenta que toda obligación se cumple mediante la ejecución de una prestación, que es un comportamiento o actividad del deudor y que el artículo 949 el código civil, al establecer que la adquisición del derecho de propiedad de un inmueble determinado no requiere de la conducta del deudor –como se necesita en cambio para la transmisión del derecho de propiedad de una cosa mueble- debe ser entendido en el sentido que esa transmisión no deriva del cumplimiento de una obligación sino que emana directamente del contrato, sin que sea necesario el expediente de crear una obligación, (Tesis sostenida por Hugo Forno) y otra posición es la de sostener que en la compraventa inmobiliaria el comprador se convierte en propietario por haberse perfeccionado su adquisición (tesis Jack Bigio)

b) Sistema francés.

Según el código francés de 1804, que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento.

El Código Civil Francés tomando como base el principio de la voluntad, considera que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad²⁶.

La voluntad del individuo es considerada como instrumento todo poderoso al punto que en

²⁶ VASQUEZ, A. "Los Derechos Reales: La propiedad", Edit. San Marcos, Lima-Perú, Pág. 100.

ella se hace reposar la justificación y razón de ser del contrato.

Según el código francés, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación, conforme a este sistema la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada. La tradición que viene después del pacto, es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquiriente en aptitud de servirse de la cosa, “la obligación nace y muere sin solución de continuidad”²⁷.

En conclusión, el derecho francés desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (título y modo) por lo cual solo se basa en el “solo consensus” es suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, una vez transmitido el

²⁷ OSTERLING, F. y CASTILLO, M. Ob. Cit. p. 412 “Se considera perfecta y ejecutable en el mismo momento de su formación. El consentimiento decía Bigot-Preameneu, perfecciona por si solo la obligación de entregar la cosa y no hay necesidad de tradición real para que el acreedor sea considerado propietario de ella. Por el contrato, afirmaba Portalis, se opera una especie de tradición civil, y Marcade agrega: la convención de dar crea la obligación; la obligación de dar lleva consigo la de entregar; el cumplimiento de esta obligación por la tradición trasfiere la propiedad; la tradición no necesita ser real, porque el consentimiento lleva en si una tradición fingida que produce el mismo efecto; y esta tradición realiza el desplazamiento automático del dominio.

derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

c) El sistema alemán.

La transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “Ausflassung” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el enajenante y el adquirente. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de “Auflassung” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido. El “Auflassung” también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la “in iure cessio” era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa,

este se allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro.

En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales²⁸.

²⁸ LA PUENTE, M. (2002) "Perfeccionamiento de la Transferencia de la Propiedad", En: Folio Real año III N°. 7, Pág. 104.

3.2 Sistemas Contemporáneos de transferencia de la propiedad.

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad: el sistema de unidad del contrato y el sistema de separación del contrato²⁹.

A. El Sistema de Unidad del Contrato

Este sistema exige la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. Este sistema tiene dos sub sistemas:

A₁.- Sistema transmisivo de la causa única.

Según este sistema, el contrato es la fuente directa del efecto traslativo de la propiedad por lo que no requiere del modo público de la adquisición

²⁹ ESCOBAR, F. “El Contrato y los Efectos Reales”, En: Ius Et Veritas revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XIII N° 25, Pág. 46.

de la propiedad; es decir, el solo consentimiento (acuerdos de voluntades) es la causa del nacimiento del derecho del adquirente; en efecto en los denominados sistemas de causa única, al reputarse a la voluntad suficiente para producir la mutación jurídico-real, puede afirmarse que el contrato adicionalmente a que pueda producir efectos obligatorios está en la capacidad de producir efectos reales. Dentro de este sistema encontramos el siguiente sub-sistema.

➤ **Sistema consensual o espiritualista.**

Según este sistema, el solo consentimiento de las partes hace propietario al comprador, es decir, se expresa en su más alto grado de autonomía de la voluntad (hoy autonomía privada), que es definida como aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o auto reglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas

por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico³⁰.

Inspirados en este sistema identificamos: el sistema italiano (artículo 1376 de su Código Civil), el sistema francés (artículo 1138 de su Código Civil), el sistema portugués (artículo 408 de su Código Civil), el sistema mexicano (artículo 2014 de su Código Civil), el sistema venezolano (artículo 1161 de su Código Civil) y el sistema peruano (artículo 949 de su Código Civil).

A₂- Sistema transmisivo de doble causa.

En este sistema el contrato no es suficiente para generar la transferencia de la propiedad y que necesariamente requiere un signo o modo de reconocibilidad social, a través de la publicidad de la

³⁰ ESCOBAR, F. “El Contrato y los Efectos Reales”, En: Ius Et Veritas revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XIII N° 25, Pág. 46.

adquisición del derecho de propiedad. Este sistema considera a la voluntad es insuficiente para producir efectos reales. En la teoría de doble causa, el acto que crea el vínculo jurídico se denomina “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (Por ejemplo. El contrato de compraventa). El acto que produce el efecto real es el “acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente (Por ejemplo, la tradición, la inscripción, etc.³¹. Dentro del presente sistema tenemos los siguientes subsistemas.

- **Sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el modo.**

³¹ FERNANDEZ, G, (1994): “La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú”. En: Themis-Revista de Derecho N°. 30. Lima. Pág. 160. “en la teoría de la doble causa el “acto de obligación” (título) y el “acto de disposición” (modo) son dos actos distintos pero dependientes.

Este sistema es aplicable para la transferencia de bienes muebles; los países que adoptan este sistema son: España (artículo 609 y 1095 de su Código Civil), Argentina (artículo 577, 2524, 2601 y 2609 de su Código Civil), Cuba (artículo 178 de su Código Civil), Chile (artículo 670 y 684 de su Código Civil), Ecuador (artículo 740 y 754 de su Código Civil) y Perú (artículo 947 del Código Civil).

➤ **Sistema registral constitutivo no convalidante.**

En este sistema el acto registral no convalida los vicios del acto causal, puesto que de operar un defecto de validez del acto o contrato (causal) el acto registral también resultará ineficaz o invalido. Este sistema es aplicable solo para inmuebles adoptado por el sistema brasileño (artículo 676 de su Código Civil).

B. El sistema de separación del contrato

Este también es denominado como el sistema de transferencia de causa abstracta. Dicho sistema tiene origen en Alemania, cuya normativa establece que para la transferencia de la propiedad inmueble se realicen dos actos, distinguiendo el acto obligacional del acto de disposición. El primero de los actos jurídicos produce una relación jurídica obligacional entre las partes, sirviendo de base para la transferencia; por otro lado, el segundo acto es el que produce la transferencia de la propiedad al momento de la inscripción registral; es decir, este sistema exige la celebración de dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en las que, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

Lo mismo explica Freddy Escobar citado por (Núñez, 2014) al señalar que “el primer negocio contiene la voluntad de las partes de crear un vínculo en virtud del cual una de las partes queda obligada a transferir a la otra la propiedad de un

bien. El segundo negocio contiene la voluntad de las partes de transferir y adquirir la propiedad del bien. Este negocio es abstracto. Finalmente, el acto ejecutivo real está constituido por la inscripción del negocio dispositivo en el registro”³². Al tratarse de dos contratos diferentes e independientes, el contrato causal u obligacional no faculta al adquirente la posibilidad de exigirle la enajenante que acuda al registro para suscribir el acta que transferirá la propiedad. Por ello es que se considera que, en este sistema, lo que interesa para la transferencia de derechos reales es sólo el modo³³, el cual en el caso de los inmuebles será la inscripción en el registro.

La denominación de sistema de separación del contrato se funda en que los dos contratos son independientes. El contrato traslativo es independiente del contrato obligacional que lo precede. Por lo tanto, si el contrato obligacional

³² Núñez, A. (18 de 12 de 2014). Parthenon. Obtenido de Parthenon: <http://www.parthenon.pe/publico/el-contrato-de-compra-venta-y-la-transferencia-de-propiedad-inmueble-como-efecto-real/>

³³ Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (1974). *Los Bienes y Los Derechos Reales*. Santiago de Chile: Editorial Nascimento. Pág. 256.

llega a ser nulo, la transferencia de propiedad igual se consuma en virtud del acuerdo abstracto. Sin embargo, se sostiene que en estos casos el adquirente deberá restituir el valor del bien a través de la figura del enriquecimiento sin causa³⁴.

De esto último se justifica que, la doctrina considere que dentro de este sistema se ubica el sistema registral constitutivo convalidante. Esto quiere decir que, la inscripción que produce la transferencia de propiedad, genera la convalidación de los vicios que pueda tener el acto causal, continuando el adquirente del bien con el derecho de propiedad.

2.2.3.3. El Sistema de Transferencia de Inmuebles Peruano

Creemos importante precisar que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble es un sistema consensual. Pues conforme al artículo 949 del Código Civil no existe diferencia entre título y modo. La transferencia se realiza con el acuerdo de voluntades, no exigiéndose ninguna formalidad complementaria, ni su inscripción ante el registro correspondiente.

³⁴ Gonzales Barrón, G. (2013). Tratado de Derechos Reales (Vol. II). Lima: Jurista Editores. Pág. 1215.

Ello quiere decir, que hemos adoptado un sistema cuyo objetivo principal es dinamizar el intercambio de bienes y maximizar la circulación de riqueza, por encima de los demás objetivos.

Sin perjuicio de lo señalado, creo conveniente precisar que nuestro sistema es muy particular, pues si bien, el acuerdo de voluntades transfiere la propiedad inmueble, no es el contrato el que produce los efectos reales, pues en nuestra legislación³⁵ eso no se admite (situación distinta al sistema italiano el cual expresamente le otorga efectos reales al contrato³⁶). En nuestro ordenamiento, el contrato produce la obligación, y ésta inmediatamente se entiende ejecutada en virtud del artículo 949³⁷.

En el mismo sentido se expresa Ramos Vidal al señalar que, los contratos en virtud de los cuales se enajena un inmueble determinado no producen en forma directa la atribución del derecho de propiedad sobre el mismo, sino solo crean la obligación de enajenarlo, de modo que la transferencia y la adquisición correlativa

³⁵ Artículo 1351.- Es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Dicho artículo debe entenderse en relación con el siguiente artículo: Artículo 1402.- El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

³⁶ Artículo 1376 del Código Civil Italiano de 1942: “En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada (...), la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado”

³⁷ GONZALES BARRÓN, G. (2004). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista Editores. Pag. 202.

del derecho se producen como efecto de la obligación y no del contrato³⁸.

En este sentido, habiendo identificado nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, podemos continuar analizando el artículo 949 del Código Civil, que es el que establece el sistema adoptado en nuestro país.

En ese sentido, cabe precisar que, según la norma señalada, la transferencia mediante el solo consenso, no se aplica más que a las ventas puras y simples, y no a las ventas condicionales o subordinadas a algún acontecimiento particular³⁹.

En el mismo sentido se expresa Vásquez Ríos al precisar que la norma considera que no se tomará en cuenta este principio en caso de existir pacto en contrario, lo cual funciona en la compraventa con reserva de propiedad⁴⁰.

Asimismo, respecto a la disposición legal diferente (que impide que se aplique el principio consensualístico en la transferencia), se menciona que éste se incluyó por la necesidad de contemplar lo

³⁸ VIDAL RAMOS, R. (s.f). Congreso de la República del Perú. Obtenido de Congreso de la República del Perú: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). Pag. 30.

³⁹ OSTERLING PARODI, F., & CASTILLO FREYRE, M. (Febrero de 2000). www.castillofreyre.com. Obtenido de [www.castillofreyre.com: http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf](http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf). Pag. 17.

⁴⁰ VÁSQUEZ RÍOS, A. (2013). Derechos Reales - Tomo I. Lima: Editorial San Marcos EIRL. Pag. 107.

dispuesto en el artículo 1135 que señala la concurrencia de acreedores y la preferencia del derecho inscrito⁴¹

Solo en dicho caso excepcional, no se tomará como perfeccionada la transferencia con el consentimiento de las partes, sino que se considerará como propietario a aquel que haya logrado inscribir su derecho en el registro de predios.

2.2.3.4. Ventajas y Desventajas del Sistema Consensual

1. Ventajas:

El principal beneficio o ventaja de este sistema es que, al operar la transferencia de propiedad por el simple acuerdo entre las partes, es un sistema menos oneroso. Pues no genera gastos derivados de la realización de trámites e inscripciones registrales para adquirir la propiedad, y, mucho menos gastos previos en notarios y abogados. Es decir, reduce los costos de transacción. Por lo tanto, ello facilita que un inmueble pueda ser transferido rápidamente de un sujeto a otro, generando fácilmente circulación de riqueza. Por costumbre se hace fuera del registro⁴², incluso sin suscribir documento alguno, pues encontrar los servicios de un abogado, un notario e incluso ubicar alguna oficina registral puede resultar difícil.

⁴¹ VÁSQUEZ RÍOS, A. (2013). Derechos Reales - Tomo I. Lima: Editorial San Marcos EIRL. Pág. 107.

⁴² MESINAS MONTERO, F., & Muro Rojo, M. (2010). Comentarios al Artículo 949 del Código Civil. En G. Jurídica, Código Civil Comentado - Tomo V (págs. 292-301). Lima: Gaceta Jurídica S.A. Pág. 208

Además de ello, es preciso señalar que nuestro sistema permite que todos los inmuebles, se encuentren o no incorporados en el registro, puedan ser transferidos por quien se encuentre legitimado para ello, sin necesidad de que cuenten con una partida registral o exigirles la inscripción para su transferencia.

Por otro lado, cabe precisar que este sistema beneficia al comprador quien se convierte en propietario del inmueble sin que se produzca la entrega efectiva o el pago del precio. El comprador pueda carecer de dinero para pagar el precio, pero puede procurárselo con la reventa de la cosa, lo que sería imposible si la traslación de dominio se dilata hasta la entrega⁴³.

De todo lo expuesto, advertimos que nuestro sistema, por lo menos teóricamente, tiene como objetivo principal dinamizar el intercambio de bienes y maximizar la circulación de riqueza.

2. Desventajas

Ahora bien, no obstante considerar que nuestro sistema consensual cumple con el objetivo de permitir maximizar la circulación de riqueza, creo que nuestro sistema presenta ciertas deficiencias que implican no brindar una correcta seguridad jurídica.

⁴³ GONZALES BARRÓN, G. (2004). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista Editores. Pág. 149.

a) La ineficiente oponibilidad del derecho de propiedad:

Nuestro sistema consensual no brinda una correcta seguridad jurídica en el sentido de que no genera una eficiente oponibilidad para los propietarios. Por lo tanto, este es un fundamento para considerar la implementación de un sistema que establezca como requisito obligatorio la inscripción de las transferencias para lograr esa eficiente oponibilidad.

b) La verdad sobre los costos de transacción y la circulación de riqueza:

Se ha mencionado anteriormente que un sistema de mero consenso reduce los costos de transacción, porque no exige notario, no exige de inscripciones, no exige registros, lo que hace más “barato” contratar⁴⁴. Sin embargo, genera otros costos, como el “costo de la incertidumbre”. Como uno no sabe si quien le vende es efectivamente el propietario, probablemente no le compre o le compre más barato⁴⁵.

c) Carece de Publicidad: Las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad).

⁴⁴ VIDAL RAMOS, R. (s.f). Congreso de la República del Perú. Obtenido de Congreso de la República del Perú: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). Pág. 33.

⁴⁵ VIDAL RAMOS, R. (S.F). Congreso de la República del Perú. Obtenido de Congreso de la República del Perú: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). Pág. 21.

2.2.3.5. Sistemas Registrales en Atención a Varios Criterios.

De acuerdo a García García, citado por Guevara⁴⁶ establece la siguiente clasificación:

2.2.3.5.1 Por los efectos de las inscripciones.

- a) Sistemas de la inscripción constitutiva:** Son aquellos en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real.

- b) Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero:** La inscripción en estos sistemas no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real, pero la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito. Es el principio de que lo no inscrito no perjudica a tercero que ha inscrito.

- c) Sistema de presunción de exactitud:** En ellos el asiento registral se presume exacto, en sus dos variantes de presunción de exactitud iuris tantum, que admite prueba en contrario y derivada del principio de legitimación registral y de la presunción iuris et de jure, que no admite prueba en contrario y deriva del

⁴⁶ GUEVARA BRINGAS RUBEN. "Sistema y técnicas Registrales: una visión comparatista". 2002.

principio de fe pública registral. Por lo tanto, lo registrado es exacto.

- d) Sistemas en que no se regula la presunción de exactitud:** En estos sistemas no se atribuye a la inscripción ese importante efecto de presunción de exactitud, sino únicamente el de inoponibilidad.

2.2.3.5.2 Por la forma de organización.

- a) Sistema del folio real:** El Registro, en estos sistemas, se organiza tomando como base fundamental la propiedad, abriendo un historial a cada una de ellas, en el que constan con separación los diferentes actos y contratos y derechos constituidos sobre cada propiedad conforme al principio de especialidad.
- b) Sistema de base personal:** En estos sistemas, la organización de Registro no toma como referencia la propiedad, sino que se trata de un archivo de documentos por personas completados por unas fichas.

2.2.3.5.3 Por la forma de extensión de los asientos.

- a) Sistema de transcripción:** En ellos se copia o transcribe íntegramente el documento o sea la totalidad. En otros casos, para evitar la copia, se archiva el documento, pero el sistema es el mismo. Se trata de los sistemas belga, francés e italiano.

b) Sistemas de inscripción: En ellos, los asientos se hacen con el fin de transcribir algunos aspectos del título, pero no la totalidad del título por lo que, existen pactos de carácter personal que no son inscribibles

2.2.3.5.4 Por su relación con la causa del negocio jurídico.

a) Sistema abstracto: Este sistema parte del negocio real que es abstracto, queda totalmente desconectado de la causa y del negocio obligacional.

b) Sistemas causales: Son aquellos en que la inscripción tiene una base causal, la que proporciona la causa del negocio jurídico objeto de inscripción.

2.2.3.5.5. Sistemas Registrales de acuerdo al país de origen.

a) Sistema Registral Francés: Es el prototipo de los llamados sistemas latinos. Antes de la Revolución, las transmisiones y gravámenes se formalizaban sin publicidad. El sistema de publicidad inmobiliaria es una reforma que fue introducido por el Código napoleónico en Francia a consecuencia de la revolución francesa en 1789 y a la vez puso en vigor el código hipotecario esto en 1795 que estuvo plagado de novedosas disciplina favorables en su desarrollo tales como: “La inscripción de todas las hipotecas y de las mutaciones sobre el dominio” (...), sin prever la de las transmisiones inmobiliarias,

lo que constituía una grave falla que se subsanó con la ley del 11 de brumario del año 1798⁴⁷, de influencia alemana y limitada por el Código napoleónico de 1804 y que posterioridad entre los años 1955-1959 se sentaron las bases fundamentales de este sistema⁴⁸.

El sistema registral francés se caracteriza por ser meramente convencional basados en la teoría del título y del modo, es decir, es un sistema consensual y traditio, prescindiendo de este último, solo basta el convenio o el contrato sobre un bien, esto hace que trascienda al sistema registral francés, por lo que “la inscripción es declarativo y tiene eficacia la transmisión de los Derechos Reales extrajudicial frente a los terceros sin haber inscrito”. En afirmaciones de Planiol y Ripert ⁴⁹ sostienen que “El sistema consensual parte de la base fundamental del mero consentimiento de la voluntad de las partes que contratan, otorgando el nacimiento del derecho real”. Así podemos mencionar que, para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar

⁴⁷ ATILIO CORNEJO AMÉRICO. “Derecho Registral”. Edición Astrea. Buenos Aires 1994. Pag. 40

⁴⁸ ALCA ROBLES WUILBER JORGE. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014.

⁴⁹ PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, JORGE. “Tratado Práctico de Derecho Civil Francés Tomo III”. Editorial Civitas. Madrid 1988. Pag. 111.

por el simple consentimiento. O sea que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción⁵⁰.

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.

Alca⁵¹ señala las siguientes características de este sistema que a continuación mencionamos:

- Se caracteriza por ser un sistema registral declarativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la

⁵⁰ VIDAL RAMOS, R. (s.f). Congreso de la República del Perú. Obtenido de Congreso de la República del Perú: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). Pag. 30.

⁵¹ ALCA ROBLES WUILBER JORGE. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENEC. Primera Edición. Lima 2014

inscripción, con el acuerdo de los contratantes, es eminentemente consensual

- La transcripción no es constitutiva, no subsana vicios.
- Se protege al tercero registral que actúa de buena fe, cuando su adquisición ha sido a título oneroso.
- En este sistema Registral se archiva el título transcrito y el contenido de las transcripciones se presume exacto.
- Los derechos reales se constituyen fuera del Registro y la transcripción en el Registro tiene como finalidad surtir efectos contra los terceros civiles en cada contrato.
- No todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones por ser incompletas.

b) Sistema Registral Alemán:

Los países que adoptaron este sistema registral alemán fueron los primeros que desarrollaron la publicidad registral y adoptaron como técnica como organizar en los libros de inscripción el folio real. En su base Legal se debe tener en cuenta la Ley de 24 de marzo de 1897 y el Código Civil Alemán (BGB), el catastro y el Registro Territorial.

Alca⁵² manifiesta “El sistema Registral Alemán se caracteriza por 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 o transmitirlos”.

Se ha desarrollado en este sistema el catastro predial consistente en verificar físicamente los terrenos, y además la realidad jurídica en los registros consecuentemente para poder ser transmitidos a terceros prima el acuerdo entre los contratantes por su puesto la inscripción en los registros⁵³.

Asimismo, la Ley Prusiana, el Código Civil de 1896 y las ordenanzas registrales de 1900 definieron las características fundamentales de dicho sistema, siendo las siguientes:

- Técnica Registral: El folio Real sobre la base del principio de especialidad que vincula el aspecto físico de la propiedad establecido por el catastro y el aspecto jurídico de la propiedad.
- Efectos de la inscripción: El acuerdo de las partes y la manifestación de voluntad ante el notario constituye

⁵² ALCA ROBLES WUILBER JORGE. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014. Pag. 30

⁵³ ALCA ROBLES WUILBER JORGE. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014. Pag. 32

parte del proceso de transmisión del dominio que se perfecciona en el Registro. El Registro es Constitutivo.

- Sólo admite derechos perfectos; las modificaciones del asiento sólo puede ser ordenada vía judicial. Y quienes adquieren bajo la Fe del registro la presunción es de fe pública, no aceptando prueba en contrario.
- Este sistema proporcional de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: la titularidad, delimitación del derecho, cargas que lo gravan etc. Este sistema requiere grandes barreras de entrada generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios. En el sistema alemán, el único derecho existente es el publicitado.
- El registro se encuentra desde el punto de vista técnico, bajo la salvaguarda de un magistrado judicial (Juez inmobiliario), a fin de establecer un riguroso control de la legalidad, es decir califica los títulos en cuanto a su validez legal.

c) Sistema Registral Australiano (Llamado Sistema Torrens creado por Sir Robert Torrens): En este sistema el procedimiento para la transmisión es muy sencillo, basta con enviar al registro el certificado del título, acompañado de un memorando redactado en formulario de acuerdo con modelos preestablecidos, en el que las partes hacen constar la enajenación y suscriben haciendo legalizar las firmas por un Juez de paz u otro funcionario autorizado. Los efectos de la inscripción son rigurosos.

Esta Ley (Real Property Act) constituye una ficción jurídica por la cual los terrenos de las colonias inglesas revertían a la corona la cual los adjudicaba mediante el procedimiento de la ley de propiedad Real, que convierte al registrador en juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan, califica y ordena la publicación, admite la oposición si se produjera determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor. Este sistema tiene al catastro como base para determinar el aspecto físico y debe adjuntarse la rogatoria.

Alca⁵⁴ señala algunas características, que a continuación mencionamos:

- El Sistema Registral Australiano descansa, entre otros aspectos, sobre el duplicado del título que se entrega al interesado, en el cual se centra la protección absoluta del titular. Las características del título de dominio son las siguientes: el título se expide a nombre del Estado, es inatacable y es un título real.
- El sistema se estructura en base a la unidad de oficina de registro central, dirigida por un funcionario administrativo denominado Registrador general.
- Respecto a los libros que se llevan, el fundamental es el libro de registro que se forman con los duplicados del título de dominio ordenados cronológicamente.
- La primera inscripción de dominio es facultativa pero una vez practicada la misma la inscripción es obligatoria para las posteriores traslaciones de dominio y también para las constituciones de derechos reales.

⁵⁴ ALCA ROBLES WUILBER JORGE. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014. Pag. 32

- El registro es constitutivo, legitimadora, constituyendo la partida registral el título real que se otorga al inscribirlo. La inscripción hace nacer el derecho de propiedad y sanea los defectos del título que se convierte en inatacable otorgándose el título de propiedad a nombre de la corona inglesa. Las ventajas del este sistema: Elimina la inseguridad en la contratación, elimina litigios sobre la propiedad y fomenta el crédito inmobiliario. Está asegurada por el Estado.

d) Sistema Registral Español. El sistema registral español es un registro de fincas, que se inicia en el s. XVI que crea una publicidad por medio del registro de cargas y gravámenes, ya que la existencia de determinados derechos que no tenía contacto posesorio con la persona u objeto, suponían una autentica dificultad para su aparición, censos, rentas, tributos, hipotecas, eran derechos que existían y necesitaban publicidad. Aparecen dos pragmáticas, la primera de 1575, de Don Carlos y Doña Juana, que tratan de instaurar un Registro de cargas igual al que Felipe II en 1558, que creo para Castilla, y en cuyo decreto se establecía la necesidad de que existiera un registro de Propiedad en cada cabeza de partido, ciudad o villa. En segundo lugar la pragmática de Carlos III del 31 de

enero por lo que establecen los oficios de hipotecas en cada ciudad o villa. Esto es, la propiedad cambia de algún modo su configuración por la propia inscripción, pues cuando una transferencia o gravamen se inscribe se publica y es referente, hasta ese momento, la misma solo es una relación privada, que solo existe privadamente entre los contratantes.

Posteriormente nace en España la Ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socios económicos.

Alca⁵⁵ menciona las siguientes características:

- Este sistema es de folio real, es decir por cada finca se abrirá una partida real, bastará al adquirente verificar la publicidad del registro e inscribir su derecho para gozar de la seguridad de la firmeza de su adquisición, a través de los principios de legitimación, fe pública, tracto sucesivo, especialidad etc.
- La inscripción del derecho en este sistema constituye un mecanismo de protección. La inscripción tiene alcance legitimador, los derechos reales nacidos fuera

⁵⁵ ALCA ROBLES WUILBER JORGE. “Los registros Públicos”. Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima 2014. Pag. 35

del registro existen, pero no se pueden oponer frente a terceros. No es constitutiva.

- Este sistema brinda de forma inmediata y autosuficiente la información deseada: titularidad, cargas que lo gravan, generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios.
- Se trata de registros múltiples y descentralizados. Recordar que viene recogiendo la idea ya consagrada en la primera Real Pragmática en el sentido de que existirá un Registro de Propiedad en cada cabeza de partido judicial. Ello se consagra en primer lugar en la Ley Hipotecaria de 1861 (En adelante LH), si bien atendida a la evolución de la propia sociedad, se produce la división de registros, pudiendo existir en cada cabeza de partido, en la actualidad más de un registro; ello lleva ahora a la necesidad de hablar de “Distritos Hipotecario”, o como dice el artículo 1.2 LH, que las expresadas inscripciones o anotaciones se practican en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes inmuebles.

- Los registros los sirve un funcionario público, el registrador de la propiedad. El Registrador de la Propiedad está sujeto a una jerarquización orgánica. El conjunto de registradores que sirven los Registros de Propiedad, están agrupados de un organismo llamado “Colegio Nacional de Registradores” dependiente del Ministerio de Justicia y dentro del mismo de la Dirección General del registro y del notario.
- Los asientos se practicarán en los libros existentes en el Registro de Propiedad en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, y se producirán todos sus efectos mientras no se decrete su inexactitud en los términos que establece la Ley.
- El Registro de Propiedad se lleva a través de Folio Real. Se llevará abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación sin dejar claros entre los asientos.

- Los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

2.2.3.6. Sistema Registral Peruano.

Este sistema se encuentra dentro del ámbito de influencia del Derecho Registral Español, tanto en la técnica: folio real; forma de los asientos: Inscripción; y efectos de la inscripción, acoge la presunción juris tatum y la jure et de jure para quien adquiere bajo la fe del registro. El Perú ha innovado el sistema registral que en la mayor parte de legislaciones solo ordena un Registro Inmobiliario. Al integrar registros personales a los registros tradicionales, ha coadyuvado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico.

A fin de determinar las características de nuestro sistema debemos definir los sistemas imperantes: Sistema de Trascrición, son aquellos que son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia). Sistema de Inscripción, se extrae de los títulos los elementos esenciales, para que quede constancia en los asientos de inscripción (alemán, español). Nuestro sistema es el de Inscripción, porque aun cuando se archive copia del título se publica un asiento que es un resumen o extracto del título. Sistema Potestativo, cuando las personas deciden voluntariamente su acceso o no al registro (alemán).

Mientras que el Sistema Obligatorio, cuando se establecen sanciones para quienes no cumplan con inscribir los actos correspondientes (francés, australiano). Sistema Constitutivo, es aquel que no admite la existencia de un acto o contrato si éste no ha sido inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico (Australiano). Mientras que el Sistema Declarativo, se acepta la existencia del acto jurídico a pesar de su falta de inscripción.

2.2.3.7. Seguridad Jurídica

1. Concepto:

La palabra seguridad es sinónimo de certeza, confianza y estabilidad, por lo tanto, dicho término significa la búsqueda de protección referida a ciertas amenazas. También significa un estado de tranquilidad y confianza recíproca entre las personas.

En ese sentido, la seguridad jurídica puede ser definida como estabilidad del ordenamiento jurídico que rige en un Estado, que debe contener normas que tengan cierta permanencia, y que garanticen el equilibrio en las relaciones entre los órganos del Estado y la ciudadanía⁵⁶.

⁵⁶ ORTECHO VILLENA, V. J. (2010). Seguridad Jurídica y Democrática. Lima: Rodhas. Pág. 17

En la misma línea se expresa el Dr. Jhonny Caceres Valencia, quien precisa que la seguridad jurídica es un principio jurídico que otorga estabilidad y certeza, que tiene como causal el ordenamiento jurídico que procura garantizar la justa aplicación de las normas dirigidas a proteger los derechos de las personas⁵⁷.

Por otro lado, se sostiene también que, la seguridad jurídica puede traducirse como la certeza que deben tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a proteger eficazmente sus derechos, o que su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad⁵⁸.

2. Elementos de la Seguridad Jurídica:

El doctor Víctor Ortecho Villena identifica como elementos constitutivos de la seguridad jurídica los siguientes⁵⁹:

- La certeza jurídica: Significa la existencia de un conocimiento seguro, claro y evidente de las normas jurídicas existentes.

⁵⁷ CÁCERES VALENCIA, J. (1998). La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales. Derecho Registral II, Pág. 51

⁵⁸ CARDENAS ALVARADO, B. F. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad. Pág. 52.

⁵⁹ ORTECHO VILLENA, V. J. (2010). Seguridad Jurídica y Democrática. Lima: Rodhas. Págs. 17-18

- La eficacia del derecho: Significa que las normas jurídicas que han sido promulgadas o expedidas, tengan la capacidad de producir un buen efecto, es decir que sus resultados cumplan con encaminar correctamente las relaciones, tanto de los órganos y dependencias del Estado con los ciudadanos y de éstos entre sí.
- La ausencia de arbitrariedad: Ello significa que en la expedición de las normas jurídicas como en su aplicación, prevalezca la justicia y la razón y no la voluntad de quien detenta el poder.

Por su parte, Humberto Ávila señala que para que se configure la seguridad jurídica deberán presentarse los siguientes elementos:

- Cognoscibilidad: Es la capacidad de que el ciudadano comprenda los sentidos posibles de un texto normativo⁶⁰. Cabe precisar que el ciudadano común, es decir alguien que no sea especialista en Derecho, sin mala fe, prudente e informado debe ser quien pueda comprender las normas.

⁶⁰ ÁVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Pons. Pag. 105.

Este elemento coincide con lo que Ortecho Villena denomina certeza jurídica.

- **Confiabilidad:** Implica que el ordenamiento jurídico debe ser protector de expectativas y garante de cambios estables. Asimismo, significa el estado ideal en el que el ciudadano puede saber cuáles son los cambios que pueden producirse y cuáles no, evitando, de esa forma, que se frustre sus derechos⁶¹.
- **Previsibilidad,** la cual es la total capacidad de prever las consecuencias jurídicas de actos o hechos, teniendo presente los límites de la intervención del Poder Público sobre los actos que realiza, conociendo, anticipadamente, el ámbito de discrecionalidad existente para los actos estatales⁶².

3. Aspectos de la Seguridad Jurídica:

- a) Aspecto Objetivo:** Cuando nos referimos al aspecto objetivo estamos aludiendo al objeto de la seguridad jurídica. En ese sentido, la doctrina plantea lo siguiente:

⁶¹ AVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Pons. pág. 582.

⁶² AVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Pons. pág. 107.

- Cuando el objeto de la seguridad jurídica es una norma, el objeto sería comprender las consecuencias jurídicas de actos o hechos. En ese sentido, hay seguridad jurídica cuando el ciudadano tiene la capacidad de conocer y calcular los resultados que el Derecho atribuirá a sus actos⁶³. Su aplicación puede referirse a una norma general, legal o reglamentaria, a un acto administrativo o a una decisión administrativa o judicial.

- La seguridad jurídica representa un estado ideal de certeza absoluta como posibilidad de que el ciudadano consiga prever, con exactitud, el contenido de las normas a las que está y estará sujeto, así como las consecuencias exactas que se les atribuirán a sus actos⁶⁴.

b) Aspecto Subjetivo: Como aspecto subjetivo nos referimos a los sujetos de la seguridad jurídica o a los titulares del derecho a la seguridad jurídica. En ese

⁶³ AVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Pons. pág. 117.

⁶⁴ AVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Pons. pág. 141.

sentido, los titulares activos de este derecho son los ciudadanos y las organizaciones de la llamada sociedad civil; éstas últimas son organizaciones que con mayor permanencia están destinadas a defender la seguridad jurídica tanto porque implícitamente constituyen grupos de interés y por lo que pueden reclamar a nombre de ellas como por lo que suelen hacerse eco de los intereses del resto de la ciudadanía⁶⁵. Entre ellas están los colegios profesionales, las organizaciones sindicales, organizaciones empresariales, partidos políticos, ONG'S, gobiernos regionales y municipales.

La seguridad jurídica puede asumir una dimensión estrictamente individual, cuando para su utilización busca resguardar intereses particulares del individuo, es decir un sujeto determinado. Por ejemplo, aquellas normas que protegen derechos adquiridos, o aquellas que determinan los efectos de la cosa juzgada⁶⁶.

Pero también puede asumir una dimensión colectiva. Es decir, en un solo acto brinda protección a la

⁶⁵ ORTECHO VILLENA, V. J. (2010). Seguridad Jurídica y Democrática. Lima: Rodhas. pág. 24.

⁶⁶ AVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Pons. pág. 130.

colectividad. Por ejemplo, cuando el Tribunal Constitucional, declara la inconstitucionalidad de una norma.

4. Seguridad Jurídica Estática y Dinámica: Ciertos doctrinarios sostienen que la seguridad jurídica tiene dos dimensiones o manifestaciones, la estática y la dinámica. Explicaremos estas dimensiones y luego daremos nuestro punto de vista.

a) Seguridad Jurídica Estática: Se encuentra basado en la idea romana de que toda modificación desfavorable del contenido de un derecho subjetivo no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de su titular⁶⁷. Por lo cual, cualquier modificación a su derecho de propiedad debe ocurrir mediante acto voluntario

Es aquella destinada a proteger al titular del derecho frente a las turbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad⁶⁸.

⁶⁷ SABORIO VALVERDE, M. (1997). La Publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliarios. En J. Sigvas Rivas, J. Vásquez Villar, J. Guillén Guillén, V. Salinas Basualdo, H. Sigvas Zamora, & H. Quispe Rodríguez, Derecho registral y notarial (materiales de enseñanza) (págs. 147-175). Lima: IPEF. pág. 157.

⁶⁸ CARDENAS ALVARADO, B. F. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad. pág. 53.

Moisset de Espanés la define como aquella que protege a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación⁶⁹

b) Seguridad Jurídica Dinámica: También denominada seguridad jurídica del tráfico, esta dimensión implica que el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza.

En el mismo sentido se refiere Mario Saborío al señalar que, la seguridad dinámica significa que, toda modificación favorable de las relaciones patrimoniales de un sujeto no puede ser frustrada por hechos que ignore o desconozca⁷⁰.

Del mismo modo se señala que, es aquella que procura brindar protección a los terceros que se ven

⁶⁹ CARDENAS ALVARADO, B. F. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad. pág. 50.

⁷⁰ SABORIO VALVERDE, M. (1997). La Publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliarios. En J. Sigvas Rivas, J. Vásquez Villar, J. Guillén Guillén, V. Salinas Basualdo, H. Sigvas Zamora, & H. Quispe Rodríguez, Derecho registral y notarial (materiales de enseñanza) (págs. 147-175). Lima: IPEF. pág. 157.

involucrados en la circulación de riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes: protección a los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben verse burlados por enajenaciones fraudulentas; y los adquirentes que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado⁷¹.

2.2.3.8. Resumen del Marco Situacional.

El tema objeto de estudio es muy compleja, porque cada sistema de transferencia de la propiedad inmueble tiene sus propios fundamentos que explicitan las razones del procedimiento traslativo de propiedad, sus ventajas y desventajas, sus fortalezas y debilidades, sin embargo, debemos resumir el marco situacional en los siguientes considerandos.

- a) Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla modelizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción, así la transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en

⁷¹ MOISSET DE ESPANES, L. (2015). La Publicidad Registral. Lima: SUNARP. pág. 50.

virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un "modo" específico de adquisición.

- b) Un adecuado sistema de transferencia de propiedad inmueble, debe hacer coincidir la transferencia de la propiedad con la consumación de la obligación de dar en propiedad, esto es, con la tradición; o también puede preferir un momento anterior a la tradición (él solo, acuerdo de voluntades) o un momento distinto a cualquiera de los dos anteriores (la inscripción). Si se optara por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el vendedor sólo se encuentra obligado a entregar la cosa. En cambio, si se optara por establecer que la propiedad se transfiera después, o con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario, aunque ya exista tradición, sin embargo, consideramos que esta última manera es la que otorga eficacia a la publicidad registral y protección contra terceros logrando de esta manera una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

2.2. BASE LEGAL

2.3.1. EL SISTEMA PERUANO

El Código Civil peruano de 1984 según su artículo 949, adopta el sistema de transferencia de propiedad consensual-espiritualista francés o sistema

declarativo, cuyo antecedente ubicamos en el artículo 1172 del Código Civil de 1936 que a la letra decía: “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en su artículo 1308.

2.3.1.1. En el Código Civil de 1852.

Este código estuvo influenciado por el código de Napoleón, que consideraba que solo el consentimiento “consensus” de las partes era causa suficiente para adquirir la propiedad del inmueble.

2.3.1.2. En el Código Civil de 1936.

El artículo 1172 de este código, dice: “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. Siendo esto así, continúa la influencia francesa del sistema consensualista.

2.3.1.3. En el Código Civil de 1984.

El artículo 949 dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. La norma reproduce casi el mismo texto del Código Civil de 1936, igualmente en la transferencia de propiedad inmueble adopta el sistema espiritualista-francés y para la transferencia de la propiedad

de bienes muebles (artículo 947 del Código Civil) se mantiene la traditio como modo.

En el artículo 949 del Código Civil, se evidencia el problema de la falta en publicidad de la adquisición del bien inmueble frente a terceros.

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad relativa, pues no permite excluir a todos, ya que toda transmisión de propiedad debe estar dotado de seguridad jurídica en sus operaciones, favoreciendo la dinámica de circulación de los bienes inmuebles.

La inscripción declarativa en mérito del artículo 1135 del Código Civil, otorga la garantía y seguridad jurídica que no brinda el artículo 949, constituyendo una excepción y reconociendo la importancia de la inscripción del título en el registro.

El artículo 1135 del Código Civil en cierta forma otorga a la inscripción, la calidad de modo excepcional de adquirir la propiedad inmobiliaria.

En la concurrencia de acreedores de propiedad inmueble, se evidencia el principio “Quien inscribe primero es propietario”, es la opción más recomendable y practicada en la realidad.

En toda transferencia de propiedad inmueble, es necesario interpretar y relacionar el artículo 949 del Código Civil con otras normas que brindan una serie de garantías de seguridad y corregirá los defectos que pudiera acarrear

la solitaria aplicación del artículo 949, considerando los siguientes artículos: 1135, 2012, 2013, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil.

2.3.2 Principios registrales.

a) Principio de rogación

Según ella, la inscripción en los Registros Públicos se extiende a solicitud de la parte interesada, no procede de oficio, es decir, a voluntad del Registrador; la rogatoria o la solicitud es necesaria. Este principio está contenido en el Artículo 2011 del Código Civil: "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción.

Cualquier persona puede solicitar la inscripción o anotación preventiva de un título, sin necesidad de acreditar legítimo interés o personería.

Excepciones, cuando se incurre en error material; y, cuando se trata de la hipoteca legal (Artículo 1119 del Código Civil).

b) Principio de Prioridad.

Los derechos que otorga el registro están determinados por la fecha de su inscripción y, éstas por el día y hora de su presentación. Cobra vigencia el apotegma jurídico "prior in tempore in jure" (el primero en el tiempo es el preferente en derecho). El Código Civil reconoce este principio, el mismo son de dos clases:

Prioridad de rango: Contenido en el artículo 2016 del Código Civil, es la posibilidad de concurrencia registral, los derechos inscribibles no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Son permisibles los siguientes negocios de rango:

Prioridad excluyente: Contenida en el artículo 2017 del Código Civil, si un título que se pretende inscribir, si es incompatible con otro ya inscrito, no se podrá inscribir, aunque fuere de fecha anterior. Existe un cierre registral y se expresa de dos modos: erga omnes y oportunidad.

Si un título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazará la inscripción del título incompatible.

Si el título se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no pudo inscribirse, no se produce el cierre registral para el segundo y éste puede lograr su inscripción en el registro.

c) Principio de buena fe pública registral.

Este principio protege de seguridad jurídica al tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su

adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Este principio está previsto en los artículos VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y 2014 del Código Civil.

d) Principio de legalidad.

Se refiere a que todo título que se presenta para su inscripción o anotación preventiva, debe ser sometido a una previa calificación registral.

La calificación consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico registral. Según el artículo 2011 del Código Civil; el registrador debe calificar lo siguiente: la legalidad de documentos que se presentan; la capacidad de los otorgantes; y, la validez del acto.

e) Principio de Publicidad.

Según este principio se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure" porque no se

admite prueba en contrario, es decir, el no conocer el contenido de las inscripciones, porque el acto registral es de carácter público y está al alcance de todos. Este principio se encuentra previsto en el artículo 2012 del Código Civil.

f) Principio de Tracto Sucesivo.

Establece que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane". Se encuentra previsto en el artículo 2015 del Código Civil.

2.3. CRITERIOS ADOPTADOS POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA EN LOS PROCESOS DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Existen 4 importantes jurisprudencias expedidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República en los procesos sobre mejor derecho de propiedad, que para los afectados constituyen verdaderas normas vinculantes, pues vinculan también a los Congresistas, a los Jueces en lo Civil, a los Notarios Públicos, a los Registradores Públicos en su deber de legislar y concordar la ley, de informar los vacíos del sistema consensualista, de orientar su inscripción obligatoria a los adquirentes de buena fe, de ejecutar su inscripción registral en cumplimiento de sus funciones y atribuciones respectivamente, de tal manera garantice la seguridad jurídica al adquirente de buena fe, ellas son: **CASACIÓN N° 3565-2012 Callao;**

CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao. Cada uno de estos instrumentos establece los fundamentos y las reglas mínimas que consiste en que la “primera inscripción registral determina la titularidad del derecho, salvo la mala fe registral de los antecesores”. Sin embargo, ninguna de estas jurisprudencias hace referencia al sistema consensualista como si dicho sistema no existiera en el Código Civil, por la preponderancia del sistema registral público actual.

a) CASACIÓN N° 3565-2012 (Callao).

Se trata del recurso de casación interpuesta por la codemandada Superintendencia Nacional de Bienes Estatales contra la sentencia de vista de fecha 6 de marzo de 2012 expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Callao que confirma la sentencia apelada de fecha 12 de agosto del 2010 que declara fundada la demanda interpuesta por la Municipalidad Distrital de La Punta sobre mejor derecho de propiedad respecto al inmueble ubicado en Calle Sáenz Peña N° 280 La Punta Callao; y accesoriamente la que solicita la anulación de la inscripción posterior del Asiento N° 1 de Fojas 69 del Tomo 213 del Registro de Propiedad

Inmueble de Callao que pesa sobre la referida propiedad. La Sala Civil Suprema al resolver el recurso establece la siguiente **SUMILLA:** En aplicación del artículo VII del Título Preliminar del Código Civil, Dispone que en caso de vacío se deberá recurrir a los principios generales del derecho, es que se recoge el principio contenido en el artículo 1135 del Código Civil., “primer derecho es mejor derecho”, para concluir que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario en la inscripción del derecho de propiedad de un bien inmueble.

b) CASACIÓN N° 3464-2013 (Lima Norte).

Así mismo, se trata del recurso de casación interpuesta por Manuel Edgar Benavides Altamirano contra la sentencia de vista de 9 de abril de 2013 expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada de fecha 21 de septiembre de 2012 que declara fundada la demanda. En consecuencia, el accionante Jorge Vicente Chávez Guillerhua tiene el mejor derecho de propiedad, en los seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhua contra Lucila Ortenciana Altamirano Dongo y otros, sobre mejor derecho de propiedad.

Si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los codemandados se encuentra inscrito en los Registros Públicos con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, también resulta cierto que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de los codemandados ha sido otorgado por la señora Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, quien había transferido con anterioridad el bien sub-litis al actor, hecho que se presume tenía conocimiento los codemandados, dado el vínculo materno filial que los une, aunado a los diversos procesos judiciales instaurados entre las partes en relación a la transferencia de bien sub-litis. La Sala Suprema de Casación al resolver el recurso establece la siguiente SUMILLA: Para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción.

c) CASACIÓN N° 3851-2014 (Lambayeque)

De igual modo se trata del recurso de casación interpuesto por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca – La Victoria contra la sentencia

de vista de fecha 30 de setiembre de 2014, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que revoca la sentencia apelada de fecha 28 de setiembre de 2013 que declara fundada en parte la demanda, y reformándola la declara infundada la demanda en todos sus extremos en los seguidos por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca – La Victoria contra la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI y otro sobre mejor derecho de propiedad.

Respecto a dos sujetos que tienen inscrito sus derechos de propiedad respecto del mismo bien inmueble, la Sala Civil Suprema en su **Fundamento 8** establece: Por el contrario, de los hechos establecidos por ambas instancias de mérito, se advierte que existen dos cadenas de transmisión de la propiedad diferentes, pues tal como se ha referido anteriormente, los dos sujetos que tendrían inscrito su derecho de propiedad respecto del mismo bien inmueble sub-litis lo han adquirido de personas distintas. Por lo tanto, en este caso corresponde dilucidar cuál de aquellos que transfirieron el mismo bien a sujetos distintos era el verdadero propietario y por ello mismo con la legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho, analizando para ello cada cadena de transmisión en

forma independiente y remontándose a la inscripción más antigua y si la transferencia realizada goza del principio de buena fe registral.

En mérito al fundamento antes glosado, la Sala Civil Suprema, en el **Fundamento 9** establece: En consecuencia, se advierte la incongruencia en la motivación de la recurrida, lo cual significa, la declaración de nulidad de la misma, de conformidad con lo establecido por el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil, correspondiendo al Ad quien renovar el acto procesal viciado, es decir, emitir nueva sentencia de conformidad con las consideraciones previamente vertidas, por tales fundamentos se establece la siguiente: **SUMILLA:** La Sala Superior ha aplicado la norma del artículo 1135 del Código Civil Que está claramente referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor, prefiriéndose al acreedor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en los registros públicos. Sin embargo, tal no es el caso de autos, pues está claro que el título de la Asociación demandante fue adquirido de la Municipalidad Distrital de Reque, mientras el título del Pueblo Joven La Victoria proviene de la indemnización hecha a favor del Estado Peruano, mediante Resolución Suprema N° 096-72-DB-VI, es

decir, existe una incongruencia en el razonamiento del Ad quem y por ello una vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, lo que ha determinado que se resuelva de manera errada la controversia planteada en el caso de autos.

d) CASACIÓN N° 2632-99 (Callao)

Por último, se trata del Recurso de Casación interpuesto por Aníbal Javier Ancalle Ruíz, apoderado de Norma Alicia Espinal Cáceres, contra la sentencia, expedida por Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, con fecha 23 de agosto de 1999, estando a las consideraciones expuestas; y de conformidad con lo establecido en el inciso 1° del artículo 396 del C.P.C.; declararon FUNDADO el Recurso de Casación interpuesto por Aníbal Javier Ancalle Ruiz; en consecuencia NULA la resolución de vista, su fecha 23 de agosto de 1999 y actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada; su fecha 9 de diciembre de 1998; que declara fundada la demanda, con lo demás que contiene; en la causa seguida por Aníbal Javier Ancalle Ruíz en representación de Norma Alicia Espinar Cáceres, con Andrea Zoila Montoro viuda de Torres, sobre mejor derecho de propiedad.

Respecto a dos sujetos que tienen inscrito sus derechos de propiedad respecto del mismo bien inmueble, la Sala Civil

Suprema en su **Fundamento 4** establece: Que, como se observa, estamos ante derecho reales cuya titularidad es ejercida por personas distintas y que se contraponen entre sí; ante esta oposición de derechos de igual naturaleza, el Código Civil establece en su artículo 1135 que ante el concurso de dos o más acreedores que reclaman la entrega de un inmueble determinado a un mismo deudor, se preferirá a aquel de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito.

En el **Fundamento 5** se establece: Que, lo señalado anteriormente es concordante con el principio de prioridad en las inscripciones registrales, previsto en el artículo 2016 del Código Civil, según el cual la preferencia de los derechos que otorga el registro se determinará teniendo en cuenta la data de la inscripción del título que los confiere.

En el **Fundamento 6** se establece: Que, además, conforme al principio de legitimación y fe pública Registral, recogidos en los artículos 2013 y 2014 del Código acotado, se presume cierto el contenido de las inscripciones y producen todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez, dejándose a salvo el derecho adquirido a título oneroso por el tercer de buena fe, de quienes aparecía en el registro con las facultades para otorgarlo.

En el **Fundamento 7** se establece: Que, en este orden de ideas, se debe presumir la buena fe de Norma Alicia Espinal Cáceres; última compradora del inmueble sub-litis, quien no sólo tiene su derecho debidamente inscrito, sino que lo adquirió de quien según los registros públicos era su legítima propietaria.

Por último en el **Fundamento 8** se establece: Que, si bien el Código Civil acoge un sistema consensualista respecto de la transmisión de la propiedad inmueble, generando la compraventa una obligación de enajenar por parte del vendedor, según lo establece el artículo 1529 del Código Civil, no cabe ampliar el marco del análisis a la validez del acto jurídico que no ha sido cuestionada en la demanda – ya que en virtud al principio de especialidad de la norma, es de aplicación aquella cuya hipótesis encuentre identidad con la relación fáctica; y siendo el presente, como ya hemos señalado, uno en el que se contraponen derechos reales respecto del mismo inmueble, corresponde resolver este conflicto de intereses al amparo de las normas anteriormente glosadas, las que encuentran consonancia con el artículo 70 de la Constitución Política del Estado; que, por todo lo expuesto, este Supremo Colegiado, determina que la sentencia apelada se encuentra arreglada a ley.

2.4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BASICOS U OPERATIVOS

a) Texto normativo.

Lo dicho o escrito de una norma legal, en su cuerpo principal, a diferencia de las notas, citas, comentarios, glosas, adiciones, apéndices y otras partes accesorias.⁷² En otro término, es el todo o parte del cuerpo escrito de una ley en sus artículos y parte considerativa. Según Susana Pedroza y Jesús Cruz.⁷³ El sentido literal de una ley o un texto normativo debe tener las siguientes características formales: el uso del lenguaje jurídico apropiado, su estructura lógica coherente, brevedad y especificidad, claridad y precisión en la redacción; y la inserción armónica dentro del sistema jurídico, es decir, de su cumplimiento con las reglas de reconocimiento (constitucionalidad y legalidad).

b) Espíritu de la ley.

Las leyes poseen una letra (lo que consta escrito) y un espíritu, que es lo que motivó al legislador a dictarla, y muchas veces esa intención no está muy clara en lo que se ha dejado plasmado, pudiendo la interpretación que se haga a posteriori por los jueces diferir de lo querido por el legislador. Conocer la verdadera intención del legislador no es tarea fácil, y hay que demostrarla, pues de lo contrario se caería en subjetivismos que más que desentrañar lo

⁷² CABANELLAS, G. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, 2da. Edic. Tomo VIII, Pag. 85.

⁷³ PEDROZA, S. y CRUZ, J (2000) "Introducción a la Técnica Legislativa en México". Editorial Instituto de Investigación Jurídica de la Universidad Nacional Autónoma de México. 1ra. Edición. Pag. 40.

que quiso el que las sancionó, posibilitaría a los jueces tener aún más discrecionalidad en sus sentencias pudiendo atribuir a la intención del juez la suya propia.⁷⁴

c) Hermenéutica jurídica.

Arte, ciencia que tiene por objeto interpretar los textos normativos para fijar su sentido.⁷⁵

d) Interpretación.

La declaración, explicación o aclaración del sentido de una cosa o de un texto incompleto, oscuro o dudoso.⁷⁶ En otros términos interpretar es establecer el correcto sentido y significado de un texto normativo.

e) Sistemas de interpretación.

Es el conjunto de principios, normas, reglas y métodos que permiten establecer el correcto sentido y significado de los textos legales.⁷⁷

⁷⁴ CABANELLAS, G. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, 2da. Edición. Tomo I, Pag. 241.

⁷⁵ Óp. Cit. Tomo IV, p. 267.

⁷⁶ CABANELLAS, G. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, 2da. Edición. Tomo IV, Pag. 472.

⁷⁷ CABANELLAS, G. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, 2da. Edición. Tomo VII, Pag. 449.

f) Discordancias normativas.

Según Alejandro Caballero, identificamos este tipo de problema cuando dos o más normas que deben cumplirse en la realidad tienen diferencias en sus disposiciones, es decir, cuando no están concordadas.⁷⁸

g) Seguridad jurídica.

La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o transgresiones por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho⁷⁹.

h) Técnica legislativa.

Según la autora Susana Pedroza de la Llave, la técnica legislativa es el procedimiento que consiste en la iniciativa legislativa, discusión o debate, la sanción o aprobación y la publicación de una norma jurídica tienen un carácter político y uno técnico. Habrá que reconocer que en alguna ocasión no es sencillo distinguir entre lo político y lo técnico. Por ejemplo, la claridad con la que se redacta una norma jurídica es de carácter técnico, sin embargo,

⁷⁸ CABANELLAS, G. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, 2da. Edición. Tomo VII, Pag. 329.

⁷⁹ PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción a la Técnica Legislativa en México", Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Pag. 39.

aprobar una norma con redacción oscura y abstracta con el propósito de no hacerla aplicable implica que lo técnico sea a la vez político.⁸⁰

i) Defectos de previsión jurídica.

Es la carencia de características formales de un texto normativo que padece durante su producción legislativa, es decir, se entiende a la inaplicación de un conjunto de reglas, procedimientos de técnica legislativa durante la elaboración de las leyes y ellas pueden ser de varios tipos: Deficiencia legislativa, imprecisión, incoherencia, ambigüedad, vaguedad, redundancia, contradicción, inconsistencia, vacío legal, lagunas de derecho, obsolescencia, antinomias, conflicto de normas de distinta jerarquía, etc.⁸¹

j) Deficiencia legislativa.

Es la carencia de procedimientos, reglas técnicas en la elaboración de normas legales.

k) Vacíos de la ley.

Es cuando una situación concreta no ha sido contemplada por la ley en forma expresa, quedando librado su solución a los sistemas de interpretación jurídica y generalmente remitida a los principios generales del Derecho⁸².

⁸⁰ PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción a la Técnica Legislativa en México", Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Edición. 40

⁸¹ PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción a la Técnica Legislativa en México", Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Edición. 78.

⁸² PACHECO, M. (1988) "Teoría del Derecho". Editorial Jurídica de Chile. 3ra. Edición. Pag. 401.

l) Imprecisión de la ley.

Falta de precisión de la ley o exactitud o claridad en sus alcances respecto a una situación jurídica a regular.

m) Obsolescencia del texto normativo.

Calidad de obsoleto. Condición de anticuado, ya por el mucho uso, por haberlo superado la técnica o desechado la moda.⁸³

⁸³ 38) CABANELLAS, G. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, Tomo V, 2da. Edición. Pag. 645.

CAPÍTULO III:

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO, ENFOQUE Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. Tipos de investigación.

La presente investigación por su finalidad constituye una investigación aplicada.

3.1.2. Enfoque de investigación.

Por la escala de valoración o ponderación de frecuencias, es una investigación indirectamente cuantitativa; pero con interpretaciones cualitativas.

3.1.3. Nivel de investigación.

El presente trabajo de investigación por sus características constituye una investigación descriptiva y explicativa porque responde a la pregunta: ¿En qué medida el sistema consensualista de transmisión de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta discordante con el sistema registral público previstos en los artículos 1135, 2016, 1217 y 2022 del mismo corpus iuris?

3.2. METODOS DE INVESTIGACIÓN

3.2.1. Métodos generales:

- Analítico-sintético. - Porque el problema objeto de estudio se desarrolla bajo el rigor lógico mental.
- Inductivo. - Concreta, es decir, desde la base empírica del conocimiento. Porque el problema en su estudio y análisis parte desde el tratado directo con la realidad.
- Deductivo. - Porque el problema en su estudio y análisis parte desde su aspecto general para llegar al aspecto específico.
- Descriptivo. - Orientación centrada en responder a la pregunta ¿En qué medida lo previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta discordante con lo previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris?
- Explicativo. - Orientación centrada en responder a las preguntas ¿Por qué existe discordancia normativa? y ¿Cuáles son las causas y efectos de esos vacíos o lagunas de la ley?
- Exegético. - Se basa en el concepto de que el fin de toda norma depende única y exclusivamente de la voluntad del legislador, el cual dentro de sus funciones está la de fijar los objetivos de la sociedad y controlar los actos de los individuos propios de esta, por medio de la ley.

- Histórico. - Cuyo análisis y estudio del sistema jurídico se remonta al pasado de sus antecedentes de origen.
- Hermenéutico. - Es la ciencia y el arte de la interpretación de un texto normativo para determinar el significado exacto de las palabras mediante las cuales se ha expresado un pensamiento o el sentido teleológico de las normas.
- Dogmático-comparado. - La dogmática jurídica solo considera válido todo aquello que esté sustentado en el Derecho positivo, es decir, en todas aquellas leyes vigentes o no, escritas por el legislador.

3.2.2. Específicos:

- Métodos propios de interpretación teleológica jurídica.
- Interpretación conforme al texto expreso del artículo 949 del C.C.
- Interpretación sistemática.
- Interpretación lógica.

3.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación según el tipo de diseño adoptado, es una investigación no experimental y por el periodo de ejecución, es una investigación transversal.

3.3.1. Población y muestra

Nuestra población u objeto de estudio constituyó un conjunto de datos teóricos recogidos de la fuente bibliográfica, así como de la fuente jurisprudencial de mejor derecho de propiedad y de nuestros informantes

sobre la dogmática jurídica, por lo tanto, no son directamente cuantificables, sin embargo, para efectos de interpretación cualitativa se recurre indirectamente a cuantificar mediante frecuencias de ponderación o valoración.

3.3.1.1. Determinación de la población u objeto de estudio.

Está constituido por la sumatoria de todos los datos de los dominios de todas las variables que se cruzan en la sub-hipótesis a contrastar que ya se identificaron en el numeral 1.8. y sub-numeral 1.8.1. De la presente tesis, tales como:

A: De la realidad (variables intervinientes)

A_1 = Responsables

A_2 = Actividades

B: Del marco referencial (variable independiente):

Previsión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que ofrece el sistema registral público.

Teóricas:

B_1 = Facultades del propietario

B_2 = Derechos reales

B_3 = La teoría del título y modo

B_4 = Sistema clásico de transferencia de propiedad

B_5 = Sistema contemporáneo de transferencia de propiedad

Normativas:

B₆ = Inscripción excepcional del artículo 1135 del Código Civil.

B₇ = Principios registrales (artículos 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.)

B₈ = Jurisprudencias de mejor derecho de propiedad.

X: Del problema (variable dependiente):

Imprevisión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que adolece el sistema consensualista.

X₁ = Defectos de previsión jurídica.

3.3.1.2. Muestra de criterios adoptados en jurisprudencias sobre mejor derecho de propiedad.

Está constituido por todas las jurisprudencias expedidas por la Corte Suprema de Justicia de la República en los procesos sobre mejor derecho de propiedad, que para los afectados constituyen verdaderas normas vinculantes, pues vinculan también a los Congresistas, a los Jueces en lo Civil, a los Notarios Públicos, a los Registradores Públicos en su deber de legislar y concordar la ley, de informar los vacíos de la ley, de orientar la inscripción obligatoria al adquirente de buena fe, de ejecutar su inscripción registral en cumplimiento de sus funciones y atribuciones respectivamente, de tal manera garantice la seguridad jurídica al adquirente de buena fe, ellas son: **CASACIÓN N° 3565-2012**

Callao; CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao. Cada uno de estos instrumentos establecen los fundamentos que consiste en que la “primera inscripción registral determina la titularidad del derecho de propiedad, salvo la mala fe registral de los antecesores”.

3.3.1.3. Muestra de informantes para determinar los fundamentos teóricos eficientes del sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

Cuadro N° 01.- Profesionales según su rol o competencia.

| N° | INFORMANTES | Cant. | % |
|-----------|---|--------------|------------|
| 1 | Notarios Públicos (versados en escrituras públicas) | 5 | 19 |
| 2 | Registradores Públicos (versados en actos registrables) | 4 | 15 |
| 3 | Docentes en materia civil (versados en derechos reales y contratos) | 4 | 15 |
| 4 | Jueces Especializados en lo Civil (versados en derechos reales y contratos) | 3 | 12 |
| 5 | Abogados Defensores (versados en derechos reales y contratos) | 10 | 38 |
| | TOTAL | 26 | 100 |

Elaborado por los proyectistas.

Llamado también unidad de análisis y estudio, hemos seleccionado a nuestros informantes de manera intencional aplicando el muestreo no probabilístico de tipo aleatoria o al azar, intencionado y selectivo, donde cada elemento de la población de informantes tienen las mismas oportunidades de ser seleccionadas o elegidas, razón por lo que hemos elegido a: 5 Notarios Públicos de la ciudad (versados en escrituras públicas), 4

Registradores Públicos (versados en actos registrables), 4 Docentes en materia Civil (versados en derechos reales y contratos), 3 Jueces Especializados en lo Civil (versados en derechos reales y contratos) y 10 Abogados en materia civil (versados en derechos reales y contratos), todos ellos operadores de Derecho y Justicia, en razón de que ellos son los informantes que tienen mayor afinidad y aproximación con la problemática objeto de estudio y pueden proporcionar opiniones idóneas, a las que hemos aplicado los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5, según su rol o competencia.

3.3.2. Técnicas, instrumentos, informantes y fuentes para la obtención de datos.

Las técnicas y los instrumentos se elaboró en base a los objetivos que persigue nuestra investigación fundamentalmente en relación a las variables e indicadores que aparecen identificados en nuestra hipótesis y matriz de consistencia, que han permitido lograr la información buscada sobre **LOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CODIGO CIVIL PERUANO**, específicamente en lo previsto en el artículo 949 del Código Civil y sus discordancias normativas con lo previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris.

3.3.2.1. Técnica de análisis documental.

Se utilizó como instrumentos de recolección de datos de fuentes documentales (las fichas bibliográficas), recurriendo como fuentes a los libros especializados de Derecho Civil (Derechos Reales, Contratos y Derecho Registral), documentos oficiales, publicaciones especializadas e internet; que hemos aplicado para obtener los datos de los dominios de las variables del marco referencial teóricas.

3.3.2.2. Técnica de la encuesta.

Se utilizó para la recopilación de datos de campo los instrumentos Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5 recurriendo como informantes a: 5 Notario Públicos de la ciudad (versados en escrituras públicas), 4 Registradores Públicos (versados en actos registrables), 4 Docentes en materia Civil (versados en derechos reales y contratos), 3 Jueces Especializados en lo Civil (versados en derechos reales y contratos) y 10 Abogados en materia civil (versados en derechos reales y contratos), todos con afinidad y aproximación al problema objeto de investigación, que hemos aplicado para obtener los datos de los dominios de las variables.

3.4. FORMAS DE TRATAMIENTO DE LOS DATOS

Los datos obtenidos mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos antes mencionados; han sido incorporados a programas computarizados tales como los aplicativos de MS Office y SPSS; y con precisiones porcentuales y prelación u ordenamientos de mayor a menor, los promedios serán presentados como informaciones en forma de gráficos, cuadros o resúmenes.

3.5. FORMA DE ANÁLISIS DE LAS INFORMACIONES

Respecto a las informaciones que presentamos en cuadros, gráficos o resúmenes se formularon con apreciaciones objetivas.

Las apreciaciones directamente relacionadas con la hipótesis o sub-hipótesis se utilizaron como premisas para contrastar esa hipótesis o sub-hipótesis.

El resultado de la contratación de la hipótesis o sub-hipótesis, dio como base para formular nuestras conclusiones y éstas han fundamentado nuestras recomendaciones.

CAPÍTULO IV:

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE ACUERDO AL TRABAJO DE CAMPO

Se ha realizado en base a la tabulación de las respuestas absueltas por nuestros informantes: (5 Notarios Públicos, 4 Registradores Públicos, 4 Docentes en materia Civil, 3 Jueces Especializados en lo Civil, 10 Abogados en materia Civil, cuya distribución según su rol y/o competencia se encuentran en el Cuadro N° 1, todos ellos son operadores del derecho y de la justicia en materia civil (derechos reales y contratos), a las que hemos aplicado los Cuestionarios N° 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente, cuyos datos han sido organizadas, tabuladas y porcentuadas; los mismos se han convertido en número de cuadros, gráficos y resúmenes que han sido analizadas, apreciadas e interpretadas en base a los resultados obtenidos en los cuales se ubica la variable teórica independiente: **“Nivel de seguridad jurídica que ofrecen los sistemas consensualista y registral público respecto al modo de transferir la propiedad inmueble”**, así como la variable del problema dependiente: **“Imprevisión de las formalidades de transferencia de la propiedad inmueble en el artículo 949 del Código Civil”** Los que han sido investigados en la sede del Distrito Judicial de Huánuco-2017. Lo que nos ha permitido arribar a las conclusiones y

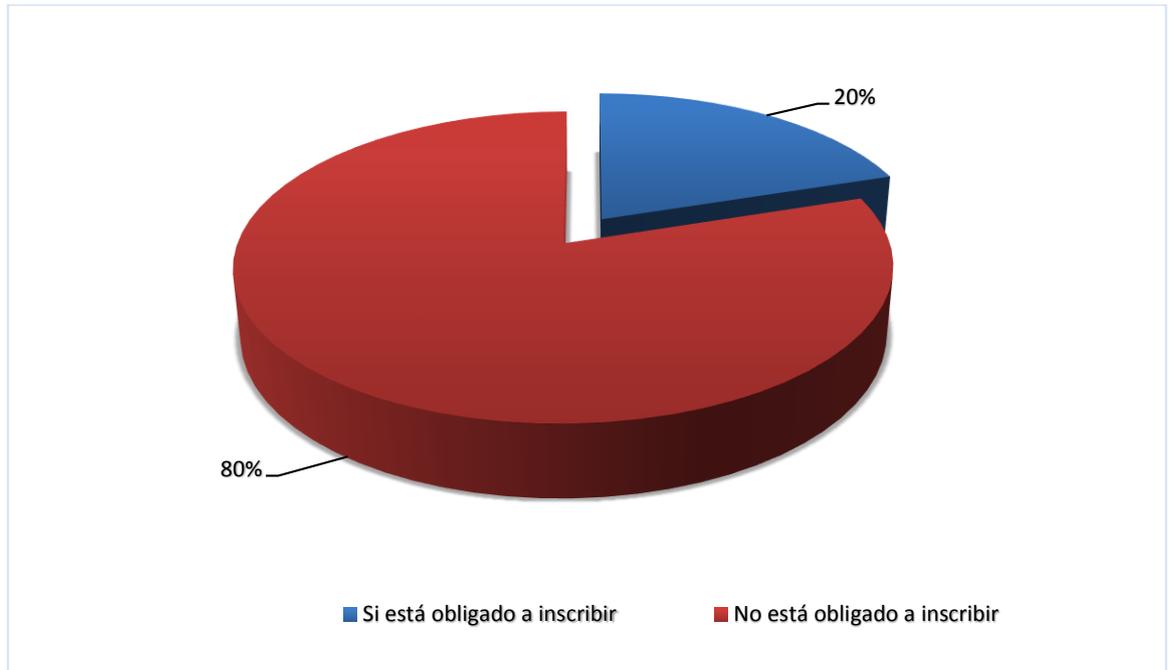
recomendaciones que son resultado de nuestra prueba de hipótesis, cuyos datos y cifras porcentuales se detallan en los siguientes gráficos:

4.1.1. Descripción de la realidad encontrada respecto a los Notarios Públicos que elaboran las escrituras públicas y entregan los partes respectivos para su inscripción registral.

4.1.1.1. Gráfico N° 01.- De la pregunta y respuestas aplicados a 5 Notarios Públicos de la ciudad de Huánuco mediante el Cuestionario N° 1, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|---|---------------------|------------|
| 01 | Una vez entregado los partes respectivos de compra-venta de bien inmueble: ¿el adquiriente de buena fe estará obligado a inscribir inmediatamente en el registro público correspondiente? ¿Por qué? | a) Sí, está obligado a inscribir inmediatamente, porque existe el plazo de vencimiento. | 1 | 20 |
| | | b) No, está obligado a inscribir inmediatamente, porque no existe el plazo de vencimiento, lo puede inscribir en la oportunidad que cree conveniente. | 4 | 80 |
| TOTAL | | | 5 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 1



Interpretación objetiva:

- a) De 5 Notarios encuestados, mediante Cuestionario N° 1, a la Pregunta N° 1, formulado mediante el siguiente texto: Una vez entregado los partes respectivos de compra-venta de bien inmueble: ¿el adquirente de buena fe estará obligado a inscribir inmediatamente en el registro público correspondiente? ¿Por qué?: 1 Notario responde que sí, está obligado a inscribir inmediatamente, porque existe el plazo de vencimiento que equivale al 20%; y 4 respondieron que no, está obligado a inscribir inmediatamente, porque no existe el plazo de vencimiento, lo puede inscribir en la oportunidad que cree conveniente, que equivale a 80%.

- b)** Interpretando estos resultados, se tiene, que el 80% de Notarios encuestados se ratifican que la inscripción de los partes respectivos en el registro público no es de carácter obligatorio, sino potestativo, porque el adquirente lo puede inscribir en la oportunidad que cree conveniente, ya que no existe una norma que exija la inscripción inmediata y con mayor razón tratándose del sistema consensualista, que no exige la inscripción inmediata para perfeccionar la transferencia de la propiedad inmueble.

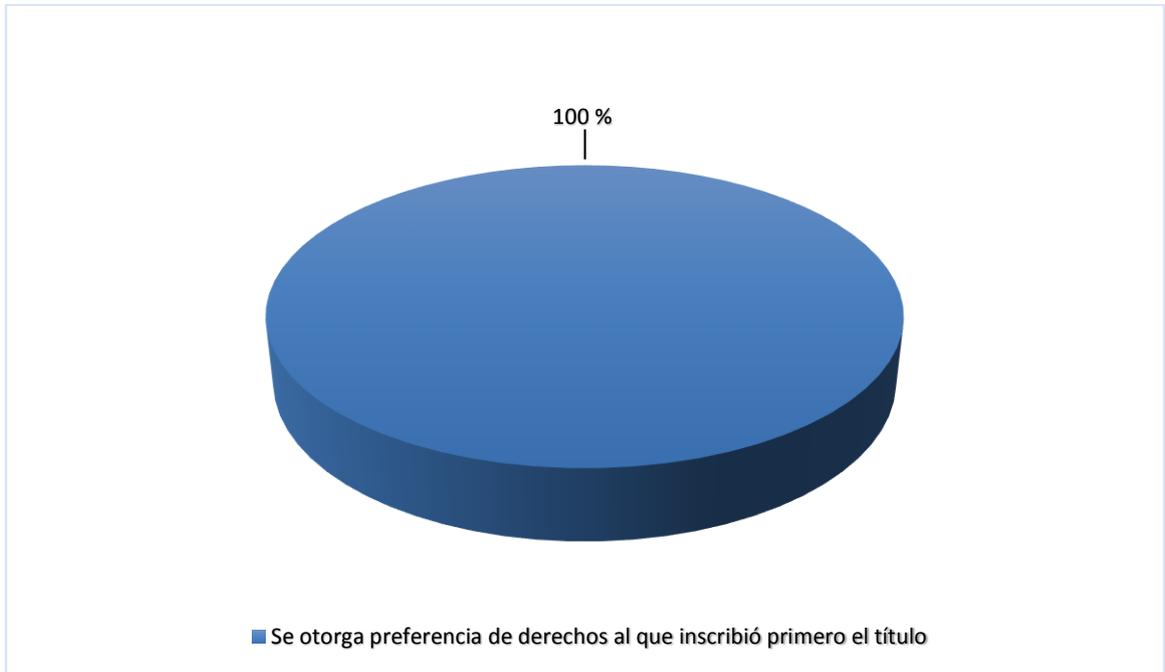
4.1.2. Descripción de la realidad encontrada respecto a los

Registradores Públicos que son expertos en la calificación y evaluación de títulos registrables.

4.1.2.1. Gráfico N° 02.- De la pregunta y respuestas aplicados a 4 Registradores Públicos de Huánuco mediante Cuestionario N° 2, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|---|--|----------|------------|
| | | | Inter. | % |
| 01 | El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué? | a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción. | 4 | 100 |
| | | b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral | 0 | 0 |
| | | c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la validez del título. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 2



Interpretación objetiva:

- a) De 4 Registradores Públicos encuestados, mediante Cuestionario N° 2, a la Pregunta N° 1, formulado bajo el siguiente texto: El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los

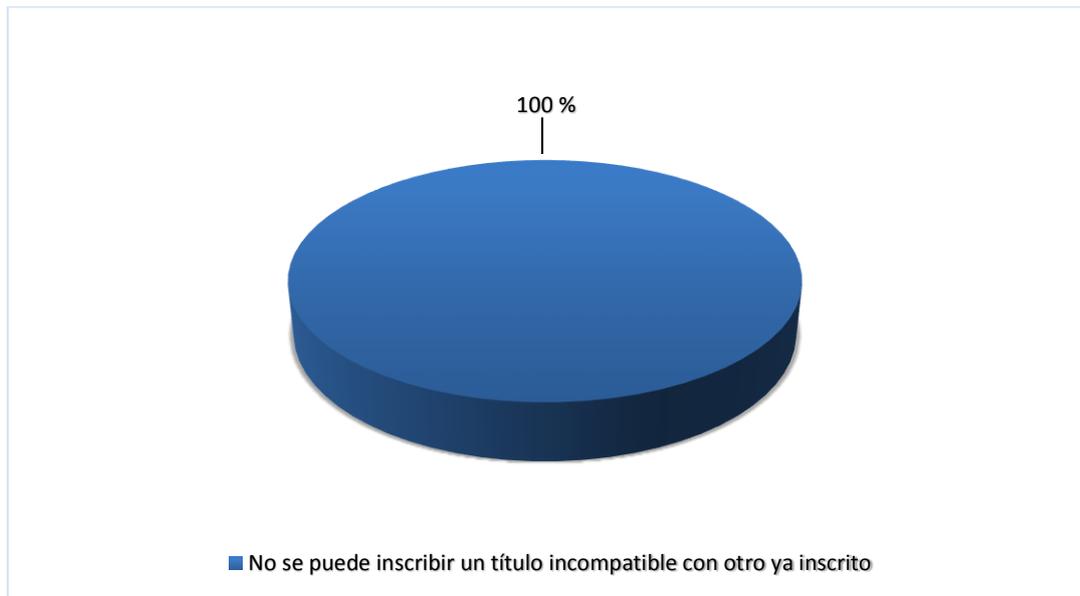
acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?; 4 respondieron que se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción, lo que equivale a 100%; ninguno respondió a las alternativas de respuestas b) y c).

b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Registradores Públicos encuestados todos se ratifican que según el principio de prioridad registral, el registro público otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, es decir, la primera inscripción registral en el tiempo determina la preferencia de derechos.

4.1.2.2. Gráfico N° 03.- De la pregunta y respuestas aplicados a 4 Registradores Públicos de Huánuco mediante Cuestionario N° 2, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|--|---|--------------|------------|
| 02 | ¿El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe? | a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 0 | 0 |
| | | b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 4 | 100 |
| | | c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 2



Interpretación objetiva:

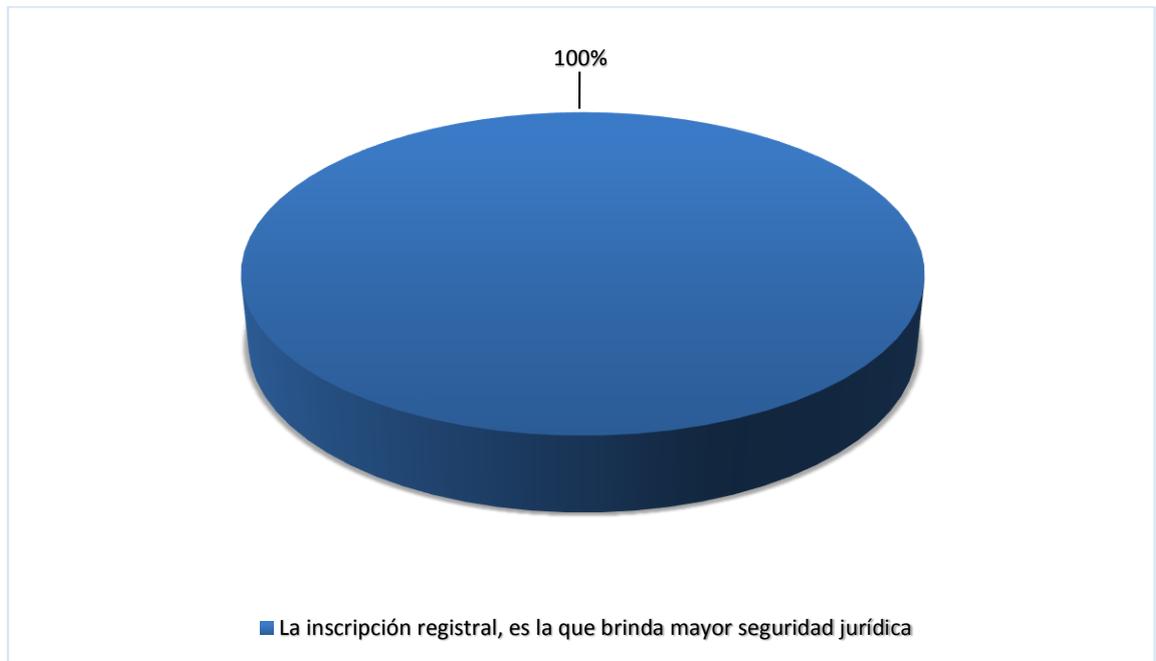
- a)** De 4 Registradores Públicos encuestados, mediante Cuestionario N° 2, a la Pregunta N° 2, formulado bajo el siguiente texto: El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?; 4 respondieron que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale a 100%; ninguno respondió a las alternativas de respuestas a) y c).
- b)** Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Registradores Públicos encuestados todos se ratifican que según el principio de impenetrabilidad registral, no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, es decir, el sistema registral público no permite la doble inscripción de títulos.

4.1.3. Descripción de la realidad encontrada con relación a los Docentes que brindan sus enseñanzas de derechos reales y contratos en la UNHEVAL y UDH.

4.1.3.1. Gráfico N° 04.- De la pregunta y respuestas aplicados a 4 Docentes mediante Cuestionario N° 3, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|---|---------------------|------------|
| 01 | El artículo 949 del C.C. establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe? | a) El mero consensus, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe | 0 | 0 |
| | | b) La inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe. | 4 | 100 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 3.



Interpretación objetiva:

- a) De 4 Docentes encuestados, mediante Cuestionario N° 3, a la Pregunta N° 1, formulado bajo el siguiente texto: El artículo 949 del Código Civil establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe?: Todos respondieron coincidentemente que la inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica

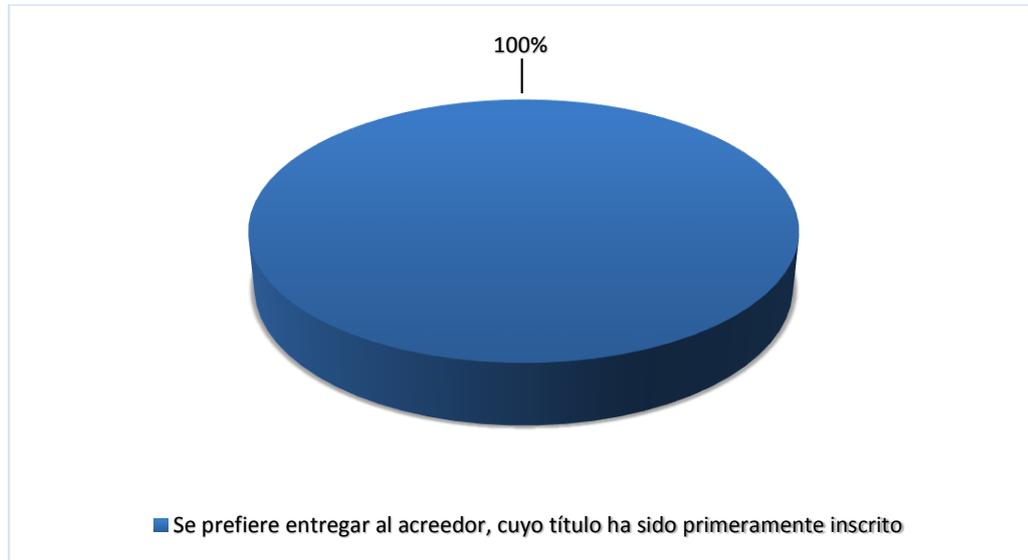
al adquirente de buena fe, que equivale al 100%; y ninguno respondieron a la alternativa de respuesta a).

- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Docentes encuestados todos se ratifican que el sistema registral público, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, más no el sistema consensualista, siendo esto así, ha quedado plenamente demostrado nuestra hipótesis.

4.1.3.2. Gráfico N° 05.- De la pregunta y respuestas aplicado a 4 Docentes mediante Cuestionario N° 3, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|--|--|----------|------------|
| | | | Inter. | % |
| 02 | Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué? | a) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica. | 4 | 100 |
| | | b) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior, porque así la ley dispone en caso de defectos de la inscripción. | 0 | 0 |
| | | c) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título que conste de documento de fecha cierta sea más antigua, porque así la ley dispone en este último caso. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 3.



Interpretación objetiva:

a) De 4 Docentes encuestados, mediante Cuestionario N° 3, a la Pregunta N° 2, formulado bajo el siguiente texto: Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué?; Todos respondieron coincidentemente que se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica, lo que equivale al 100%; y ninguno respondieron a las alternativas de respuestas b) y c).

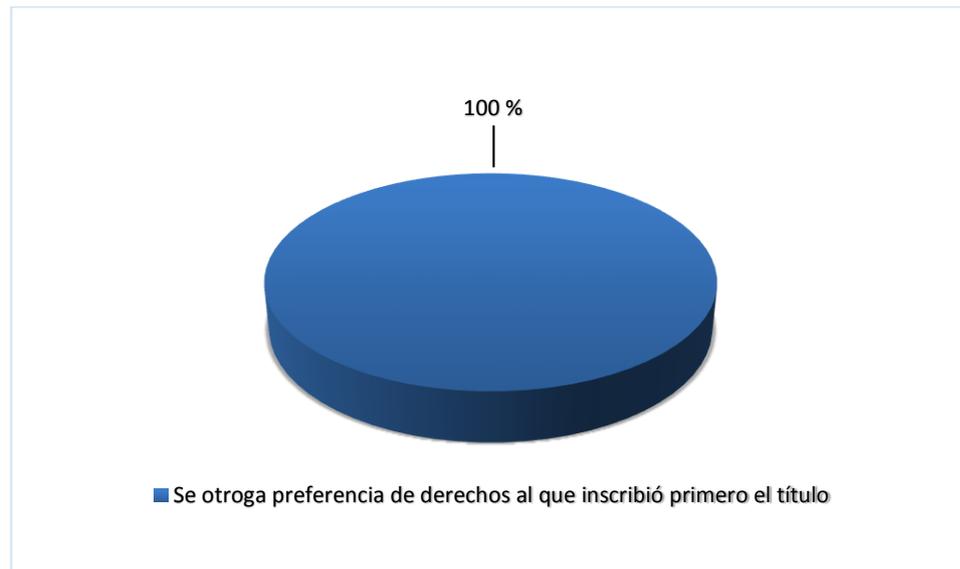
b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Docentes encuestados se ratifican que cuando el bien es inmueble y

concurrer 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 en el registro público, de ello se infiere que la primera inscripción del título en el registro público determina la preferencia de entrega, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica.

4.1.3.3. Gráfico N° 06.- De la pregunta y respuestas aplicado a 4 Docentes mediante Cuestionario N° 3, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|---|--|----------|------------|
| | | RESPUESTAS | Inter. | % |
| 03 | El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué? | a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción. | 4 | 100 |
| | | b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral. | 0 | 0 |
| | | c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción registral, sino a la validez del título. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 3.



Interpretación objetiva:

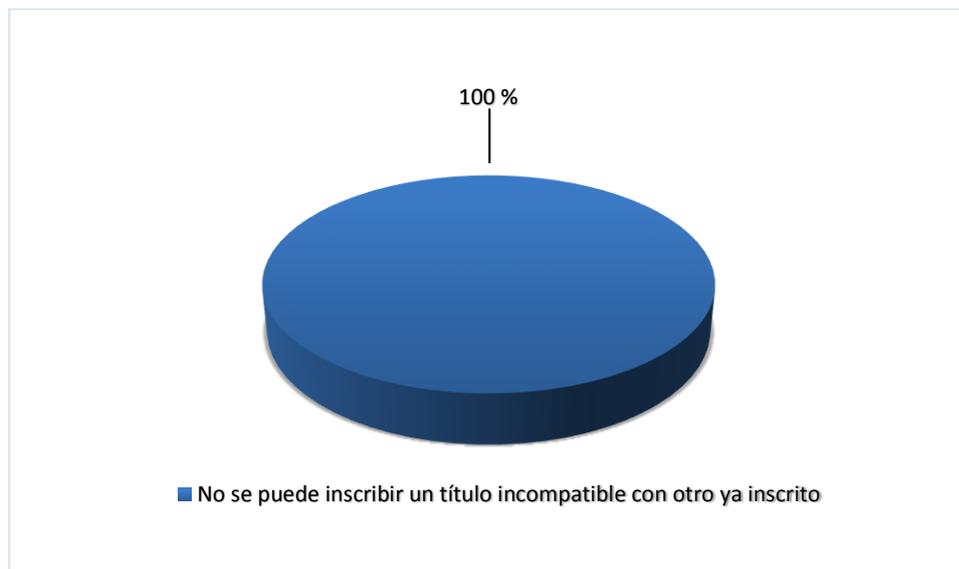
- a) De 4 Docentes encuestados, mediante Cuestionario N° 3, a la Pregunta N° 3, formulado bajo el siguiente texto: El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?: Todos respondieron coincidentemente que se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción, que equivale al 100%; y ninguno respondieron a las alternativas de respuestas b) y c).
- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Docentes todos recogen el principio “prior tempore, potior jure” o sea se

ratifican que el primero en el tiempo es el mejor en el derecho, y se refiere al asiento de presentación.

4.1.3.4. Gráfico N° 07.- De la pregunta y respuestas aplicado a 4 Docentes mediante Cuestionario N° 3, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|---|-----------------|------------|
| 04 | El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al de adquiriente de buena fe? | a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 0 | 0 |
| | | b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 4 | 100 |
| | | c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 3.



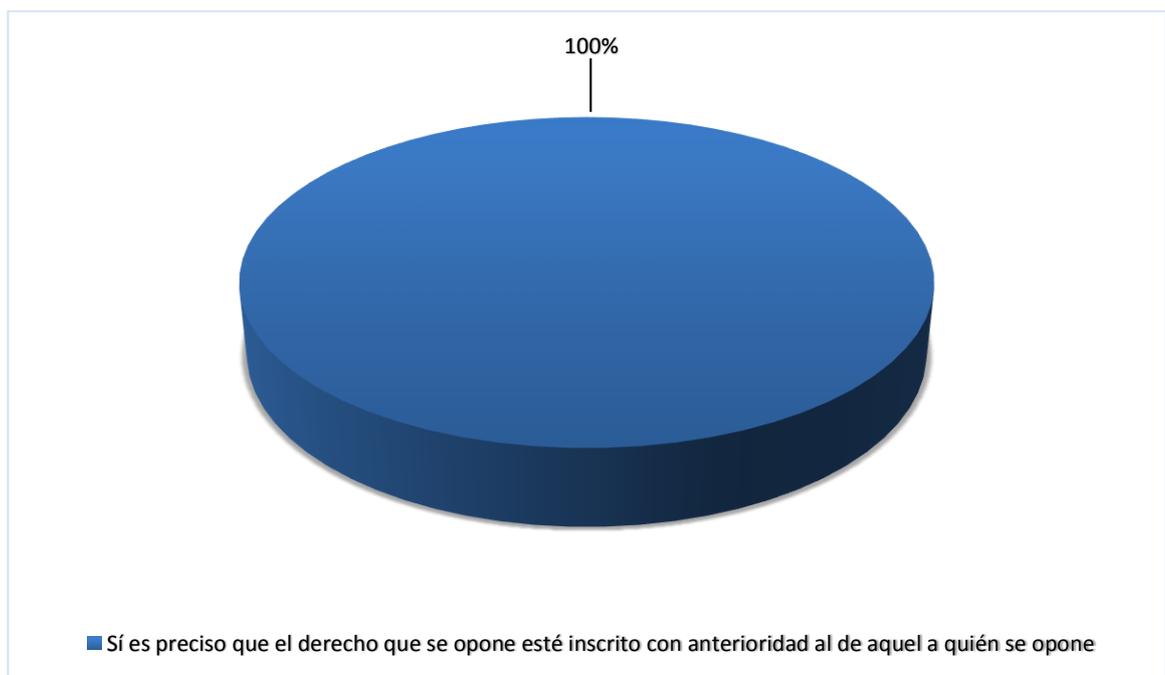
Interpretación objetiva:

- a) De 4 Docentes encuestados, mediante Cuestionario N° 3, a la Pregunta N° 4, formulado bajo el siguiente texto: El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?: Todos respondieron coincidentemente: Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale al 100%; y ninguno respondieron respecto a las alternativas de respuestas a) y c).
- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Docentes encuestados todos se ratifican que el principio de impenetrabilidad registral tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otro ya inscrito y que no permite su inscripción sin importar la fecha en que este título fue producido, de este modo se produce el cierre registral, de ello se infiere que un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse.

4.1.3.5. Gráfico N° 08.- De la pregunta y respuestas aplicados a 4 Docentes mediante Cuestionario N° 3, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|--|--------------|------------|
| 05 | Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone? | a) Sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. | 4 | 100 |
| | | b) No, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 4 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 3.



Interpretación objetiva:

a) De 4 Docentes encuestados, mediante Cuestionario N° 3, a la Pregunta N° 5, formulado bajo el siguiente texto: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone?: Todos

respondieron coincidentemente que sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quién se opone, que equivale a 100%; y ninguno respondieron a la alternativa de respuesta b).

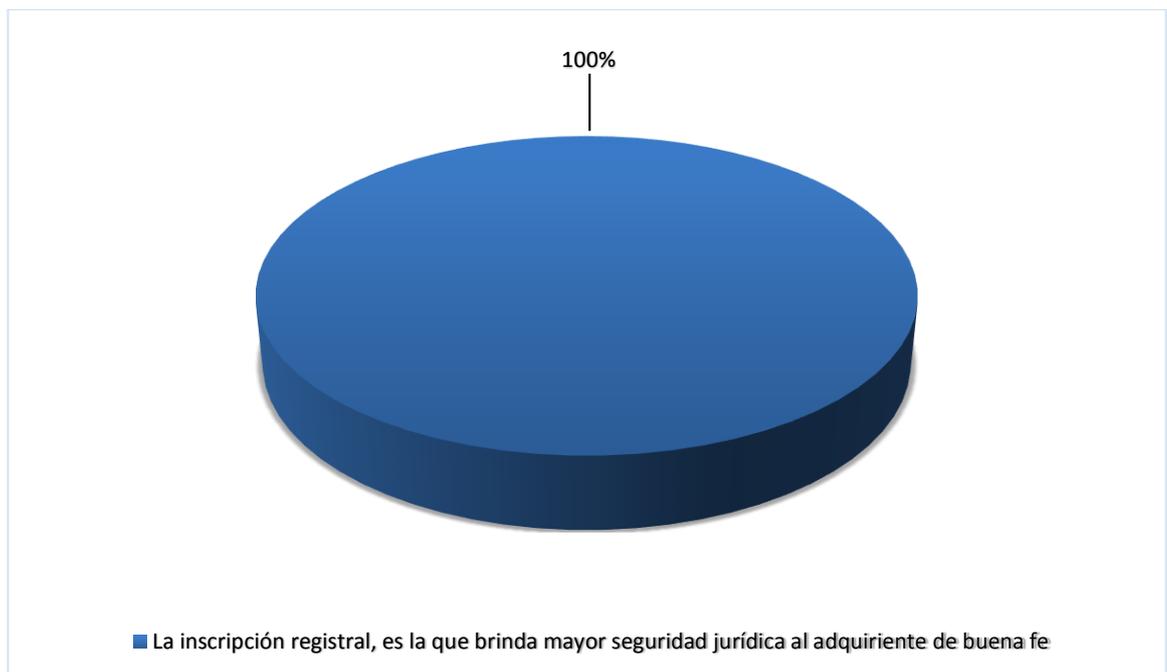
- b)** Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Docentes encuestados todos se ratifican que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quién se opone; por Ejemplo la hipoteca es un derecho real que se encuentra inscrito en el Registro Público y el posible derecho de propiedad del causante del tercerista no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, por lo que no se puede oponer a la hipoteca.

4.1.4. Descripción de la realidad encontrada respecto a los Jueces Especializados en lo Civil que resuelven los casos civiles de mejor derechos de propiedad.

4.1.4.1. Gráfico N° 09.- De la pregunta y respuestas aplicados a 3 Jueces Especializados en lo Civil, mediante Cuestionario N° 4, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|--|--------------|------------|
| 01 | El artículo 949 del Código Civil establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe? | a) El mero consensus, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe b) La inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe. | 0 3 | 0 100 |
| TOTAL | | | 3 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 4.



Interpretación objetiva:

- a) De 3 Jueces encuestados, mediante Cuestionario N° 4, a la Pregunta N° 1, formulado bajo el siguiente texto: El artículo 949 del Código Civil establece: La sola obligación de enajenar un inmueble

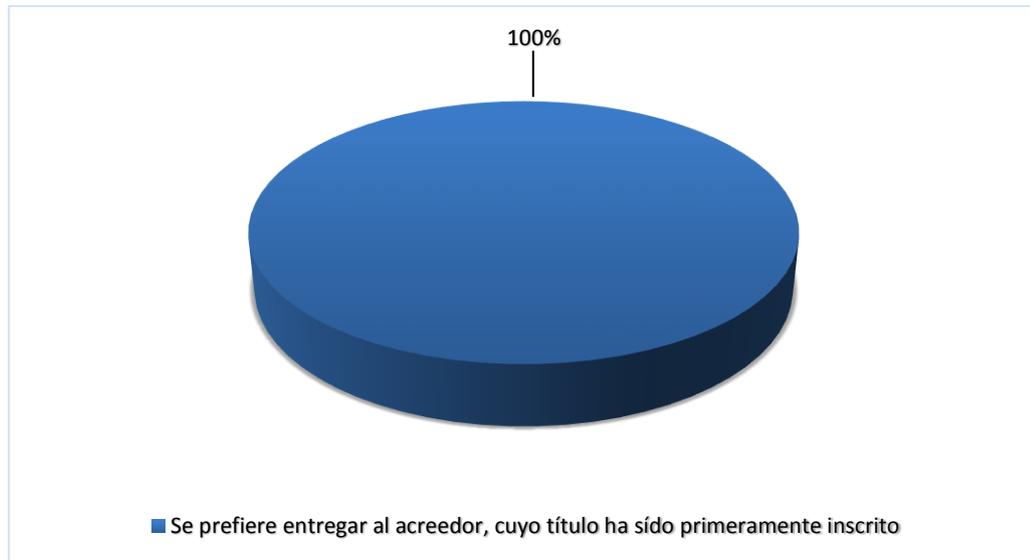
determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe?: Todos respondieron coincidentemente que la inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, que equivale al 100%; y ninguno respondieron a la alternativa de respuesta a).

- b)** Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Jueces encuestados todos se ratifican que el sistema registral público, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, más no el sistema consensualista, siendo esto así, ha quedado plenamente demostrado nuestra hipótesis.

4.1.4.2. Gráfico N° 10.- De la pregunta y respuestas aplicado a 3 Jueces Especializados en lo Civil mediante Cuestionario N° 4, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|--|--|----------|------------|
| | | | Inter. | % |
| 02 | Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué? | a) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público correspondiente, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica. | 3 | 100 |
| | | b) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior, porque así la ley dispone en caso de defectos de la inscripción. | 0 | 0 |
| | | c) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título que conste de documento de fecha cierta sea más antigua, porque así la ley dispone en este último caso. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 3 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 4.



Interpretación objetiva:

- a) De 3 Jueces encuestados, mediante Cuestionario N° 4, a la Pregunta N° 2, formulado bajo el siguiente texto: Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué?;

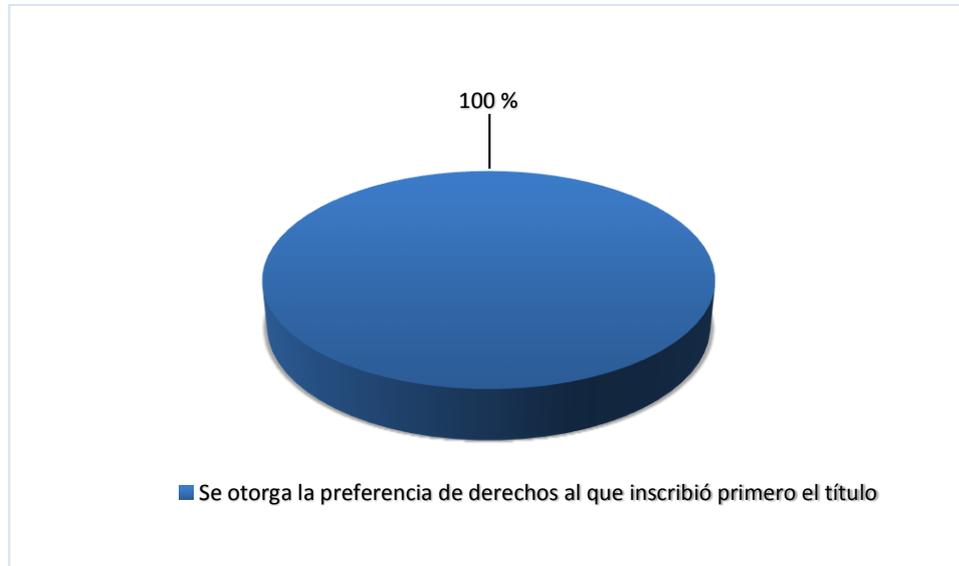
Todos respondieron coincidentemente que se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica, lo que equivale al 100%; y ninguno respondieron a las alternativas de respuestas b) y c).

- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Jueces encuestados todos se ratifican que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, de ello se infiere que la primera inscripción del título en el registro público determina la preferencia de entrega, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica.

4.1.4.3. Gráfico N° 11.- De la pregunta y respuestas aplicado a 3 Jueces Especializados en lo Civil mediante Cuestionario N° 4, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|---|--|----------|------------|
| | | RESPUESTAS | Inter. | % |
| 03 | El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué? | a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción. | 3 | 100 |
| | | b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral. | 0 | 0 |
| | | c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción registral, sino a la validez del título. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 3 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 4.



Interpretación objetiva:

a) De 3 Jueces encuestados, mediante Cuestionario N° 4, a la Pregunta N° 3, formulado bajo el siguiente texto: El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?:

Todos respondieron coincidentemente que se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción, que equivale al 100%; y ninguno respondieron a las alternativas de respuestas b) y c).

- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Jueces encuestados todos recogen el principio “prior tempore, potior jure” o sea se ratifican que el primero en el tiempo es el mejor en el derecho, y se refiere al asiento de presentación.

4.1.4.4. Gráfico N° 12.- De la pregunta y respuestas aplicado a 3 Jueces Especializados en lo Civil mediante Cuestionario N° 4, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|---|---|----------|------------|
| | | RESPUESTAS | Inter. | % |
| 04 | El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe? | a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 0 | 0 |
| | | b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 3 | 100 |
| | | c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 3 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 4.



Interpretación objetiva:

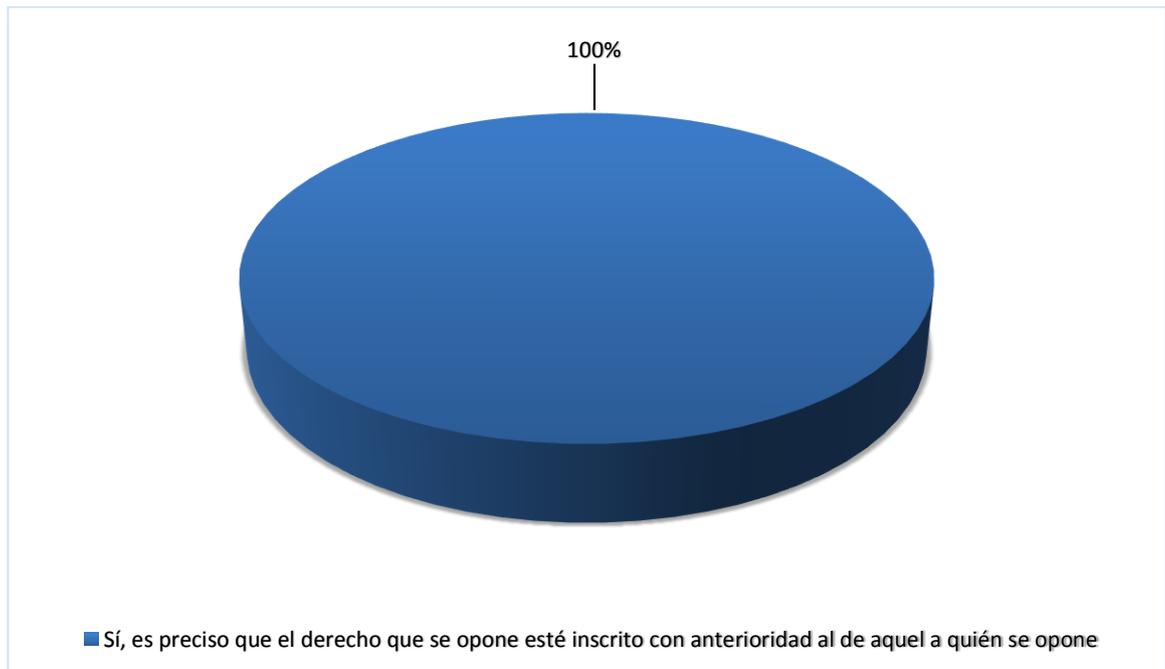
- a) De 3 Jueces encuestados, mediante Cuestionario N° 4, a la Pregunta N° 4, formulado bajo el siguiente texto: El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?: Todos respondieron coincidentemente: Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale al 100%; y ninguno respondieron respecto a las alternativas de respuestas a) y c).
- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Jueces encuestados todos se ratifican que el principio de impenetrabilidad registral tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otro ya inscrito y que no permite su inscripción sin importar la fecha en que este título fue producido, de este modo se produce el cierre registral, de ello se infiere que un título que pretende inscribirse, si

es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse.

4.1.4.5. Gráfico N° 13.- De la pregunta y respuestas aplicados a 3 Jueces Especializados en lo Civil mediante Cuestionario N° 4, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|--|--------------|------------|
| 05 | Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone? | a) Sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. | 3 | 100 |
| | | b) No, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 3 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 4.



Interpretación objetiva:

a) De 3 Jueces encuestados, mediante Cuestionario N° 4, a la Pregunta N° 5, formulado bajo el siguiente texto: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone?: Todos respondieron coincidentemente que sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quién se opone, que equivale a 100%; y ninguno respondieron a la alternativa de respuesta **b)**.

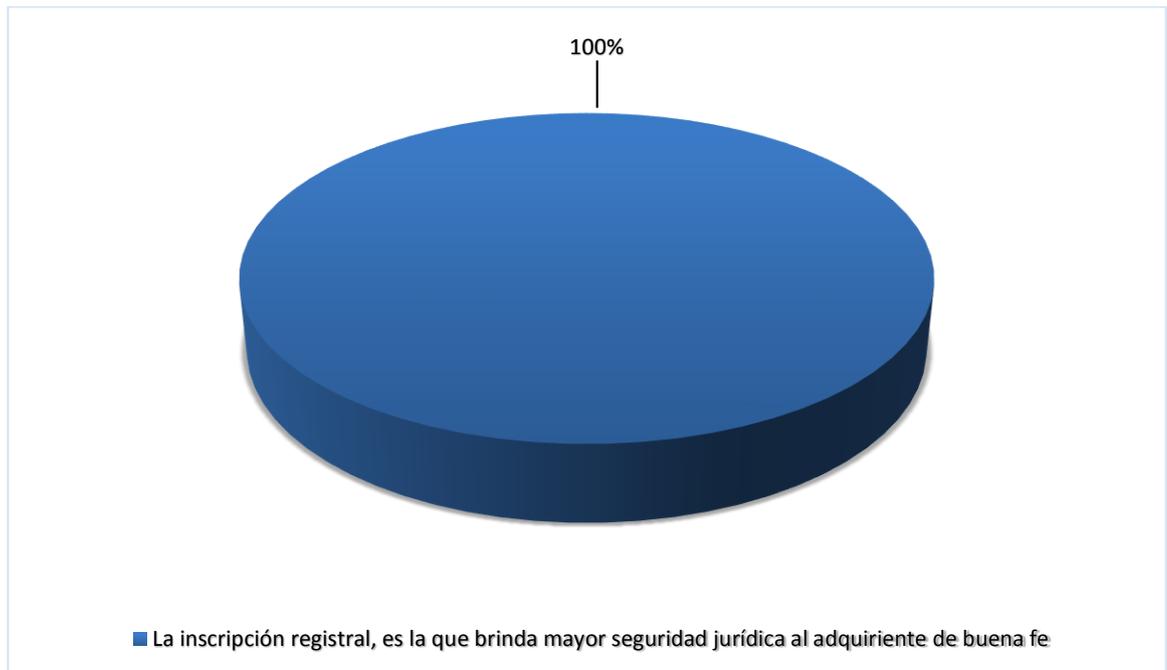
b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Jueces encuestados todos se ratifican que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quién se opone; por Ejemplo. la hipoteca es un derecho real que se encuentra inscrito en el Registro Público y el posible derecho de propiedad del causante del tercerista no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, por lo que no se puede oponer a la hipoteca.

4.1.5. Descripción de la realidad encontradas con relación a los Abogados con experiencia en la defensa de casos civiles de mejor derechos de propiedad.

4.1.5.1. Gráfico N° 14.- De la pregunta y respuestas aplicados a 10 Abogados Defensores, mediante Cuestionario N° 5, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|---|---------------------|------------|
| 01 | El artículo 949 del Código Civil establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe? | a) El mero consensus, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe | 0 | 0 |
| | | b) La inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe. | 10 | 100 |
| TOTAL | | | 10 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 5.



Interpretación objetiva:

- a) De 10 Abogados encuestados, mediante Cuestionario N° 5, a la Pregunta N° 1, formulado bajo el siguiente texto: El artículo 949 del Código Civil establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe?: Todos respondieron coincidentemente

que la inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, que equivale al 100%; y ninguno respondieron a la alternativa de respuesta a).

b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Abogados encuestados todos se ratifican que el sistema registral público, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, más no el sistema consensualista, siendo esto así, ha quedado plenamente demostrado nuestra hipótesis.

4.1.5.2. Gráfico N° 15.- De la pregunta y respuestas aplicado a 10 Abogados Defensores mediante Cuestionario N° 5, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|--|--|-----------|------------|
| | | | Inter. | % |
| 02 | Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué? | a) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público correspondiente, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica. | 10 | 100 |
| | | b) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior, porque así la ley dispone en caso de defectos de la inscripción. | 0 | 0 |
| | | c) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título que conste de documento de fecha cierta sea más antigua, porque así la ley dispone en este último caso. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 10 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 5.



Interpretación objetiva:

- a) De 10 Abogados encuestados, mediante Cuestionario N° 5, a la Pregunta N° 2, formulado bajo el siguiente texto: Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué?; Todos respondieron coincidentemente que se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica, lo que equivale al 100%; y ninguno respondieron a las alternativas de respuestas b) y c).
- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Abogados encuestados todos se ratifican que cuando el bien es inmueble y

concurrer 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 en el registro público, de ello se infiere que la primera inscripción del título en el registro público determina la preferencia de entrega, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica.

4.1.5.3. Gráfico N° 16.- De la pregunta y respuestas aplicado a 10 Abogados Defensores mediante Cuestionario N° 5, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|---|--|-----------|------------|
| | | RESPUESTAS | Inter. | % |
| 03 | El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué? | a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción. | 10 | 100 |
| | | b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral. | 0 | 0 |
| | | c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción registral, sino a la validez del título. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 10 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 5.



Interpretación objetiva:

- a) De 10 Abogados encuestados, mediante Cuestionario N° 5, a la Pregunta N° 3, formulado bajo el siguiente texto: El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?: Todos respondieron coincidentemente que se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción, que equivale al 100%; y ninguno respondieron a las alternativas de respuestas b) y c).
- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Abogados encuestados todos recogen el principio “prior tempore, potior iure” o

sea se ratifican que el primero en el tiempo es el mejor en el derecho, y se refiere al asiento de presentación.

4.1.5.4. Gráfico N° 17.- De la pregunta y respuestas aplicado a 10 Abogados Defensores mediante Cuestionario N° 5, cuyos resultados son la siguiente:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. | |
|--------------|--|---|-----------|------------|
| | | RESPUESTAS | Inter. | % |
| 04 | El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al de adquiriente buena fe? | a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 0 | 0 |
| | | b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito. | 10 | 100 |
| | | c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 10 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 5.



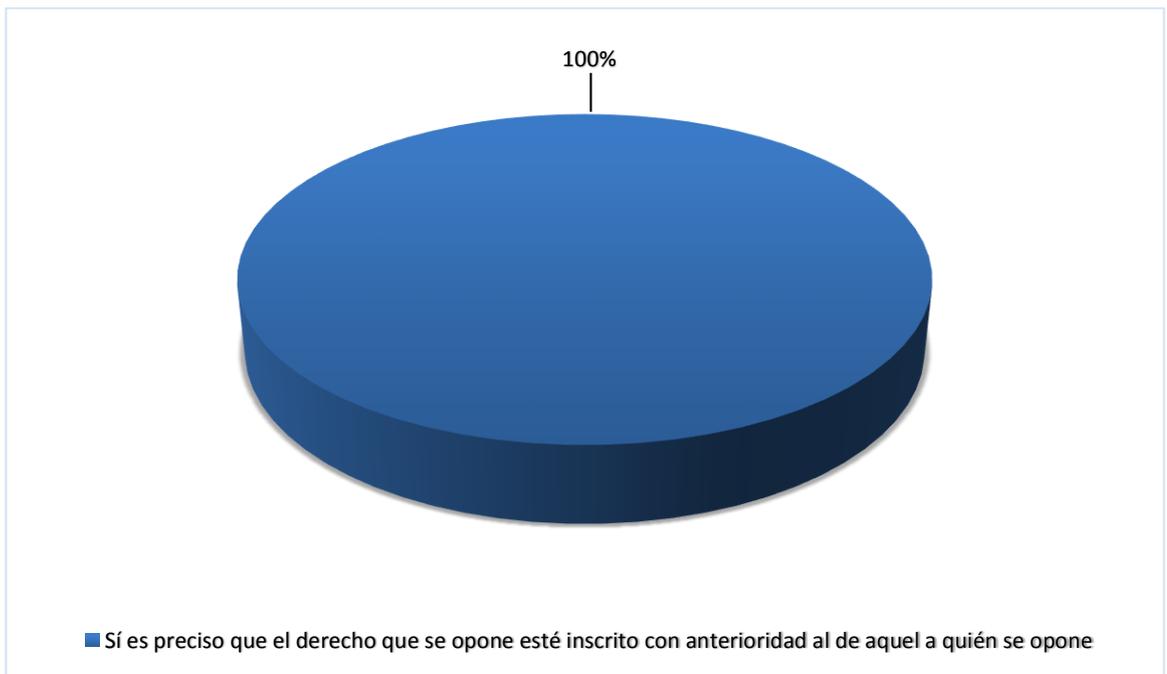
Interpretación objetiva:

- a) De 10 Abogados encuestados, mediante Cuestionario N° 5, a la Pregunta N° 4, formulado bajo el siguiente texto: El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?: Todos respondieron coincidentemente: Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale al 100%; y ninguno respondieron respecto a las alternativas de respuestas a) y c).
- b) Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Abogados encuestados todos se ratifican que el principio de impenetrabilidad registral tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otro ya inscrito y que no permite su inscripción sin importar la fecha en que este título fue producido, de este modo se produce el cierre registral, de ello se infiere que un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse.

4.1.5.5. Gráfico N° 18.- De la pregunta y respuestas aplicados a 10 Abogados Defensores mediante Cuestionario N° 5, cuyos resultados son las siguientes:

| N° | PREGUNTA | ALTERNATIVAS DE RESPUESTAS | Cant. Inter. | % |
|--------------|---|--|--------------|------------|
| 05 | Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone? | a) Sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. | 10 | 100 |
| | | b) No, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 10 | 100 |

Elaboración propia en base al Cuestionario N° 4.



Interpretación objetiva:

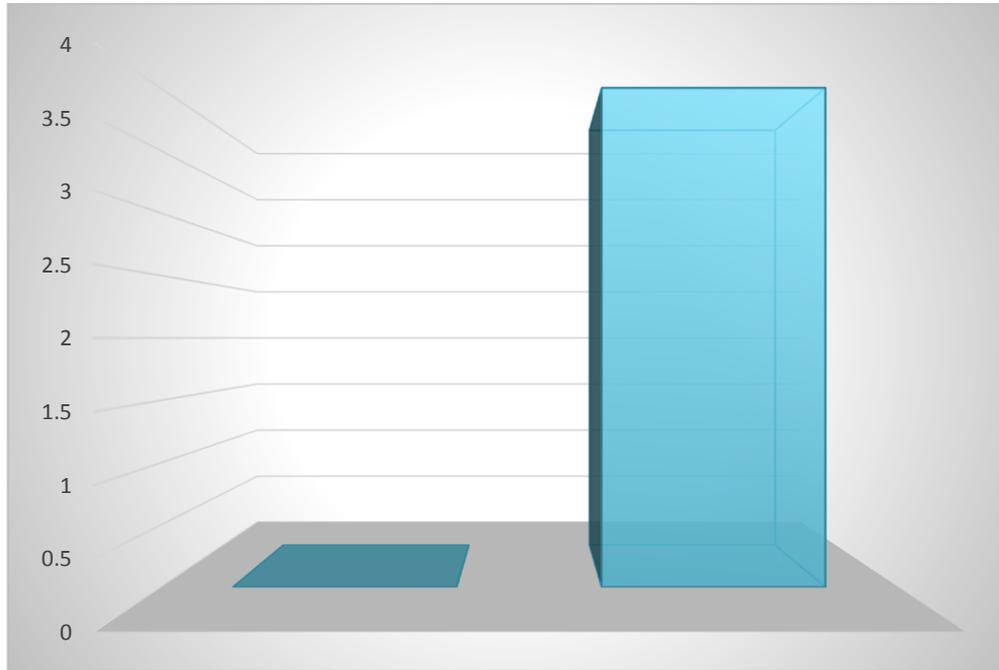
a) De 10 Abogados encuestados, mediante Cuestionario N° 5, a la Pregunta N° 5, formulado bajo el siguiente texto: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone?: Todos

respondieron coincidentemente que sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quién se opone, que equivale a 100%; y ninguno respondieron a la alternativa de respuesta **b)**.

- b)** Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de Abogados encuestados todos se ratifican que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quién se opone; por Ejemplo. la hipoteca es un derecho real que se encuentra inscrito en el Registro Público y el posible derecho de propiedad del causante del tercerista no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, por lo que no se puede oponer a la hipoteca.

4.2 ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA REVISIÓN DE JURISPRUDENCIAS EXPEDIDAS POR LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA EN LOS PROCESOS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

| JURISPRUDENCIAS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD. | Fi | % |
|---|-----------|------------|
| Otorgan el mejor derecho de propiedad al adquirente consensual de fecha anterior, cuyo título no está inscrito. | 0 | 0 |
| Otorgan el mejor derecho de propiedad al adquirente cuyo título está inscrito, aunque este fuese de fecha posterior al del adquirente consensual. | 4 | 100 |
| TOTAL | 4 | 100 |



Interpretación objetiva:

- c)** De 4 Casaciones revisadas se tiene que se Otorga el mejor derecho de propiedad al adquirente cuyo título está inscrito, aunque este fuese de fecha posterior al del adquirente consensual. Es decir que en el 100% de las casaciones establece que el mejor derecho de propiedad tendrá quien haya inscrito su propiedad; y ninguno otorga el mejor derecho de propiedad al adquirente consensual de fecha anterior, cuyo título no está inscrito.

- d)** Interpretando estos resultados se tiene, que el 100% de casaciones analizados se ratifican que cuando el bien es inmueble y concurren

diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, de ello se infiere que la primera inscripción del título en el registro público determina la preferencia de entrega, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En este capítulo presentamos la discusión de la situación problemática en función de los resultados porcentuales obtenidos.

Para conocer en qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil se ha tomado la siguiente matriz de confrontación.

5.1. CON EL PROBLEMA PLANTEADO

Frente a la interrogante: ¿En qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previstos en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil? Y a la luz de los resultados obtenidos se pudo determinar que el problema identificado como discordancias normativas entre el sistema consensualista y sistema registral público, se manifiesta como inseguridad jurídica en el modo de transferir la propiedad inmueble en el sistema consensualista, en la medida en que dicho sistema no establece las formalidades de transferir la propiedad inmueble, tampoco la obligatoriedad de su inscripción en el registro público, razón por lo que este modo de transferir genera inseguridad jurídica al adquirente de buena fe, lo cual ha quedado plenamente demostrado.

5.2. CON EL SISTEMA TEÓRICO

Los autores **PEDROZA**, Susana y **CRUZ**, Jesús (2000) en su obra **“Introducción a la Técnica Legislativa”** página 39, sostienen que el modelo denominado **“racionalidad teleológica”** propone la técnica legislativa para la producción de leyes de calidad que consiste en que la ley debe alcanzar los fines sociales perseguidos.

Aplicando este modelo a los supuestos de hecho previsto en el artículo 949 del Código Civil se tiene:

El artículo 949 del Código Civil dispone que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él; sin embargo, el problema surge cuando intervienen dos o más personas en la adquisición del mismo bien, conocido en nuestro ordenamiento como concurso de acreedores y en la doctrina como la “doble venta”, donde dichos acreedores reclaman la titularidad del mismo bien y al mismo deudor, lo que constituye un primer problema de **técnica legislativa**, donde la finalidad teleológica del contrato no logra su fin social o no brinda la seguridad jurídica al adquirente consensual por cuanto no existe una **previsión jurídica** en la norma acotada que permita celebrar el contrato con las formalidades imperativas, así como obligue su inscripción en el registro público correspondiente para el perfeccionamiento de dicho contrato, razón por lo que el artículo 949 del Código Civil resulta defectuosa legislativamente, la

que ha quedado demostrado con los resultados obtenidos según los Gráficos N° 1, 4, 5, 9, 10, 14 y 15.

5.3. CON EL MARCO NORMATIVO

- A)** Las normas discordantes con el artículo 949 del Código Civil resultan siendo los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil los mismos establecen las formalidades y principios jurídicos que garantizan el perfeccionamiento del contrato de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica de la misma, lo que ha quedado demostrado con los resultados obtenidos en los Gráficos N° 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17 y 18.
- B)** Además, a partir de la dación de la Ley 26366 publicada el 14 de octubre de 1994 que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), así como crea e integra todos los Registros del Sector Público, tales como: a) Registro de Propiedad Inmueble; b) Registro de Personas Jurídicas; c) Registro de mandatos y poderes; d) Registro Personal; e) Registro de Testamentos f) Registro de Sucesiones Intestadas; g) Registro de Bienes Muebles, etc., **cambia el viraje y el tratamiento jurídico del sistema consensual de transferencia de propiedad inmueble por el sistema registral público**, este último garantiza la seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

C) Existen 4 importantes jurisprudencias expedidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República en los procesos sobre mejor derecho de propiedad, que para los afectados constituyen verdaderas normas vinculantes, pues vinculan también a los Congresistas, a los Jueces en lo Civil, a los Notarios Públicos, a los Registradores Públicos en su deber de legislar y concordar la ley, de informar los vacíos del sistema consensualista, de orientar su inscripción obligatoria a los adquirentes de buena fe, y de ejecutar su inscripción registral en cumplimiento de sus funciones y atribuciones respectivamente, de tal manera se garantice la seguridad jurídica el adquirente de buena fe, ellas son: **CASACIÓN N° 3565-2012 Callao; CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao.** Cada uno de estos instrumentos establecen los fundamentos que consiste en que la “primera inscripción registral determina la titularidad del derecho, salvo la mala fe registral de los antecesores”. Sin embargo, ninguna de estas jurisprudencias hace referencia al sistema consensualista como si dicho sistema no existiera en el Código Civil, por la preponderancia del sistema registral público actual.

5.4. CON LA HIPÓTESIS

A la luz de los resultados obtenidos a los que nos reportan un mayor nivel de confianza hemos tomado como referencia de interpretación aplicando el método lógico-racional.

- a) De un total de **5 Notarios Públicos** encuestados mediante Cuestionario N° 1, a la pregunta N° 1, formulado bajo el siguiente texto: Una vez entregado los partes respectivos de la transferencia de la propiedad inmueble: ¿el adquirente de buena fe estará obligado a inscribir inmediatamente en el registro público correspondiente? ¿Por qué?: 1 Notario responde que sí, está obligado a inscribir inmediatamente, porque existe el plazo de vencimiento, que equivale al 20%; y 4 respondieron que no, está obligado a inscribir inmediatamente, porque no existe el plazo de vencimiento, lo puede inscribir en la oportunidad que cree conveniente, que equivale a 80% de encuestados.

Interpretando estos resultados, se tiene, que de 5 Notarios encuestados, 4 se ratifican que la inscripción de los partes respectivos en el registro público no es de carácter obligatorio, sino potestativo, lo puede inscribir el adquirente en la oportunidad que cree conveniente, porque no existe una norma que exija la inscripción inmediata, lo que equivale al 80% de encuestados, el

mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos del Gráfico N° 1.

- b)** De un total de **4 Registradores Públicos** encuestados mediante Cuestionario N° 2, a las preguntas N° 1 y 2, formulados respecto a los principios de prioridad registral e impenetrabilidad registral, todos respondieron coincidentemente, que la prioridad registral otorga preferencia de derechos al que inscribió primero el título, así como la impenetrabilidad registral propone restricciones que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale al 100% de encuestados.

Interpretando, estos resultados se tienen que, de 4 Registradores Públicos encuestados, todos se ratifican que, según los principios de prioridad registral e impenetrabilidad registral, el registro público otorga preferencia de derechos al que inscribe primero el título y restringe inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale al 100% de encuestados, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 2 y 3.

- c)** De un total de **17 encuestados (4 Docentes, 3 Jueces Civiles y 10 Abogados Defensores)** mediante los Cuestionarios N° 3, 4 y 5, a la Pregunta N° 1 formulados bajo el siguiente texto: El artículo 949 del Código Civil establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Según este texto

normativo el sólo intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe? Todos respondieron coincidentemente que la inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, que equivale al 100% de encuestados.

Interpretando estos resultados se tiene, que de 17 encuestados todos se ratifican que el sistema registral público, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe, que equivale al 100% de encuestados, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 4, 9 y 14.

- d)** De un total de **17 encuestados (4 Docentes, 3 Jueces Civiles y 10 Abogados Defensores)** mediante los Cuestionarios N° 3, 4 y 5, a la Pregunta N° 2, formulados bajo el siguiente texto: Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué? Todos respondieron coincidentemente que se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el

registro público correspondiente, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica, que equivale al 100% de encuestados.

Interpretando estos resultados se tiene, que de 17 encuestados todos se ratifican que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público, de ello se infiere que la primera inscripción del título en el registro público determina la preferencia de entrega, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica, que equivale al 100% de encuestados, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 5, 10 y 15.

- e) De un total de **17 encuestados (4 Docentes, 3 Jueces Civiles y 10 Abogados Defensores)** mediante los Cuestionarios N° 3, 4 y 5, a la Pregunta N° 3, formulados bajo el siguiente texto: El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué? Todos respondieron coincidentemente que se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad

registral está sujeto al tiempo de la inscripción, que equivale al 100% de encuestados.

Interpretando estos resultados se tiene, que, de 17 encuestados, todos recogen el principio: “prior tempore, potior jure” o sea se ratifican que el primero en el tiempo, es el mejor en el derecho, y se refiere al asiento de presentación, que equivale al 100% de encuestados, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 6, 11 y 16.

- f) De un total de **17 encuestados (4 Docentes, 3 Jueces Civiles y 10 Abogados Defensores)** mediante los Cuestionarios N° 3, 4 y 5, a la Pregunta N° 4, formulados bajo el siguiente texto: El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe? Todos respondieron coincidentemente: Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, que equivale al 100% de encuestados.

Interpretando estos resultados, se tiene, que de 17 encuestados todos se ratifican que el principio de impenetrabilidad registral tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otro ya inscrito y que no permite su inscripción sin importar la fecha en que este título fue producido, de este modo se produce el cierre registral, de ello se infiere que un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá

inscribirse, que equivale al 100% de encuestados, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 7, 12 y 17.

- g)** De un total de **17 encuestados (4 Docentes, 3 Jueces Civiles y 10 Abogados Defensores)** mediante los Cuestionarios N° 3, 4 y 5, a la Pregunta N° 5, formulados bajo el siguiente texto: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone? Todos respondieron coincidentemente: Que si es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone, que equivale al 100% de encuestados.

Interpretando estos resultados, se tiene, que de 17 encuestados todos ratifican que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone; por Ejemplo. la hipoteca es un derecho real que se encuentra inscrito en el Registro Público y el posible derecho de propiedad del causante del tercerista no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, por lo que no se puede oponer a la hipoteca, que equivale al 100% de encuestados, el mismo ha

quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos
N° 8, 13 y 18.

CONCLUSIONES

- 1.- Existe discordancias normativas entre el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, en la medida en que el primero no establece las formalidades de la inscripción registral de la transferencia de la propiedad inmueble en el registro público correspondiente, mientras el segundo si establece dicha formalidad, razón por lo que el sistema consensualista genera inseguridad jurídica al adquirente de buena fe.
- 2.- El sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil establecen los principios jurídicos que obligan la inscripción registral de la transferencia de la propiedad inmueble en el registro público correspondiente y garantiza la seguridad jurídica al adquirente de buena fe, el mismo ha quedado demostrado con los resultados obtenidos de los Gráficos N° 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17 y 18.
- 3.- Existen 4 importantes jurisprudencias expedidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, ellas son: **CASACIÓN N° 3565-2012 Callao; CASACIÓN N° 3464-2013 Lima Norte; CASACIÓN N° 3851-2014 Lambayeque; CASACIÓN N° 2632-99 Callao.** Cada uno de estos instrumentos establecen los fundamentos que consiste en que la “primera inscripción registral determina la titularidad del derecho, salvo la

mala fe registral de los antecesores”. Sin embargo, ninguna de estas jurisprudencias hace referencia al sistema consensualista como si dicho sistema no existiera en el Código Civil, por la preponderancia del sistema registral público actual.

RECOMENDACIONES

- 1.-** Los legisladores deberían perfeccionar el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil estableciendo las formalidades de inscripción registral y con ello quedaría concordado lo previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.

- 2.-** Que para perfeccionar el artículo 949 del Código Civil los legisladores deberían tener en cuenta la discusión de los resultados obtenidos con el presente trabajo de investigación, es decir, con el problema planteado, con el sistema teórico, con el marco normativo y con las hipótesis planteadas.

- 3.-** El sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil, para brindar seguridad jurídica al adquirente de buena fe, debería compatibilizar con las formalidades y los principios jurídicos previstos en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil.

BIBLIOGRAFÍA:

ALCA ROBLES WUILBER JORGE (2014). “Los registros Públicos”.
Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC. Primera Edición. Lima.

ALESSANDRI RODRIGUEZ, A., & SOMARRIVA UNDURRAGA, M. (1974).
Los Bienes y Los Derechos Reales. Santiago de Chile: Editorial Nascimento.

ARIAS-SCHREIBER, M. (1998) “Exégesis Tomo IV, Gaceta Jurídica.

ATIENZA, MANUEL. (2000) “Contribución para una Teoría de la Legislación”.
Editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad
Nacional Autónoma de México (UNAM).

AVENDAÑO, JORGE. (1984) “Clasificación de los bienes y transferencia de
propiedad”.

AVILA, HUMBERTO (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial
Pons.

BELTRÁN PACHECO, J. A. (05 de diciembre de 2011). Repositorio PUCP.
Obtenido de Repositorio PUCP:

<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1095>.

BULLARD GONZÁLEZ, A. (2009). Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales. Lima: Palestra Editores S.A.C.

CABANELLAS, GUILLERMO. (2000) "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires-Argentina, 2da. Edición Tomo VIII.

Cáceres Valencia, J. (1998). La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales. Derecho Registral II.

CARDENAS ALVARADO, B. F. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.

COSSIO, CARLOS. (1964) "Teoría Ecológica del Derecho". Editorial Abeledo-Perrot, 2da. Edición. Buenos Aires-Argentina.

CUENA, MATILDE. (1996) "Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales". Barcelona: Bosch.

ESCOBAR, FREDDY. “El Contrato y los Efectos Reales”, En: *Ius Et Veritas* revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XIII N° 25.

FERNANDEZ, GASTON, (1994): “La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú”. En: *Themis-Revista de Derecho* N°. 30. Lima.

FERRERO, RAUL. (2004) “Curso de Derecho de las Obligaciones”. Edit. Grijley. 3ra. Edición. Lima,

GARCIA, EDUARDO. (2002) “Introducción al Estudio del Derecho.” Edit. PORRUA S.A. Edición. 53ava. México,

GONZALES BARRÓN, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.

GONZALES BARRÓN, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales (Vol. II)*. Lima: Jurista Editores.

GUEVARA BRINGAS RUBEN (2002). “Sistema y técnicas Registrales: una visión comparatista”.

HERNANDEZ SAMPIERI, ROBERTO (2014). Metodología de la Investigación. Sexta Edición. McGRAW-HILL / Interamericana Editores, S.A. DE C.V.

LA PUENTE, MANUEL, (1999) “Estudios sobre El Contrato de Compraventa, Gaceta Jurídica, Lima.

LA PUENTE, MANUEL. (2002) “Perfeccionamiento de la Transferencia de la Propiedad”, En: Folio Real año III N°. 7.

LINARES CARREON, J. (2010). Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú, 2000-2009. Arequipa, Perú.

MESINAS MONTERO, F., & MURO ROJO, M. (2010). Comentarios al Artículo 949 del Código Civil. En G. Jurídica, Código Civil Comentado - Tomo V (págs. 292-301). Lima: Gaceta Jurídica S.A.

MOISSET DE ESPANES, L. (2015). La Publicidad Registral. Lima: SUNARP.

NUÑEZ, A. (18 de 12 de 2014). Parthenon. Obtenido de Parthenon: <http://www.parthenon.pe/publico/el-contrato-de-compra-venta-y-la-transferencia-de-propiedad-inmueble-como-efecto-real/>.

ORTECHO VILLENA, V. J. (2010). Seguridad Jurídica y Democrática. Lima: Rodhas.

OSTERLING PARODI, F., & CASTILLO FREYRE, M. (febrero de 2000).
www.castillofreyre.com. Obtenido de
[www.castillofreyre.com:http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf](http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf).

PACHECO, MAXIMO. (1988) "Teoría del Derecho". Editorial Jurídica de Chile. Tercera Edición. Santiago-Chile.

PEDROZA, S. y CRUZ, J. (2000) "Introducción a la Técnica Legislativa en México", Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, JORGE. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés Tomo III". Editorial Civitas. Madrid 1988.

RAMIREZ, E. M. (2007). Tratado de Derechos Reales. Lima: Editorial Rodhas SAC.

SABORIO VALVERDE, M. (1997). La Publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliarios. En J. Sigwas Rivas, J. Vasquez Villar, J. Guillén Guillén, V. Salinas Basualdo, H. Sigwas Zamora, & H. Quispe Rodriguez, Derecho registral y notarial (materiales de enseñanza) Lima: IPEF.

VÁSQUEZ RÍOS, A. (2013). Derechos Reales - Tomo I. Lima: Editorial San Marcos EIRL.

VASQUEZ, ALBERTO. "Los Derechos Reales: La propiedad", Editorial San Marcos, Lima-Perú.

VIDAL RAMOS, R. (s.f). Congreso de la República del Perú. Obtenido de Congreso de la República del Perú:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA DE TODO EL PLAN:

PLANTEAMIENTO DEL ROBLEMA (PROBLEMA GENERAL Y ESPECIFICOS), OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICOS, HIPOTESIS GENERAL Y SUB-HIPÓTESIS, VARIABLES E INDICADORES, DISEÑO METODOLICO DE INVESTIGACIÓN, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS Y SUS PARTES

| PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | OBJETIVOS | HIPOTESIS | VARIABLES E INDICADORES | DISEÑO METODOLÓGICO | TÉCNICAS E INSTRUMENTOS |
|--|--|--|--|--|---|
| <p>Pregunta General:</p> <p>¿En qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previstos en los artículos 1135, 2016, 1217 y 2022 del mismo corpus iuris?</p> | <p>Objetivo General:</p> <p>Determinar en qué medida el sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil resulta siendo discordante con el sistema registral público previstos en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris.</p> | <p>Hipótesis General:</p> <p>Si los legisladores podrían perfeccionar el sistema consensualista de transferencia de propiedad inmueble previsto en el artículo 949 del Código Civil previendo con las formalidades de inscripción registral correspondiente entonces dicho sistema quedaría concordado con el sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil de tal manera se podría garantizar la seguridad jurídica al adquirente de buena fe.</p> | <p>Variable Independiente:</p> <p>Previsión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que ofrece el sistema registral público.</p> <p>Indicadores de previsión teórica y jurídica:</p> <p>Teóricas:</p> <p>-Ius utendi (derecho de usar)</p> <p>-Ius fruendi (derecho de disfrutar)</p> | <p>Tipos de Investigación</p> <p>Aplicada</p> <p>Nivel de Investig.</p> <p>Analítica o explicativa</p> <p>Métodos de Investigación</p> <p>General:</p> | <p>a) Análisis</p> <p>Documental</p> <p>b) Encuesta</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none">-Ius abutendi (derecho de disponer)-Ius reivindicandi (derecho de reivindicar)-Ius in rem (derecho real sobre bien propio)-Ius in rem aliena (derecho real sobre bien ajeno)-Erga omnes (oponibilidad contra terceros)-Rei persecutoria (atributos de persecución)-Actio in rem (acción real)-Actio in personam (acción contra la persona del deudor)-Causa jurídica del contrato-Obligación de enajenar un inmueble-Modo de transferencia de la propiedad-Sistema romano-Sistema francés-Sistema alemán-Sistema de unidad del contrato-Sistema transmisiva de doble causa-Sistema de separación del contrato | <p>Inductivo</p> <p>Deductivo</p> <p>Descriptivo</p> <p>Análítico-sintético</p> <p>Explicativo</p> <p>Histórico</p> <p>Exegético</p> <p>Hermenéutico</p> <p>Dogmático-comparado</p> <p>Especial:</p> <p>Métodos propios de interpretación teleológica jurídica.</p> <p>Interpretación conforme al texto expreso del artículo 949 del Código Civil</p> <p>Interpretación sistemática.</p> | |
|--|--|--|---|--|--|

| | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|
| | | | <p>Normativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Necesidad de inscribir -Título de fecha anterior -Título de fecha cierta -Principio de prioridad -Principio de impenetrabilidad -Principio de oposición de derechos reales -Principio de mejor derecho de propiedad -Principio primer derecho es mejor derecho -Principio de buena fe en la inscripción registral | Interpretación lógica. | |
| <p>Preguntas Específicas:</p> <p>PE1: ¿Cuáles son las causas de las discordancias normativas entre ambos sistemas?</p> | <p>Objetivos Específicos:</p> <p>OE1: Identificar las causas de las discordancias normativas entre el sistema consensualista previsto en el artículo 949 del Código Civil y el</p> | <p>Sub-Hipótesis:</p> <p>SH1: Las probables causas de discordancias normativas entre el sistema consensualista y el sistema registral público, es la imprevisión jurídica de las formalidades de la</p> | <p>Variable Dependiente:</p> <p>Imprevisión de formalidades de inscripción registral de transferencia de la propiedad inmueble que adolece el sistema consensualista.</p> | <p>Diseño operativo:</p> <p>Población:</p> <p>Es la sumatoria de todos los datos de los dominios de todas las</p> | <p>Instrumentos:</p> <p>a) Fichas</p> <p>Textuales</p> <p>y de</p> |

| | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|
| <p>PE2: ¿Cómo se manifiesta las discordancias normativas entre ambos sistemas?</p> <p>PE3: ¿Cómo lograr la concordancia normativa entre ambos sistemas?</p> | <p>sistema registral público previsto en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del mismo corpus iuris.</p> <p>OE2: Determinar la forma de manifestarse las discordancias normativas entre ambos sistemas.</p> <p>OE3: Proponer recomendaciones que contribuyan a perfeccionar las concordancias normativas entre ambos sistemas.</p> | <p>transferencia de la propiedad inmueble en el sistema consensualista.</p> <p>SH2: El problema identificado como discordancias normativas entre el artículo 949 y los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, se manifiesta como inseguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble al adquirente de buena fe.</p> <p>SH3: Integrando el artículo 949 del Código Civil con las formalidades de inscripción registral la transferencia de la propiedad inmueble, se podría perfeccionar dicho sistema y concordar con el sistema registral público.</p> | <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Deficiencia legislativa -Imprecisión de la ley -Vacíos del sistema consensualista -Obsolescencia del sistema consensualista | <p>variables que ya se identificaron el numeral 1.8.1.</p> <p>Muestra:</p> <p>De informantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 5 Notarios Público 3 Jueces en lo civil 4 Docentes en materia civil. 10 Abogados en materia civil. 4 Registradores Públicos | <p>Resumen</p> <p>b) Cuestionario</p> <p>N° 1, 2, 3, 4 y 5</p> |
|---|--|--|---|---|--|

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUANUCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO N ° 01

“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE HUANUCO-2017”

Invocación objetivo: Le agradeceremos tenga la gentileza de responder a esta sencilla y breve encuesta que tiene por objeto recoger los datos e informaciones que permitan encontrar los fundamentos teóricos necesarios que contribuyan a mejorar el sistema consensualista de transferencia de propiedad inmueble para brindar mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

Indicaciones para el marcado:

A continuación encontraras una pregunta con sus respectivas alternativas de respuestas sobre “la entrega de los partes notariales de compra-venta de bien inmueble al comprador y sobre su obligatoriedad o no de su inscripción en el Registro Público correspondiente dentro de un plazo de vencimiento”, formulados a los Notarios Públicos de la ciudad de Huánuco, que por razón de su función son expertos en la elaboración de las escrituras públicas y luego en la entrega de los partes respectivos para su inscripción en el Registro Público correspondiente. Lee con atención cada una de ellas y responda marcando con un “x” dentro del paréntesis que corresponda la respuesta que considere correcta. Ejm. (x).

1. 1.- Una vez entregado los partes respectivos de compra-venta de bien inmueble: ¿el adquirente de buena fe estará obligado a inscribir inmediatamente en el registro público correspondiente? ¿Por qué?
 - a) Sí, está obligado a inscribir inmediatamente porque existe el plazo de vencimiento ()
 - b) No, está obligado a inscribir inmediatamente, porque no existe el plazo de vencimiento, lo puede inscribir en la oportunidad que cree conveniente ()

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUANUCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO N ° 02

“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE HUANUCO-2017”

Invocación objetivo: Le agradeceremos tenga la gentileza de responder a esta sencilla y breve encuesta que tiene por objeto recoger los datos e informaciones que permitan encontrar los fundamentos teóricos necesarios que contribuyan a mejorar el sistema consensualista de transferencia de propiedad inmueble para brindar mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

Indicaciones para el marcado:

A continuación, encontraras dos preguntas con sus respectivas alternativas de respuestas sobre “los principios registrales”, formulados a los Registradores Públicos de Huánuco que por razón de su función son expertos en la califican y evalúan de títulos registrables para su inscripción en el registro público correspondiente. Lee con atención cada una de ellas y responda marcando con un “x” dentro del paréntesis que corresponda la respuesta que considere correcta. Ejm. (x).

- 1.- El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?
 - a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción ()
 - b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral ()
 - c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título, después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la validez del título ()
- 2.- El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?
 - a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior ()

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUANUCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO N ° 03

“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE HUANUCO-2017”

Invocación objetivo: Le agradeceremos tenga la gentileza de responder a esta sencilla y breve encuesta que tiene por objeto recoger los datos e informaciones que permitan encontrar los fundamentos teóricos necesarios que contribuyan a mejorar el sistema consensualista de transferencia de propiedad inmueble para brindar mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

Indicaciones para el marcado:

A continuación encontraras cinco preguntas con sus respectivas alternativas de respuestas sobre **“el sistema consensualista y sistema registral público de transferencia de la propiedad inmueble previstos en los artículos 949, 1135, 2016, 2017 y 2022 del C.C.”**, formulados a los Docentes de la UNHEVAL y de la UDH Huánuco que por razón de su función docente son expertos en la enseñanza de Derechos reales y contratos, por lo tanto, manejan la doctrina jurídica civil. Lee con atención cada una de ellas y responda marcando con un “x” dentro del paréntesis que corresponda la respuesta que considere correcta. Ejm. (x).

- 1.- El artículo 949 del C.C. establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe?
 - a) El mero consensus, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe ()
 - b) La inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe ()

- 2.- Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué?

- a) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público correspondiente, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica. ()
 - b) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior, porque así la ley dispone en caso de defectos de la inscripción ()
 - c) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título que conste de documento de fecha cierta sea más antigua, porque así la ley dispone en este último caso ()
- 3.- El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?
- a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción ()
 - b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral ()
 - c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la validez del título ()
- 4.- El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?
- a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior ()
- 5.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone?
- a) Sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone ()
 - b) No, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone ()

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUANUCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO N ° 04

“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE HUANUCO-2017”

Invocación objetivo: Le agradeceremos tenga la gentileza de responder a esta sencilla y breve encuesta que tiene por objeto recoger los datos e informaciones que permitan encontrar los fundamentos teóricos necesarios que contribuyan a mejorar el sistema consensualista de transferencia de propiedad inmueble para brindar mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

Indicaciones para el mercado:

A continuación encontraras cinco preguntas con sus respectivas alternativas de respuestas sobre **“las diferencias entre el sistema consensualista y sistema registral público de transferencia de la propiedad inmueble previstos en los artículos 949, 1135, 2016, 2017 y 2022 del C.C.”**, formulados a los Jueces Especializados en lo Civil de la Sede del Distrito Judicial Huánuco que por razón de su competencia son expertos en resolver los casos de mejor derecho de propiedad. Lee con atención cada una de ellas y responda marcando con un “x” dentro del paréntesis que corresponda la respuesta que considere correcta. Ejm. (x).

1.- El artículo 949 del C.C. establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) entre las partes, es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe?

a) El mero consensus, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe ()

b) La inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe ()

- 2.- Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué?
- a) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público correspondiente, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica. ()
 - b) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior, porque así la ley dispone en caso de defectos de la inscripción ()
 - c) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título que conste de documento de fecha cierta sea más antigua, porque así la ley dispone en este último caso ()
- 3.- El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?
- a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción ()
 - b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral ()
 - c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la validez del título ()
- 4.- El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?
- a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior ()
- 5.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone?
- a) Sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone ()
 - b) No, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone ()

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUANUCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CUESTIONARIO N ° 05

“EL SISTEMA CONSENSUALISTA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE: UNA INVESTIGACIÓN SOBRE SU SEGURIDAD JURÍDICA AL ADQUIRIENTE DE BUENA FE HUANUCO-2017”

Invocación objetivo: Le agradeceremos tenga la gentileza de responder a esta sencilla y breve encuesta que tiene por objeto recoger los datos e informaciones que permitan encontrar los fundamentos teóricos necesarios que contribuyan a mejorar el sistema consensualista de transferencia de propiedad inmueble para brindar mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

Indicaciones para el marcado:

A continuación encontraras cinco preguntas con sus respectivas alternativas de respuestas sobre **“las diferencias entre el sistema consensualista y sistema registral público de transferencia de la propiedad inmueble previstos en los artículos 949, 1135, 2016, 2017 y 2022 del C.C.”**, formulados a los Abogados Defensores de la Sede del Distrito Judicial de Huánuco que por razón del ejercicio profesional en derecho civil son expertos en la defensa de mejor derecho de propiedad. Lee con atención cada una de ellas y responda marcando con un “x” dentro del paréntesis que corresponda la respuesta que considere correcta. Ejm. (x).

- 1.- El artículo 949 del C.C. establece: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Interpretando doctrinariamente: Que sólo el intercambio de voluntades (consensus) es la que perfecciona la transferencia de la propiedad inmuebles, no es necesario la inscripción registral para que la transferencia quede perfeccionada, por lo que cabe las siguientes interrogantes: ¿el mero consensus o la inscripción registral?; ¿cuál de estos sistemas es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe?
 - a) El mero consensus, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe ()
 - b) La inscripción registral, es la que brinda mayor seguridad jurídica al adquirente de buena fe ()

- 2.- Cuando se trata de la obligación de transferir un bien inmueble a varios acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo. Según esta norma: ¿A cuál de los acreedores se prefiere entregar? ¿Por qué?
- a) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito en el registro público correspondiente, porque se ha cumplido los fines del derecho adquirido, es decir, la seguridad jurídica. ()
 - b) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior, porque así la ley dispone en caso de defectos de la inscripción ()
 - c) Se prefiere entregar al acreedor de buena fe, cuyo título que conste de documento de fecha cierta sea más antigua, porque así la ley dispone en este último caso ()
- 3.- El principio de prioridad registral en el tiempo determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Según este principio: ¿A cuál de los acreedores se otorga la preferencia de derechos? ¿Por qué?
- a) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribió primero el título, porque la prioridad registral está sujeto al tiempo de la inscripción ()
 - b) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del primero, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la buena fe registral ()
 - c) Se otorga la preferencia de derechos al que inscribe el título después del segundo, porque la prioridad registral no está sujeto al tiempo de la inscripción, sino a la validez del título ()
- 4.- El principio de impenetrabilidad registral: ¿Qué restricciones propone al adquirente de buena fe?
- a) Que se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - b) Que no se puede inscribir un título incompatible con otro ya inscrito ()
 - c) Que se puede inscribir un título incompatible de fecha anterior ()
- 5.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos: ¿es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone?
- a) Sí, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone ()
 - b) No, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone ()