



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“MODELO DE CONTROL DE CONTRATOS
PRIVADOS DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES NO
INSCRITOS MEDIANTE EL REGISTRO NUMERADO
SISTEMATIZADO EN LAS NOTARÍAS DEL PERÚ
PARA LA PREVENCIÓN DE ESTAFAS”
PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

Autor:

Bach. Becerra Dávila Lenin

Asesor:

Abg. Bernal Marchena Maryluisa

Línea de Investigación:

Derecho Privado Civil

Pimentel – Perú

2016

TESIS

**MODELO DE CONTROL DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA
VENTA DE INMUEBLES NO INSCRITOS MEDIANTE EL REGISTRO
NUMERADO SISTEMATIZADO EN LAS NOTARÍAS DEL PERÚ
PARA LA PREVENCIÓN DE ESTAFAS.**

Aprobación de la Tesis

Abg. Bernal Marchena Maryluisa G.

Asesor Metodológico

Dr. Gonzales Hurtado, Walter

Asesor Especialista

Dra. Diana Anacleto Silva

Presidente del Jurado de la Tesis

Dra. Yannina Inoñan Mujica
Secretario del Jurado de la Tesis

Dr. José Luís Samillán Carrasco
Vocal del Jurado de la Tesis

DEDICATORIA

A Dios, por la gracia y siempre iluminación en cada uno de mis pasos, por la sabiduría para continuar y llegar hasta donde hoy me encuentro.

A mi familia, mi esposa e hijas, por su siempre compañía y palabras de motivación. Por cada sonrisa, y mirada de fuerza, por acompañarme en cada paso de mí desarrollo profesional.

A la Abogada Maryluisa Bernal, por su constante seguimiento y asesoría en el desarrollo de esta tesis, por su siempre excelencia como docente y calidad de asesoramiento brindado. Porque, sin ella no hubiera sido posible llegar hasta donde hoy me encuentro, por cada una de las oportunidades brindadas.

EL AUTOR

AGRADECIMIENTO

A Dios, por permitirme la vida, la salud y la sabiduría para hoy presentar mi tesis y obtener el grado de Abogado.

A mi familia, mi esposa e hijas Ashley y Anghela, por su constante comprensión y amor, por acompañarme y celebrar conmigo cada uno de mis logros y por abrazarme en cada una de mis caídas.

EL AUTOR

INDICE GENERAL DEL CONTENIDO

| | |
|---|-----|
| DEDICATORIA | iii |
| AGRADECIMIENTO | iv |
| RESUMEN..... | ix |
| ABSTRACT..... | x |
| INTRODUCCIÓN..... | xi |
| CAPÍTULO I..... | 13 |
| PLANTEAMIENTOS METODOLÓGICOS | 13 |
| 1.1 PROBLEMA..... | 14 |
| 1.1.1 Selección del problema | 16 |
| 1.1.2 Antecedentes del problema..... | 16 |
| 1.1.3 Formulación del problema..... | 23 |
| 1.1.4 Justificación del problema | 24 |
| 1.1.5 Limitaciones de la investigación | 29 |
| 1.2 Objetivos de la investigación | 29 |
| 1.2.1 Objetivo General | 29 |
| 1.2.2 Objetivos específicos | 30 |
| 1.3 Hipótesis..... | 31 |
| 1.3.1 Hipótesis Global | 31 |
| 1.3.2 Sub Hipótesis | 31 |
| 1.4 Variables..... | 32 |
| 1.4.1 Identificación de las variables | 32 |

| | | |
|----------------------------|---|-----|
| 1.4.3 | Clasificación de las variables por la relación causal, cantidad o cualidad y jerarquía..... | 36 |
| 1.5 | Diseño de la ejecución del plan y desarrollo de la investigación | 37 |
| 1.5.1 | Universo de la Investigación | 37 |
| 1.5.2 | Técnicas e Instrumentos, fuentes de recolección de datos .. | 38 |
| 1.5.3 | Población y muestra de informantes | 38 |
| 1.5.4 | Forma de procesamiento de los datos | 38 |
| 1.5.5 | Forma de análisis de los datos..... | 38 |
| CAPITULO II..... | | 40 |
| MARCO CIRCUNFERENCIAL..... | | 40 |
| 2.1. | PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS | 41 |
| 2.1.1. | Conceptos Básicos..... | 41 |
| 2.1.2. | Otros Planteamientos..... | 65 |
| 2.1.2.7. | La Seguridad Jurídica en el sistema Registral | 94 |
| 2.2. | OTROS POSIBLES COMPONENTES DEL MARCO REFERENCIAL | 147 |
| 2.2.1. | Normas..... | 147 |
| 2.2.2. | Experiencias Exitosas | 149 |
| 2.2.3. | Legislación Comparada..... | 152 |
| 2.2.4. | Entorno Local | 153 |

| | |
|--|---------|
| CAPITULO III..... | 155 |
| PROPUESTA LEGISLATIVA..... | 156 |
| 3.1 TITULO DEL PROYECTO DE LEY | 156 |
| 3.2 Exposición De Motivos..... | 156 |
| 3.3 Texto Normativo | 158 |
| CAPITULO IV..... | 169 |
| CONCLUSIONES | 169 |
| 4.1 CONCLUSIONES PARCIALES..... | 170 |
| 4.1.1 Conclusión Parcial 1..... | 170 |
| 4.1.2 Conclusión Parcial 2..... | 171 |
| 4.1.3 Conclusión Parcial 3..... | 172 |
| 4.1.4 Conclusión Parcial 4..... | 172 |
| 4.2 CONCLUSION GENERAL..... | 173 |
| 4.2.1.- Constrastacion De La Hipótesis Global..... | 173 |
| CAPITULO V..... | 175 |
| RECOMENDACIONES..... | 175 |
| 5.1 RECOMENDACIONES PARCIALES..... | 176 |
| 5.1.1 Recomendación Parcial 1..... | 177 |
| 5.1.2 Recomendación Parcial 2..... | 177 |
| 5.1.3. Recomendación Parcial 3..... | 177 |
| 5.1.4. Recomendación Parcial 4..... | 178 |
| 5.2. RECOMENDACIÓN GENERAL | 178 |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| CAPÍTULO VI..... | 180 |
| REFERENCIAS Y ANEXOS | 180 |
| 6.1. Referencias Bibliográficas | 181 |
| 6.2. Anexos..... | 191 |

RESUMEN

La presente investigación ha sido denominada “Modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas”. Cuyo objetivo general es identificar los métodos de registro que actualmente se utilizan en el control de compra venta de inmuebles no inscritos con respecto al marco de referencias y normas que la rigen, se analizó las experiencias exitosas de modelos de registro similares para luego proponer un modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas. Utilizándose para la presente investigación, las técnicas de encuesta, análisis documental y observación de campo.

Con lo cual se llegó a la conclusión, de que hoy en día existen diferentes puntos en los cuales se refieren a estafa, gran cantidad de opiniones que nos ayudaran a entender mucho mejor la tesis. Es por ello que se origina la necesidad de que las autoridades responsables y la comunidad jurídica de nuestro país analicen, evalúen y desarrollen nuevos planteamientos teóricos sobre servicios para mejorar el alcance de la norma.

Palabras clave: estafa, bienes muebles, bienes inmuebles, contrato.

ABSTRACT

This research has been called "control model private contracts of sale of properties not registered with the register numbered systemized in notaries of Peru for the prevention of fraud" whose overall objective is to identify the logging methods currently used in control sale of properties not registered with respect to the frame of reference and rules which govern the successful experiences of models similar record and then propose a model of control of private contracts for sale of properties not registered was analyzed by systemized numbered register in notary offices of Peru for the prevention of fraud. Used for this research, survey techniques, document analysis and field observation.

Whereupon he reached the conclusion that today there are different points which relate to fraud, lots of opinions that help us understand better the thesis. That is why the need for the authorities and the legal community in our country analyze, evaluate and develop new theoretical approaches to services to improve the scope of the standard originates.

Keywords: scam, chattels, real estate, contract.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo titulado: Modelo de control de Contratos Privados de Compra Venta de Inmuebles no inscritos mediante el Registro Numerado Sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de Estafas”; es producto de una ardua investigación. Misma que tuvo como finalidad presentar una propuesta legislativa, a fin de lograr la tan ansiada seguridad jurídica.

Terminar el presente trabajo de tesis, no ha sido tarea fácil, pero tampoco tarea difícil; puesto que se trabajó en base a un proyecto elaborado de hace cuatro meses atrás, mismo que permitió trascender y llegar a concluir satisfactoriamente dicha investigación en plazo proyectado.

Este trabajo se encuentra dividido en seis capítulos: El capítulo I, denominado Planteamientos Metodológicos que trata sobre, el problema, los objetivos de la investigación, la hipótesis, las variables y el diseño de ejecución del plan de desarrollo de la investigación; el Capítulo II, denominado Marco Referencial, en el que se establece; Planteamientos teóricos, Normas, Contexto internacional, Entorno nacional y Experiencias exitosas; el capítulo III: que contiene la propuesta legislativa; El capítulo V que alterna sobre las conclusiones a la que arribamos de la realidad analizada,, entonces, el resumen de las

apreciaciones resultantes del análisis, las conclusiones parciales, fundamentadas según la contrastación de cada una de las sub-hipótesis planteadas y la conclusión general que está fundamentada con la contrastación de la hipótesis global; y finalmente, el capítulo VI, referido a las referencias bibliográficas y anexos.

EL AUTOR

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTOS

METODOLÓGICOS

1.1 PROBLEMA

El problema en que se centró la investigación es el que denominamos “Modelo de control de Contratos Privados de Compra Venta de Inmuebles No Inscritos mediante el Registro Numerado Sistematizado en las Notarías del Perú para la Prevención de Estafas”.

La realidad de la problemática mencionada en líneas anteriores se vio a nivel nacional, pero específicamente observamos la presencia de esta problemática con más fuerza en la Provincia de Jaén, Provincia de Bagua y Distrito Bagua Grande, donde encontramos un sinnúmero de predios sin registrar, muchos de estos fueron vendidos por los propietarios y estas ventas fueron realizadas a simple nombre, otras con un contrato privado de compra venta, el mismo que no continuó con su trámite legal; por lo que en muchas oportunidades dichos predios fueron vendidos en más de una oportunidad, generándose el delito de Estafa.

Siempre se ha considerado que, la compra y venta de inmuebles realizadas en las notarías funcionaba como un hecho sacrosanto y no habría ningún problema con respecto a la propiedad.

Sin embargo en una compra que se realizó de un inmueble no inscrito, después de casi cuatro años de haber realizado la transacción e incluso haber cercado el terreno apareció un dueño con “documento” en mano que pretendía vulnerar mi derecho de legítimo propietario, con argumentos logré evitar percances mayores, pero me di cuenta de la falencia de un registro computarizado en las notarías que permita conocer durante la realización de un contrato la aparición de alguna alerta sistemática que indique que el predio ya fue vendido y de tal forma mitigar estafas.

Finalmente agregar que, mediante este modelo se pretendió favorecer a aquellos adquirientes de buena fe, personas interesadas en comprar un bien inmueble para una futura vivienda y que debido a la gran informalidad en nuestro país, en la mayoría de casos dichos inmuebles no se encuentran registrados, favoreciendo en gran medida la duplicidad de ventas a diferentes postores, es muy común su práctica por parte de inescrupulosos empresarios inmobiliarios que vuelven a vender lo que ya fue vendido, y muchas veces el Ministerio Público no considera delito dicho acto declarando no ha lugar a la formalización de la denuncia penal, por considerarlo erróneamente que corresponde al ámbito civil, por cuanto obviamente deriva de una relación contractual.

Más aun agregando los altos costos de registros de predios, hace más difícil la formalidad que todos anhelan.

En tal sentido, realizar un registro sistematizado permite un mejor orden y manejo adecuado de las compras ventas realizadas en un determinado tiempo, ya que así se puede identificar la intención de una doble venta o posible estafa mediante una alerta visible en el acto, al momento de realizar el contrato de compra venta.

1.1.1 Selección del problema

- a) Este problema tuvo partes aún no solucionadas, pues aún no manejan un sistema control acorde con la tecnología vigente.
- b) Se tuvo acceso al tipo de registro vigente de los contratos privados de compra venta en las Notarías.
- c) Su solución facilitó el control adecuado de los contratos de compra venta y permitió alertar y prevenir estafas como el Estelionato tipificado en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal.
- d) Este problema se identificó debido a la propia experiencia luego de la compra de un inmueble no registrado.

1.1.2 Antecedentes del problema

A. ¿Desde cuándo se tienen referencias sobre este tipo de problema?

Al respecto, sobre esta problemática se tiene referencias a nivel internacional, nacional y regional, pues estamos frente a un inconveniente donde la comunidad está en confusión y no sabe

que realizar ante una situación como la que se detalló en líneas anteriores.

B. Estudios anteriores

A Nivel internacional

En la Universidad Politécnica de Madrid se ha encontrado una investigación. Al respecto, Lozano (2011) realizó su estudio titulado “Gestión de Viviendas Autoconstruidas en los Asentamientos Humanos de Lima” y trata sobre alternativas de solución al déficit de vivienda en los sectores de bajos recursos. Además de solucionar la vivienda como una necesidad básica plantea alternativas de mejora que involucran otras áreas como aspectos socio-culturales, ambientales, territoriales y de sostenibilidad. El trabajo afronta el tema del origen de las viviendas construidas en la periferie de la ciudad. Contó como una de sus principales causas la inmigración del interior del país hacia la capital, o de familias que viven hacinadas en el centro de la ciudad y optan por invadir terrenos y empezar a habitarlos en condiciones precarias. También se comentó los problemas que se vienen dando con el tráfico de tierras y la regularización de la propiedad y la ventaja del autoconstrucción.

De igual manera, en la Universidad Autónoma del Estado de Flores (2011) realizó un estudio titulado “La Propiedad”, se refirió a los derechos reales en particular a los derechos que tienen las personas sobre los bienes, tanto muebles como inmuebles.

A nivel nacional

En plano nacional, el Centro Peruano de Estudios Sociales – CEPES contiene diversas investigaciones al respecto y a ello cabe mencionar a, Burneo (2003) quien realizó el estudio del caso de conflictos por tierras denominado “Los conflictos externos e internos por la propiedad de la tierra en una comunidad campesina de Huancavelica: El caso de San Cristóbal”, el objetivo central que se planteó para la investigación fue profundizar el conocimiento de las características de los conflictos por tierras que enfrentan las comunidades campesinas, a través de estudios de caso específicos en Huancavelica. En investigaciones que se realizaron por CEPES se identificaron los tipos de conflicto que se generan en las Comunidades campesinas por la propiedad de la tierra, tales como conflictos Intracomunales, Extra comunales e Intercomunales.

En el mismo orden de ideas, el programa de derechos de la propiedad urbana (PDPU) y la comisión de formalización de la

propiedad informal (Contrato 059- 02/ BIRF-COFOPRI) (2002), realizó un estudio sobre la dinámica de los asentamientos humanos y el proceso social generado por los vecinos, a través de sus organizaciones representativas, que atiende de manera colectiva demandas destinadas a la mejora de la calidad de la vida.

En ese mismo sentido, la Universidad de Piura, Cumpa (2002) realizó un estudio titulado “Criterios para el planeamiento de la ciudad de Piura”, esta tesis tuvo el propósito de recopilar información de los diferentes problemas que aquejan a la ciudad, se analizaron y dieron a conocer algunos de los principales criterios necesarios en el planeamiento de la ciudad de Piura. Además, tuvo como finalidad informar sobre la realidad de los asentamientos humanos en Piura, creados a partir de la invasión de terrenos y la expansión desordenada de la ciudad.

A. Antecedentes Legislativos

Respecto, a los antecedentes legislativos tenemos a Núñez (2010), quien nos dice que, la propiedad fue uno de los ejes transversales de la gran mayoría de sociedades actuales, sobre todo cuando se buscaba su ordenamiento territorial. La propiedad es la noción que engloba al poder directo que se puede lograr en relación a un bien, este poder conceder a su dueño o titular el derecho o la capacidad

de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley.

Del mismo modo Vicuña (2012) afirma que el Derecho de Propiedad constituye y ha constituido durante el transcurso de los años el derecho real principal por excelencia sobre la cosa, el más amplio y que le permite al titular del mismo el ejercicio de acciones, recursos contundentes, completos para su defensa y salvaguarda. La delimitación, llamada linde, puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad.

En ese mismo sentido, encontramos en La Guía del Derecho (2010) de donde se expone que el contrato de compraventa es un negocio consensual que se perfecciona por el simple concurso del consentimiento de comprador y vendedor, meramente obligatorio en cuanto no crea en favor de los intervinientes un derecho real sobre el objeto de la respectiva contraprestación y traslativo de dominio (lo cual no es incompatible con sus efectos puramente obligacionales), en el sentido de permitir el desplazamiento de la propiedad mediante el acto de la "traditio" o entrega, acto que se realiza en la práctica por el simple otorgamiento de la escritura pública.

A nivel internacional

Según el Modelo de Regulación del Compraventa en España, se puede mencionar que el contrato de compraventa, de acuerdo al artículo 1445 del Código Civil, es aquel contrato que hace surgir obligaciones bilaterales para las partes contratantes, de manera que el vendedor estará obligado a la entrega de una cosa determinada, mientras que el comprador tendría la obligación de pagar un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

Con respecto al Contrato de Compra-venta en España, Bercovitz (2012) indicó que en el Derecho español la Compraventa con reserva de dominio, el traspaso posesorio es realizada en el momento de la perfección del contrato, quedando la transmisión de la propiedad supeditada al cumplimiento de una determinada condición.

Por otro lado tenemos que según, Olivera. (2010) en Francia, el Código Civil de 1804, acató una modificación revolucionaria con respecto al Derecho Romano, y marcó el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico, en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente sólo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato.

Este Código consagró el solo consentimiento de las partes contratantes como único requisito necesario para el desplazamiento de la propiedad a favor del comprador. Este mismo autor nos dice, que no se consideró la tradición para el tratamiento de la transmisión inmobiliaria, tomaron para la misma, el solo consentimiento de las partes como forma de constituir el derecho real (arts. 711°, 938°, 1138°, 1503°), tanto para los bienes muebles como para los inmuebles. En tal sentido, concluyen agregando que, el contrato fue traslativo de dominio, es decir, vender es enajenar, el cambio de propiedad es directo.

El autor antes mencionado, nos dio a conocer que, la Ley hipotecaria de 1855 que creó el registro y la Ley de 1955 que creó el fichero inmobiliario hicieron comprender, a los juristas franceses, la necesidad de otorgar a los terceros un medio por el cual pudieran proteger sus intereses.

Esto se consiguió al considerar que la transmisión de la propiedad inmueble frente a los terceros, se tenía como realizada, a partir de la inscripción en el fichero inmobiliario, inscripción que, como vemos, no reemplaza a la transmisión consensual, sino que funciona como un acto declarativo en favor de los terceros.

Al respecto, Fernández (1999) aseveró que el Derecho Germánico basa su transmisión de la propiedad en el registro de la propiedad inmueble. Para el sistema alemán, la inscripción tiene no sólo un carácter declarativo en favor de los terceros como en el sistema francés, sino que es el modo como se transmite la propiedad, se utiliza el folio real, que implica la existencia de una hoja registral para cada inmueble, en que se anotan lo referente al mismo. Resulta entonces que la existencia de un título, entre las partes, no surte efecto como acto constitutivo de derechos reales sobre el inmueble, sólo se tiene como la causa que obliga a realizar la anotación de dicha transmisión en la hoja registral, siendo recién esta inscripción la que opera como hecho constitutivo y traslativo de dominio. Como podemos ver, la inscripción es un acto totalmente independiente del contrato, tanto es así que la inscripción funciona como saneadora de cualquier vicio que tuviera el título, de tal manera que la propiedad transferida de esta forma es inmovible.

1.1.3 Formulación del problema

La parte esencial de esta problemática consiste en que, si bien existen diversos instrumentos jurídicos, así como también un sistema de protección registral; no es suficiente porque no alcanza hacia aquellos contratos privados de compra venta que son

celebrados ante una notaría, y no se les brinda la seguridad jurídica necesaria; lo cual pone en duda la eficacia jurídica de las leyes e instituciones destinadas para tales fines, desconociéndose las causas de esas carencias.

La segunda parte de esta problemática consiste en que, si bien dentro del marco normativo actual que regula la protección de los predios se dan los mecanismos jurídicos destinados para su aplicación, entre ellos, la existencia de una diversidad instrumentos normativos que ayuden a brindar una seguridad jurídica. Sin embargo aún permanece la falta de la eficacia jurídica de las leyes e instituciones destinadas para tales fines, desconociéndose las causas de esos empirismos normativos.

1.1.4 Justificación del problema

Desde hace varios años ha existido una crisis debido a la gran cantidad de estafas que se han dado con respecto a la compra y venta de inmuebles inscritos y no inscritos, estafas en sus diversas modalidades que han logrado despojar de bienes inmuebles a sus legítimos propietarios. Mediante el uso de bloqueos registrales sistemáticos se ha logrado controlar en cierta medida el tráfico de terrenos inscritos, sin embargo los bienes no inscritos a la fecha no tienen ninguna regulación o un sistema de control que permitan evitar las diversas estafas existentes como el estelionato; aunque

en nuestra legislación se ha venido sosteniendo que el solo consentimiento ha transmitido una propiedad absoluta, tal y conforme lo establece la terminante disposición del artículo 949° del Código Civil, en el artículo 1135° del Código Civil expresa que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, o en defecto de inscripción, al acreedor con título de fecha anterior, en este último supuesto se prefiere el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. En este artículo se ha determinado la prelación en el caso de concurrencia de acreedores respecto a un idéntico inmueble, teniendo así a uno de sus sustentos en el principio de oponibilidad; es decir, estableció el orden de preferencia respecto a quien debe entregarse un inmueble cuando se confrontan derechos reales, como sucede en el caso de la concurrencia de adquirentes, donde una misma persona vendió o transfirió a varias personas el mismo inmueble. Siendo ello así, podría pensarse apresuradamente que la inscripción del acto traslativo no modifica en nada el sistema general de transferencia de los derechos reales. Sin embargo se protegió a los adquirentes ya que esto es indispensable, de lo contrario nadie contrataría, es por ello que para evitar dilatar tiempo y dinero en procesos judiciales solicitando la nulidad de un acto de

inscripción se propuso un modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado de forma correlativa que permitan generar un alerta e instancia (numeración) donde indique que el inmueble ya fue transferido independientemente en que notaría se haya realizado, la nueva Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral (Ley N° 30313) dada el 26 de marzo de este año ayudaría a resolver el alto índice de casos de suplantación de identidad en la transferencia de inmuebles en el país ya que lo que se buscó fue erradicar la suplantación de personas y la falsificación de documentos que, en los últimos tiempos, significó el despojo de propiedades por mafias organizadas, sin embargo esto sólo pudo controlar a los bienes inscritos, pero para contratos privados de terrenos que aún no están registrados, la falsificación de documentos y la doble venta cabe realizarse innumerables veces a diferentes compradores sin haberse podido controlar, considerando que los documentos debieron ser hechos sin la inspección ocular o visita in situ del notario o sus colaboradores para identificar los predios en venta, la propuesta planteada sería pionera y se desarrolló como un piloto primero en algunas notarías para ser viable, fue algo parecido a lo que funciona con los predios registrados, donde se puede realizar una copia literal o certificado de gravamen para ver si el predio está hipotecado, en este caso

utilizando el mismo criterio se puede ingresar no una partida, sino un código generado automáticamente por el sistema y revisar si el predio verdaderamente pertenece a quien quiere venderlo.

Este sistema no fue una competencia al existente en Registros Públicos, sino más bien un complemento necesario para los bienes inmuebles que aún no fueron inscritos, estando la gran mayoría de propiedades en el Perú aún no registradas. Cada vez que alguien desee comprar un inmueble no inscrito debe tener como precedente esa instancia (número correlativo impreso en el documento) para su respectiva búsqueda en las notarías, aplicando la fe pública notarial como fuente del Derecho Público notarial, pues, la certeza, confianza, veracidad y autoridad legítima atribuida al Notario respecto de los actos, hechos y dichos realizados u ocurridos en su presencia, se tienen por verdaderos, auténticos, ciertos, con toda la fuerza probatoria mientras no se demuestre lo contrario, conforme al primer párrafo del artículo 2 del Decreto Ley 26002.

Mediante este modelo se pretendió favorecer a aquellos adquirentes de buena fe, personas interesadas en comprar un bien inmueble para una futura vivienda y que debido a la gran informalidad en nuestro país, en la mayoría de casos dichos inmuebles no se encuentran registrados, favoreciendo en gran

medida la duplicidad de ventas a diferentes postores, es muy común su práctica por parte de inescrupulosos empresarios inmobiliarios que vuelven a vender lo que ya fue vendido, y muchas veces el Ministerio Público no considera delito dicho acto declarando no ha lugar a la formalización de la denuncia penal, por considerarlo erróneamente que corresponde al ámbito civil, por cuanto obviamente deriva de una relación contractual. Realizar un registro sistematizado permite un mejor orden y manejo adecuado de las compras ventas realizadas en un determinado tiempo, ya que así se puede identificar la intención de una doble venta o posible estafa mediante una alerta visible en el acto, al momento de realizar el contrato de compra venta. Según la normativa revisada de las notarías y referencias al personal que laboran en dicha oficina se pudo determinar que no ha existido un manejo como el que se propone, actualmente se desarrolla un registro físico de los contratos de compra en archivadores con una antigüedad máxima hasta 10 años en cada Notaría, y el que desee una copia del documento con una antigüedad mayor a ese plazo lo puede ubicar en los archivos generales de los Gobiernos Regionales.

La creación de nuevos controles utilizando herramientas tecnológicas no ayudó a avanzar de la mano con la tecnología,

maximizar los recursos efectivizando tiempo y dinero, y de esta manera identificar fehacientemente y bajo responsabilidad las malas prácticas que intenten vulnerar derechos constitucionales de los compradores, como La propiedad conforme estipula el artículo 2 inc. 16 de la Constitución Política del Perú.

1.1.5 Limitaciones de la investigación

- a) La investigación comprendió solo los casos de la Provincia de Jaén, Provincia de Bagua y Distrito Bagua Grande.
- b) El investigador contó con una disponibilidad de tiempo limitado para el desarrollo de la investigación.
- c) El investigador contó con una disponibilidad económica limitada para la presente investigación.

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 Objetivo General

Se buscó Identificar los métodos de registro que actualmente se utilizan en el control de compra venta de inmuebles no inscritos con respecto al marco de referencias y normas que la rigen, se analizó las experiencias exitosas de modelos de registro similares para luego proponer un modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro

numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas.

1.2.2 Objetivos específicos

a) se buscó Identificar los métodos de registro que actualmente se utiliza en el control de compra venta de inmuebles no inscritos en las Notarías del Perú.

b) se analizó y describió las experiencias exitosas de modelos de registro similares como el bloqueo registral, ley de regularización y control de los arrendamientos de vivienda, Ley contra la estafa inmobiliaria y control en la compra de un inmueble cuyos resultados positivos sean aprovechable en el registro de inmuebles no inscritos.

c) Se comparó cuantitativa y cualitativamente, con el apoyo de programas Windows, Excel y Word, cada parte de las carencias y los empirismos normativos de la problemática

d) Se identificó las causas de las carencias y los empirismos normativos.

e) Se propuso un modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú.

1.3 Hipótesis

1.3.1 Hipótesis Global

El control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos se vio afectada por carencias y empirismos normativos, relacionados con el inadecuado registro por la falta de aplicación de tecnologías vigentes, para el uso más eficiente de la información especialmente en un registro sistematizado para un mejor control que permitan salvaguardar en el acto el derecho de propiedad y evitar posibles estafas con los predios adquiridos.

1.3.2 Sub Hipótesis

A. Se evidenciaron carencias por parte de la comunidad jurídica debido a la existencia de los planteamientos teóricos discordantes sobre el control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FORMULA: -x1, A1

ASRREGLO 1: -B1,-B3

B. Se evidenciaron carencias por parte de los responsables debido a la existencia de los planteamientos teóricos discordantes sobre el control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FORMULA: -x2, A2

ARREGLO 2: B1,-B3

C. Se evidenciaron empirismos normativos por parte de la comunidad jurídica debido a la discordancia e incumplimiento de las normas nacionales e internacionales como de la jurisprudencia al no adecuarse para un buen control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FOERMULA: -x1, A1

ARREGLO 3: -B1,-B2

D. Se evidenciaron empirismos normativos por parte de los responsables debido a la discordancia e incumplimiento de las normas para un buen control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FORMULA: -x2, A2

ARREGLO 4: -B1,-B3

1.4 Variables

1.4.1 Identificación de las variables

Dados los cruces que consideran las sub-hipótesis en la presente investigación, para poder contrastarlas; se requirió obtener los datos de los dominios de los siguientes valores:

A = Variables de la realidad

A1 = Comunidad jurídica

A2 = Responsables

B = Variables del marco referencial

- B1 = Planteamientos teóricos

- B2 = Normas

- B3 = Legislación comparada

-X = Variables del problema

- X1 = Carencias

- X2 = Empirismos normativos

1.4.2 Definición de las variables

A1 = Comunidad Jurídica

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen la propiedad de explicar lo referente al...“Toda persona que labra con lo jurídico, a través de cualquiera de las manifestaciones que las relaciones pueden brindar. Así, el legislador, el magistrado judicial, al abogado, el profesor universitario y por supuesto el notario son todos operadores del derecho, pero cada uno lo realiza o determina de modos diferentes

y especializados, complementándose en algún estadio de su evolución”. (Caballero, 2002).

A2 =Responsables

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen la propiedad de explicitar lo referente al... “las personas que deben llevar a cabo distintas acciones (planificar, organizar y ejecutar) para lograr un objetivo”...o también...“persona(s) obligada(s) a cumplir ciertas tareas o asumir ciertas funciones para el logro de objetivos”. (Real Academia Española).

B1 = Planteamientos Teóricos

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen el atributo de explicitar... “Una imagen mental de cualquier cosa que se forma mediante la generalización a partir de casos particulares como por ejemplo, una palabra o un término”...; referidos a lo básico, es decir...“perteneciente a la base o bases sobre la que se sustenta algo fundamental”. (Caballero, 2002).

B2 = Normas

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen el atributo de explicitar...“Regla que se debe seguir o

se debe ajustar a la conducta” que hayan sido aprobadas por un órgano competente, (Milla, 1998).

B3 = Legislación comparada

Se denomina legislación comparada al conjunto de normatividad y/o legislación internacional, similar o semejante a nuestra realidad.

X1 = Carencias

Pertenecieron al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen la propiedad de explicitar lo referente a... un término polisémico, que se aplica a distintos ámbitos, tanto naturales como sociales; en todos ellos con el significado de la insuficiencia a la hora de cubrir una necesidad, o la ausencia de un elemento indispensable. En caso del derecho se emplea este término para referirse a la ausencia de bienes inmuebles que puede tener una persona o una entidad en el momento que tiene lugar en una apropiación y también en el caso de una sucesión.

X2 = Empirismos normativos

Empirismo Normativo es aquello que niega, de un lado, la existencia de derechos innatos o naturales del hombre; y, de otro lado, el uso de la razón en la creación de derecho.

1.4.3 Clasificación de las variables por la relación causal, cantidad o cualidad y jerarquía

| VARIABLES | CLASIFICACIONES | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | POR LA RELACIÓN CAUSAL | POR LA CANTIDAD | POR LA JERARQUÍA | | | | |
| | | | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 |
| <p>A= DE LA REALIDAD</p> <p>A1= Comunidad Jurídica</p> <p>A2= Responsables</p> | <p>Interviniente</p> <p>Interviniente</p> | <p>Cantidad Discreta</p> <p>No Cantidad Discreta</p> | <p>—</p> <p>T</p> <p>Ex</p> | <p>—</p> <p>M</p> <p>Ex</p> | <p>—</p> <p>Ex</p> | <p>—</p> <p>P</p> <p>Ex</p> | <p>—</p> <p>N</p> <p>Ex</p> |
| <p>B=DEL MARCO REFERENCIAL</p> <p>-</p> <p>B1=Planteamientos teóricos</p> | <p>Independiente</p> <p>Independiente</p> <p>Independiente</p> | <p>No cantidad</p> <p>No cantidad</p> | <p>T</p> <p>T</p> <p>T</p> <p>Ap</p> | <p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>P</p> | <p>A</p> <p>A</p> <p>Ap</p> | <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>Ap</p> | <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>Ap</p> |

| | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|---|---|---|---|---|---|
| -B2= Normas. -B3= Legislación comparada | | No cantidad | | | | | | |
| -X= DEL PROBLEMA -X1= Carencias -X2= Empirismos normativos | Dependiente Dependiente | Cantidad Discreta Cantidad Discreta | — | — | — | — | — | — |

1.5 Diseño de la ejecución del plan y desarrollo de la investigación

1.5.1 Universo de la Investigación

La población fue el conjunto de todos los individuos que se investigaron, en la investigación, que estuvo constituida por la comunidad jurídica y responsables. Entre los representantes tenemos por los encargados de las unidades de registros públicos, notarios, jueces, secretarios judiciales, y abogados de la Provincia de Jaén, Distrito de Bagua y Provincia de Bagua Grande.

1.5.2 Técnicas e Instrumentos, fuentes de recolección de datos

En esta investigación, dadas las variables, que fueron cruzadas en las fórmulas de las sub-hipótesis, para obtener los datos de sus dominios, se requirió aplicar o recurrir, a las siguientes:

- a) La técnica del análisis documental; utilizando, como instrumentos de recolección de datos: fichas textuales y resumen; teniendo como fuentes libros, documentos de la universidad y web gráfica; que usaremos para obtener datos de los dominios de las variables: Planteamientos Teóricos, Normas y Legislación Comparada.

1.5.3 Población y muestra de informantes

La población está constituida por aquellas normas nacionales y operadores del derecho.

1.5.4 Forma de procesamiento de los datos

Los datos obtenidos a partir de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos antes detallados, serán ingresados, revisados y estudiados para posteriormente elaborar una propuesta Legislativa.

1.5.5 Forma de análisis de los datos

El análisis y apreciación de la información obtenida a través del análisis de las normas, de los planteamientos teóricos y legislación

comparada nos dio base para elaborar la propuesta legislativa. El resultado del cruce y análisis de las sub – hipótesis, nos permitió conocer para poder formular una conclusión por cada una de ellas. Dichas conclusiones sirvieron como premisas para contrastar la hipótesis global y aproximarnos al hecho de formular la propuesta Legislativa para la solución del problema central.

Las apreciaciones y conclusiones resultantes del análisis nos ayudaron a fundamentar cada parte de la propuesta de solución al problema nuevo que dio al inicio de la investigación.

CAPITULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1. **PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS**

2.1.1. **Conceptos Básicos**

2.1.1.1. **El Contrato**

Respecto al contrato, es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. (Artículo 1351 del Código Civil).

Se puede desprender de la definición que otorga Flores (2011) quien afirma que se entiende que mediante un contrato las personas (sean naturales o jurídicas), de forma libre y voluntaria, contraen obligaciones con la finalidad de satisfacer sus intereses.

Así mismo para Planiol & Ripert (1996) “el contrato es como una especie particular de convención, cuyo carácter propio consistente en ser productor de obligaciones... (p.120). A lo expuesto, es menester señalar que conciben al contrato como una fuente generadora de obligaciones y no constitutiva de derechos reales.

En tal sentido, también se extrae de Alzate (2009) quien afirma que un contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. De tal manera que el contrato es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Además este se rige por el principio de autonomía de la voluntad,

según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. Como también se puede decir que los contratos se perfeccionan por el pleno consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato, en tal sentido se dice que tienen fuerza de ley entre las partes contratantes

En el transcurso de la investigación surge una interrogante y esta es:
¿Quién puede firmar el contrato?

Al respecto se puede analizar el aporte de Gonzáles (1999) de donde se destaca que el contrato, cuenta con elementos esencial para su validez, de tal manera que el que más resalta es que las partes tengan capacidad legal para contratar y que cumplan con la actitud jurídica para ejercer derechos y contraer obligaciones.

En tal sentido se confirma que pueden ser partes del contrato:

- i. Los mayores de edad (18 años).
- ii. Los menores de 18 años legalmente emancipados.
- iii. Mayores de 16 y menores de 18 si tienen autorización de los padres o de quien los tenga a su cargo (si viven de forma independiente, con el consentimiento expreso o tácito de sus padres o tutores).

Entonces es necesario definir que el contrato es aquel acuerdo entre dos o más personas, ya sean naturales o jurídicas de manera voluntaria, a fin de satisfacer sus intereses.

Conforme al (Código Civil: artículo 219), encontramos los requisitos de validez de un contrato, los mismos que son:

- a. La manifestación de voluntad del agente.
- b. Debe ser practicado por persona absolutamente capaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358.
- c. su objeto es física o jurídicamente posible.
- d. su fin sea lícito.

Del mismo modo se puede anotar de Castillo (2012) sobre las Obligaciones del vendedor, quien nos señala las siguientes:

- a. Transmitir la propiedad o título de derecho.
- b. Conservar el bien objeto de la compra-venta hasta su entrega.
- c. Entregar el Objeto o Artículo.
- d. Garantizar al adquirente una posesión útil.
- e. Garantizar al comprador una posesión pacífica.
- f. Responder a la evicción.
- g. Responder de los vicios y defectos ocultos que tenga la el bien.

Como también es imprescindible connotar respecto a las Obligaciones del comprador, lo expuesto por Castillo (2012) el mismo que las plasma de la siguiente manera:

- a. Pagar el precio.
- b. Pagar intereses en caso de demora o de compraventa con precio aplazado.

- c. Recibir la cosa comprada.
- d. Pagar el 30% de la compra-venta.
- e. Recibir en buen estado y no quedar moroso

De tal manera que se puede distinguir que el contrato de compraventa es aquel que en virtud del cual una de las partes se obliga a dar una cosa, es decir el vendedor, y la otra a pagarla en dinero, el comprador. Al dinero que el comprador da por la cosa vendida, se le llama precio.

2.1.1.2. Contratos Privados

Para Osorio (2003). Los contratos son una forma de pactos o convenios entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. En una definición jurídica se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común designada a arreglar su derecho.

En esta misma línea, De la Puente & Lavalle (2001) nos ponen en manifiesto que, el contrato es el hecho jurídico fuente de obligaciones, que con más frecuencia e importancia económica y social produce obligaciones. Entendida como el negocio jurídico bilateral. Así también, señalan que es la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que por permitirlo el ordenamiento jurídico, tiene por efecto crear, regular, modificar o extinguir entre si las obligaciones lícitas de carácter patrimonial.

Amplificar también que, el Código Civil, en su Artículo 1351, señala que, el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. De igual manera, “todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato”. (CC: Art. 1353).

a) **Contrato de compra venta**

Respecto al contrato de compra venta, Schreuber (1988) Nos pone en manifiesto que, el contrato de compra venta es: “La figura en la que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero... (P.228).

También, Orihuela (2012) traslada que, la compraventa es un contrato, en virtud del cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio. Este contrato es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

Por otro lado también es necesario extraer Orihuela (2012) las clases de compra venta y estas son:

- i. **Compraventa con reserva de dominio:** Es donde no se transfiere el dominio, quedando condicionado al pago de una suma económica u otra acción lícita, este tipo de compraventa solamente tiene reconocimiento en algunas legislaciones.
- ii. **Compraventa a plazo (en abonos):** En este tipo de contrato el vendedor, hace la transferencia de la propiedad, y el comprador queda obligado a ejecutar el pago del valor de la propiedad en un determinado número de cuotas, fijadas en mutuo acuerdo.
- iii. **Compraventa (al gusto):** Es un contrato que permite al comprador, hacer uso de lo que va adquirir, con la finalidad de averiguar si cumple con las expectativas y calidad expresa o tácitamente acordada.
- iv. **Compraventa con pacto de preferencia:** Es el contrato que demanda una obligación al vendedor y favorece a un comprador una preferencia en los casos de una futura venta, así permitiendo a una persona adquirir una cosa con prioridad ante los otros posibles compradores.

Según el Código Civil peruano el contrato de compraventa es un tipo de contrato en el cual una de las partes (vendedor) se compromete a entregarle a la otra (comprador), una cosa, a cambio de una contraprestación económica. Para que exista este contrato de compraventa es necesario que la contraprestación sea dineraria, ya

que si a cambio del bien se entregara otro, estaríamos ante una figura distinta al contrato de compraventa, denominada permuta.

A ello, añadir que el Artículo 1529 del Código Civil Peruano, señala que, por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

En cuanto a las condiciones del contrato, el Código Civil en su Artículo 1531, nos señala que, si el importe para la transferencia se acuerda que sea una parte en dinero y otra parte en otra especie, este será calificado por la intención justificada por los contratantes, libremente de la designación que se le dé. En los casos donde no se constate la intención de los contratantes, el contrato será de permuta, esto cuando el valor del bien sea igual o exceda al del dinero; y de compraventa, si es menor.

b) Características del contrato de compra venta

En relación, sobre las características del contrato de compra venta, Schreuber (1988), nos señala las siguientes características propias de un contrato de venta:

Es un contrato autónomo, pues no depende de otros contratos y, antes generalmente está acompañado de una garantía real o personal, en caso de existir un saldo pendiente.

Es un contrato obligacional, puesto que el vendedor se obliga a que la

propiedad del bien sea transferida al comprador. La transacción de dominio constituye, por lo tanto una consecuencia del perfeccionamiento del contrato.

Es un contrato de prestaciones recíprocas, ya que ambas partes asumen responsabilidades u obligaciones de dar.

Es un contrato a título oneroso, pues existe enriquecimiento y empobrecimiento correlativos.

Es un contrato comunitivo, pues las partes han previsto con anticipación los beneficios potenciales del contrato y, salvo situaciones especiales y que se examinan en su momento no están sujetas a factores de carácter aleatorio y las obligaciones recíprocas se consideran equivalentes.

Es un contrato consensual, desde que para celebrarse solo se requiere el consentimiento de las partes y tiene libertad de forma, pues los contratantes pueden aportar aquella que consideren más conveniente.

2.1.1.3. Contratos Informales

Respecto a los contratos informales, Alvares (2005) nos dice que estos, están basados en cuestiones consuetudinarias, lo que mismo que complica una resolución sobre los derechos de propiedad, pero en la materia del producto de la investigación, independientemente que éstos contienen la voluntad, pueden no ser escritos y que sus costos son bajos, pero cabe mencionar que presentan una problemática

importante cuando de manera específica se busca el cumplimiento de acuerdo a su formalidad debieron presentar.

Del mismo modo, Alvares (2005) conceptualiza que estos contratos pueden ser escritos, u orales, pero ejercen una resolución sobre un bien inmueble, además indica que son de mayor utilidad por la sociedad, debido a su bajo costo económico, pero el problema, que sobresale es el momento que se quiere, formalizar dicha resolución, para poder acceder a los beneficios que otorgan los contratos formales.

2.1.1.4. Documento Privado

Correlativamente, citaremos a Sánchez (2010), quien define a los documentos privados como:

Todos aquellos escritos en que se incluyan, sin intervención de un notario, declaraciones capaces de producir efectos jurídicos. Mientras no se compruebe la autenticidad de las firmas del documento, no valen como prueba judicial. Una vez comprobadas las firmas, tienen tanta validez como un documento público.

Algo parecido plantea Baudin (2008), donde explica:

En líneas generales para la doctrina jurídica los documentos privados son aquellos que autorizan los interesados por sí mismos, o en presencia de testigos sin la intervención de Notario ni otro funcionario público que les de autenticidad. Frente a ellos se sitúan los

documentos públicos definidos como los autorizados por un Notario o un empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley.

Ulteriormente, la Revista de Derecho Notarial (1957), dice que “el documento privado en sí mismo es neutro y totalmente ineficaz, necesita de una injerencia de derecho público, una diligencia funcionalista de adveración, que se limita a hacer legitimo lo que nació ilegítimo”.

2.1.1.5. La Minuta

Tricha (2016), sostiene que una Minuta es un documento privado ejecutado por un jurista pidiendo al notario que se eleve a escritura pública el documento que se presenta ante su despacho; es un documento donde se hace una transcripción de un contrato ya celebrado con anterioridad buscando que sea el notario público que lo eleve de acuerdo a sus potestades.

La minuta es un apunte o el resumen de un contrato, testamento, alegato u otro asunto, la cual se realiza tomando en cuentas las cláusulas o datos esenciales, para que después se realice la redacción solicitada para la validez y total claridad del documento. Este es un tipo de escritura ligera, temporal, de un oficio, orden, informe u otros documentos, para después pasarlo en limpio, y pueda darse la firma

dando paso al trámite correspondiente.

Cabanellas (2016) por el contrario lo especifica como un extracto o apunte que se desarrolla de un contrato u otro documento, teniendo en cuenta las cláusulas o puntos precisos, los cuales después se tendrán que desarrollar y colocar con todas las formalidades para una minuta correcta.

2.1.1.6. Los Bienes Inmuebles

Los bienes inmuebles, según Osorio (2003) señala que son aquellos los cuales no podrían ser llevados de un lugar a otro. Es decir que por su naturaleza ya se hallan de por sí inmovilizadas tales serían como el suelo y todo lo vinculado a él de modo orgánico en este caso los edificios; y por destino debido a que los bienes muebles teniendo individualidad se le relaciona al dueño como un inmueble.

Continuando con el mismo tema, Torres (2011) explica que los inmuebles son objetos que no tienen movilidad, es decir no se pueden mover de un lugar a otro, de tal modo se considera inmueble a los terrenos, las casas, los edificios, entre otros.

El Código Civil Peruano cataloga, los bienes como si fueran objetos debido a que hace mención a clasificación en muebles e inmuebles la cual es clasificación de cosas y no de bienes. En ciertas ocasiones se genera una confusión, como en los casos de bienes que poseen la forma de bienes muebles como si ellos fueran inmuebles, lo que

causaría conflictos cuando se aplicara la norma.

Siguiendo el tema, Merino (2011) afirma que los bienes inmuebles caracterizados por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación. En general son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro por sus especiales características, como los edificios, terrenos, etc. El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego, todo aquello que se encuentre unido de forma estable a la misma, ya sea de forma natural o artificial, será considerado un bien inmueble. Se denominan también Bienes Raíces. Los bienes inmuebles por su naturaleza son las cosas que se encuentran por si mismas inmovilizadas; como el suelo, las partes sólidas o fluidas que forman la superficie y la profundidad o subsuelo; cuando está incorporado de manera orgánica y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin hecho del hombre. Por su accesión, son las cosas muebles pero que se hallan realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, cuando esa unión tenga carácter de perpetuidad; como los materiales de construcción de un edificio; también pueden ser por su destino, ya que las cosas muebles pueden ser puestas intencionalmente como accesorias a un inmueble, sin estarlo físicamente, como ejemplo: los aperos de labranza para el cultivo de la tierra, puertas, ventanas.

2.1.1.7. Los Bienes Inmuebles no Inscritos

Respecto a los bienes inmuebles no inscritos, Cárdenas (2000) nos indica que, cuando son bienes no registrados, la solución del proyecto

modificadorio es la precisa. Donde resulta necesario que se formulen algunos modos de publicidad de las transferencias de este tipo de propiedad y en algunas situaciones sería de apelar a la costumbre. Se podría pensar, que la regla situada manifestaría a la realidad social como la económica estatal, ya que inclusive las transferencias rurales pueden lograrse hacer efectivas, a parte del acuerdo o la conformidad, con la entrega de la posesión.

En tal sentido, se pronuncia Alarcón (2012) de donde se afirma que en el Perú, una gran cifra de propietarios no cuentan con título el cual les otorga un derecho o título en sentido material. En otras ocasiones si cuentan con ello, pero que sin embargo son erróneos o defectuosos. Encontrándose en que las inscripciones se desarrollen en virtud de documentos públicos señalado como títulos en lo Registral.

Del mismo modo, Alarcón señala que, el proceso que se efectúa responde al principio de escritura ante el principio de la oralidad; cabe señalar, que la amplitud de actos jurídicos pasibles de inscripción debe de contar con documento público y legítimo. Lo que como resultado brindara que aquella excesiva falta de la titulación sumada a los documentos imperfectos, pues no se tendría el ingreso al Registro, y como no se encontrarán inscritos, se le ocasionara a los propietarios lo siguiente:

(i) Tener falta de seguridad jurídica debido a que no existirá, protección registral el titular de un derecho que le correspondería.

(ii) Las transacciones se realizaran de modo privado al margen de lo jurídico, al no tener publicidad registral su derecho no podrá ser respetado menos reconocido ante terceros.

(iii) No podrán ser sujetos de crédito.

2.1.1.8. El Sistema Integral de Escrituras Públicas

Empezando el tema, citaremos a Gonzales (2010), donde declara que en el art. 51 de la nueva ley, como en la anterior, se presenta a la escritura pública como la base fundamental del documento a incorporar al protocolo notarial, con autorización del notario, documento que recoge desde uno a más hechos jurídicos.

Esta espontánea definición que se da a las escrituras públicas, recoge las principales características que normalmente se le ha venido asignando en doctrina, que parte desde ser considerado como un instrumento típico del notario, con característica protocolar, y cuya finalidad es expresar tácitamente las manifestaciones de voluntad de las partes involucradas para ejecutar actos jurídicos u negocios jurídicos que generan obligaciones.

En la escritura pública se originan dos planos, hipotéticamente divisibles, el plano del negocio, que concierne al derecho sustantivo; y el plano del instrumento, que concierne al Derecho notarial.

También, encontramos a Núñez (1984) quien sobre este tema ha incidido en que se trata de un documento que contiene actos voluntarios que originaron un negocio jurídico, que este a su vez para que sea concretado requirió la participación del Notario por ser este la autoridad notarial investida de certificar de fe pública de todos los actos que se celebren ante él.

De otro lado, Gonzales (2010), habla sobre la importante modificación del art. 55 al Decreto N° 1049, sobre la cual es preciso mencionar que tales cambios van direccionados a señalar sobre la certificación que hace el Notario, una que puede ser fe de conocimiento y otra de identidad. En lo que corresponde a la primera se refiere a las actuaciones, mientras que la segunda clasificación se refiere a los datos de identificación de los sujetos que van desde el nombre hasta el número de identidad.

a) **La escritura pública como instrumento
protocolar**

Sobre la escritura pública como instrumento protocolar, algunos autores como Abella (2005) afirma que este se refiere a un instrumento notarial de esencial importancia para la seguridad jurídica. Una escritura pública se extiende ante el Registro del Notario. (p.123).

Torres (2010) también ha desarrollado sobre esta temática definiéndole principalmente como un instrumento público del sistema jurídico notarial que tiene su origen en el sistema notarial latino.

A modo de ver, Fernández (2014), define a la escritura pública como “el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces, establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.” (pág. 416).

Por otra parte, Navarro (2012), dice que la escritura pública es “el original autorizado por Notario en el que consta la esencia de un contrato o de un acto jurídico inter vivos o de última voluntad, refiriéndose, por lo tanto, siempre a una declaración de voluntad.” (pág. 106).

Jurídicamente se ha registrado también la ley del notariado, misma que en su artículo 52 ha establecido que la escritura pública comprende tres aspectos fundamentales, en primer lugar tenemos la introducción que comprende los datos de identificación de las partes involucradas, la segunda parte se refiere al cuerpo o contenido de la escritura pública que se refiere al acto voluntario de las partes, y finalmente, la conclusión de ese documento se refiere a la firma de todos aquellos que participaron en el acto jurídico.

Un aspecto importante para el tema, es el contenido del artículo 51 del

mencionado texto normativo que define la escritura pública como un documento autorizado por el Notario, se caracteriza además por ser un documento protocolar por excelencia.

Del mismo modo, Ávila (2014), señala que: “es el instrumento original que el notario, autor de este, conserva en su protocolo luego de ser redactado y autorizado de acuerdo con las normas legales vigentes” (p. 22).

b) **El registro de la escritura publica**

Sobre el registro de la escritura pública, Pinochet (2002) afirmo que: “el Registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, mediante la publicidad de los títulos referidos a un bien determinado, pero con investidura formal” (p. 57).

Por consiguiente se entiende la publicidad facilita la seguridad jurídica de todos aquellos bienes que han sido inscritos y formalizados por lo que ante la protección ante cualquier problema jurídico es menos complejo.

2.1.1.9. **El Delito de Estafa en la Compra Venta de los Bienes Inmuebles No Inscritos**

El delito de estafa en la compraventa de los bienes inmuebles no inscritos, el Código penal: Artículo 196: señala que: El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u

otra forma fraudulenta, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de seis años.

2.1.1.10. **El Notario: Obligaciones y Deberes**

Ledesma (2002) afirma que: “se le considera como un notario a quien el Estado le ha delegado la función de dar fe de los actos y contratos que ante él, se realizan” (p.2).

Por otro lo encontramos en el Decreto Ley N° 26002, Artículo 2.- El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos, a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

De tal manera que se puede decir que el notario es la persona pública con facultades para de dar mayor credibilidad ante los documentos y/o acto jurídico que se pretenda realizar.

Los deberes del Notariado se encuentran estipulados en el título III de la ley de notarios que rige actualmente en el ordenamiento jurídico.

Citando los artículos del título III, podemos darnos cuenta que el Notario cumple con una multivariada de deberes, unos tienen que ver mucho con los clientes que llegan a obtener un servicio por parte del Notario, englobando también el buen servicio y otros tienen que ver

directamente con la asociación, agrupación o comunidad de Notarios en el cual, el Notario tiene por así decirlo que rendir cuentas.

Dentro de los deberes del notario tenemos por ejemplo: La incorporación al colegio de Notarios, las medidas de seguridad, iniciación de la función del notario, prestar servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, así como también contar con el despacho notarial en el lugar que se ha señalado, cumplir con la ley y su reglamento, por ende es obligatorio cumpla con una infraestructura adecuada que cumpla con los estándares de calidad y seguridad para el fin de lograr que la conservación de documentos sea la correcta y que los actos protocolares se lleven a cabo en instalaciones adecuadas, además capacitación en forma permanente, entre otras.

Otra cosa importante que el notario tiene el deber de hacer, es dar soluciones rápidas a la inversión nacional y extranjera dentro de la legalidad, como por ejemplo los contratos del tráfico patrimonial. Dejando de lado siempre el “no tengo tiempo” o el “no se puede hacer”. Obviamente que esas actitudes nocivas pueden ser merecedoras de un proceso disciplinario, pero si nos ponemos a pensar, el servicio notarial puede hacer mucho más por la comunidad, mejorando su servicio y cambiando las costumbres negativas.

2.1.1.10.1. La Jurisdicción y Competencia Notarial

Empezando con el tema, el 26 de setiembre del año 2015 se publicó el Decreto Legislativo N° 1232 el cual modifica algunos artículos de la

Ley del Notariado (DL 1049), donde expone que en relación a la jurisdicción esta es sola a nivel provincial; de igual manera la ley n° 30313 señala lo mismo en lo que a la jurisdicción se refiere.

En ese sentido, se comprende que cuanto acto notarial sea celebrado en una jurisdicción territorial fuera de la dirección legal de la sede notaria es nulo de conformidad a lo expresado por los textos normativos anteriormente citados.

Sin embargo es preciso mencionar que en actos por ejemplo, donde exista inmuebles objeto de los actos notariales y estos estén ubicados en diferentes ciudades se le otorga competencia a un Notario de cualquiera de esas ciudades para que pueda este ejercer más allá de su jurisdicción por el fin del acto que se celebra.

De otro lado, el Decreto Legislativo N° 1232 incorporo dos artículos nuevos al DL N°1049 que hacen alusión al tema como es el artículo 123 inciso a donde ha señalado que se declara la nulidad de aquellas escrituras públicas que hayan sido realizadas fuera de la jurisdicción notarial. Del mismo modo se argumentó que la certificación de firmas que es parte de las funciones notariales

En ese sentido, corresponde citar al artículo 123 inciso b donde se ha consignado acerca de las excepciones sobre aquellos que no se consideraron en el texto normativo anteriormente citado, en tanto se

tiene por ejemplo aquellos casos sobre la constitución de gravamen mortis causa, los que contengan también inmuebles en diversas provincias, del mismo modo los contratos de arrendamiento y fideicomisos.

Un dato importantísimo, es la modificación del art. N° 55 del DL 1049 por la Ley N° 1232, donde en el inciso a) concluye que el acceso a internet es de gran importante porque por ejemplo se podrá realizar la verificación de la identidad de los participantes en el acto a celebrar, esto se refiere al servicio de biométrica que permite realizar las huellas dactilares.

Regresando de lleno en el tema, el artículo antes mencionado nos da una solución idónea para prevenir la suplantación de identidad de los dueños de los predios y así poder erradicar dicho problema.

Y para finalizar, el Estado y los Notarios deben encontrar formas, dispositivos y artilugios para realizar un adecuado registro de todos los predios que se inscriben, y también crear sistemas que permitan a todas las personas poder conocer que predios ya tiene dueño y cuáles no, para así no caer en manos de estafadores y no vernos sorprendidos cuando sea el caso.

2.1.1.10.2. **El Protocolo Notarial**

Reanudando el tema, el art. 36 de la Ley del Notariado, nos da una definición sobre el asunto y nos dice al respecto que este se refiere a un orden de todos aquellos actos que se han realizado sobre los cuales existe instrumentos públicos extendidos.

De otro lado, el art. 37 del mismo texto (DL N° 1049), nos dice cuáles son los documentos que forman parte del protocolo, y son:

- 1) Escrituras públicas.
- 2) Testamentos.
- 3) Protesto.
- 4) Actas que constan la transferencia de bienes muebles registrables.
- 5) Actas y escrituras de procedimientos no contenciosos.
- 6) Instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria
- 7) Y otras afectaciones sobre bienes muebles.
- 8) Otros que señale la ley.

Congregando más conceptos, tenemos el de Pérez (2010), donde dice que cuando se refiere a lo que ya se viene debatiendo en líneas anteriores es preciso indicar que este es también una manera de orden y registro de todos los actos que han sido celebrados lo que conlleva sin lugar a dudas a un inventario correcto y formal para evitar actos

ilícitos, ya que facilita la conservación de tales documentos,

2.1.1.10.3. Los Instrumentos Públicos Notariales

Enfatizando el tema, el Decreto Legislativo N° 1049 (Ley del Notariado), define que se trata de instrumentos que tienen mandato de ley o que estos a su vez son solicitados por las partes interesadas, cuyo fin consiste únicamente en formalizar el acto que llega a despacho de la sede notarial.

Según Oros (2016), un Instrumento Público Notarial “es el medio de expresión de los actos que comprenden la función notarial, estos instrumentos producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencia”.

De otro lado Desulovich (2014), dice que “la importancia del instrumento público notarial recae en el valor jurídico del instrumento notarial, en los efectos que éste produce, y en la seguridad jurídica que brinda”.

2.1.1.10.4. Los Instrumentos Públicos Extra-Protocolares

Según el artículo 26 de la ley principal del ejercicio notarial ha dejado establecido que se trata de actas y certificaciones que forman parte de la actividad notarial, ya que este en honor a las facultades otorgadas por ley se encarga de autorizar de acuerdo al reglamento que este tiene establecido como deberes para su ejercicio profesional.

2.1.1.10.5. **El Archivo Notarial**

Según Díaz (2012), el archivo notarial es:

Es un conjunto de documentos guardados de manera ordenada y sistemática, dentro de un periodo y en un lugar que reúna condiciones de conservación y seguridad. Es el lugar donde se guardan instrumentos y documentos de valor. El archivo del notario está formado por los expedientes, los protocolos y los documentos que forman parte de su archivo particular como recibos, empadronamientos, papelería, etc.

Respecto al tema el artículo N° 81 del Decreto Legislativo N° 1049 ha estipulado que el contenido del archivo notarial responde a un registro físico de los actos celebrados por el notario, entre ellos la minuta, y todos los documentos protocolares así como los índices.

De otro lado Vargas (2012), expresa que “los archivos notariales son importantes para la Administración, porque los documentos que los conforman son imprescindibles para la toma de decisiones basadas en antecedentes”.

2.1.2. Otros Planteamientos

2.1.2.1. El Derecho Registral

Al respecto sobre derecho registral, Morales (2011) dice que se trata de una disciplina jurídica destinada a regular mecanismos en busca de la protección de los derechos por ejemplo de propiedad. Sobre esta disciplina se ha desarrollado mucho en la doctrina, al igual que en la jurisprudencia, incluso se le ha catalogado como un principio.

Este mismo autor, nos dice que el derecho registral es la institución encargada de dar valor a los diferentes contratos formales, pactados, cuya finalidad es dar un registro otorgando titularidad sobre el bien.

En la misma línea de Morales encontramos también que cuando se refiere a esta área del derecho comprende un sinnúmero de normas que tienen como fin regular las relaciones de los civiles de acuerdo a los actos que celebran estos. Del mismo modo, es importante señalar que el fin de esta disciplina consiste en la publicidad registral.

Por tal sentido se tiene que la publicidad registral se concibe también como un derecho que tiene todas las personas

Bajo el mismo orden, tenemos a Castro (2013) quien por su parte afirma que, el derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado, además que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente

y de la cual el Sistema Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

Así mismo para Martínez (2013) este tipo de derecho es una disciplina jurídica que estudia los mecanismos y las situaciones jurídicas encargadas según el ordenamiento positivo de la publicidad de las relaciones y de los hechos jurídicos relativos a las personas y a los bienes, con la finalidad general de conservar el orden y la seguridad jurídica dentro del Estado.

El Derecho Registral ha sido conceptuado como el conjunto de normas que regulan los mecanismos e instituciones que realizan la publicidad registral de los hechos y relaciones jurídicas referentes a las personas y los bienes.

La Universidad Peruana los Andes, en su unidad Derecho Registral nos dice que este, es una institución jurídica que cumple con una importante función de servicio público cuya finalidad es garantizar y fortalecer los diferentes actos y contratos según sea la organización registral que le ampare, por ejemplo el registro de Propiedad Inmueble el registro de Propiedad Vehicular. El derecho registral es una norma, principio, y jurisprudencias relacionadas con la publicidad registral a efecto de garantizar el tráfico jurídico.

2.1.2.2. Los Registros Públicos

Al respecto sobre los registros públicos, Cáceres (2011) ha desarrollado sobre esta figura, señalando a su vez que se trata de una institución jurídica que tiene como fin la protección de la propiedad y por ende disminuir la corrupción en la administración pública. A través de esta institución se logra la formalización de la propiedad.

Bajo lo señalado en las líneas anteriores es que es preciso añadir que debido a la importancia de garantizar el derecho a la propiedad se hace la formalización un acto obligatorio para todas las personas naturales y jurídicas.

Un aspecto muy importante es la clasificación que la doctrina ha establecido para esta institución jurídica que se viene comentando, donde se ha considerado dos clasificaciones, una de índole jurídica y otra de índole administrativa. Sobre la clasificación jurídica se comprende a todo acto con presunción de tal magnitud, mientras que en la clasificación administrativa se refiere a los actos de transparencia, formalidades o actos de trámite.

a) **El Registro de Propiedad Inmueble**

Sobre el registro de propiedad inmueble Álvarez (2006) ha establecido en la doctrina que se trata una herramienta de carácter técnico dirigido a registrar el crecimiento económico de las personas, otorgándole seguridad jurídica.

Además, habiendo un correcto registro de las propiedades crece

también el patrimonio colectivo para beneficio de la misma sociedad, ya que esto facilitará en la cobranza correcta de impuestos y tasas.

Del mismo modo se puede desprender de Girao (2003) ha señalado que la importancia del registro correcto de un bien inmueble es un tema que debe ser difundido para que se vuelva este más práctico por parte de la sociedad.

Sabemos que actualmente existe diversas organizaciones criminales que aprovechan los bienes que no están registrados para estos apropiarlos de mala fe y venderlos a otras personas, claro está que estos acontecimientos son ilícitos. Hay que tomar en cuenta que las personas que se dedican a cometer estos actos ilícitos recaen en la falsificación de documentos que les permite vender a personas que siguen creyendo en el principio de buena fe.

Aliaga (2012) también nos dejar saber que, el registro de la propiedad garantizar su seguridad jurídica y la de los demás, ya que permite el control eficiente de las propiedades y de sus propietarios, abriendo una serie de oportunidades como por ejemplo acceso a crédito, le permitirá arrendar el predio sin temor a que este arrendatario intente apropiarse ilícitamente del inmueble, del mismo modo le permite las figuras de usufructo, superficie entre otras.

Del modo que, el registro viene a ser un instrumento técnico, por la cual se puede dar titularidad y garantizar la propiedad inmobiliaria, para su

uso y gocé, y es creado para, dar derechos de pertenencia sobre el bien inmobiliario.

b) **La desnaturalización Registral de Propiedad Inmueble**

Es importante indicar que, Aliaga (2012) respecto a la desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en en nuestro país, se refiere a la variación o modificación del fin por la cual se crea un Registro Jurídico, lo cual está directamente relacionado a una coyuntura y contexto determinado. Esta variación, cambio o transformación se ha generado paulatinamente en el transcurso de los últimos años porque se han venido generando requisitos indirectos y directos solicitados para la “inscripción de derechos patrimoniales”. Esta generación de requisitos (directos e indirectos) ha ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales y por ende el acceso a la inscripción.

En tal sentido, es que Aliaga (2012), indica que, con el transcurso de los años, se ha ido dando modificaciones importantes, en el derecho registral, como resaltaremos los requisitos para poder acceder a registrar un bien inmueble como propiedad, en la actualidad se está exigiendo de forma estricta poder acreditar documentos, que te acrediten como el poseedor del derecho a registrar el inmueble como propiedad.

2.1.2.3. Sistema de Transferencia de Propiedad en el Perú

Un sistema de transferencia de propiedad inapreciable debe consumir dos objetivos: En primer lugar, debe dar lugar en lo más posible a la circulación de la riqueza, esto es, conseguir dar paso al mayor número de operaciones de intercambio eficientes viables, haciendo fácil contratar. Y, en segundo lugar, debe excluir o disminuir el riesgo de insuficiencia del derecho adquirido; es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes.

De tal manera, Bullard (1999) indica una pregunta y esta es: ¿cuál de los objetivos debería preferirse? De tal modo que responde que no es nada fácil. El uno y el otro objetivo disminuyen costos de transacción.

En un primer momento, los pocos requisitos y trabas para transferir la propiedad, permite una rápida contratación, reduciendo el tiempo y costo. Uno de los ejemplos que más resalta es el costo más barato del documento privado que otro documento que se hace ante un notario (escritura pública) o que una inscripción en los registros públicos. Aunque esto trae algunas desventajas, porque cuando mayor son los requisitos, mejor es la seguridad jurídica para el adquirente, con la posibilidad de poder saber la legitimidad de la transacción.

Es diferente lo que sucede con los sistemas de transferencia de propiedad, estos otorgan un grado de seguridad para el que adquiere una propiedad, estos sistemas optimizan la información y disminuyen la incertidumbre, pero implican mayor costo de transacción, dado que es necesario costear al notario, al registro, al

abogado. Costo que genera que muchos dejen de hacer uso de esta forma de transacción.

De la misma manera, Rajoy (1999) divulga el sistema registral desde la perspectiva económica es uno de los mejores. Aunque exista discrepancias para adoptarse; algunos proponen un sistema de transferencias vía registro, o más bien conocido como el sistema registral constitutivo del derecho de propiedad, por otra parte otros impulsan un sistema basado en el consentimiento, este último recogido por el Código Civil. Según Gastón un sistema basado en el consentimiento disminuye significativamente los costos de transacción, ya que no intervienen notarios, no es necesario la inscripción, siendo todo esto más barato” para contratar. Creemos sin embargo, que tal enfoque parte de una idea equivocada que solo estudia los costos de transacción.

Así mismo Rajoy. (1999) afirma que, un sistema registral constitutivo tiene reglas más claras; en el registro tienes mayor certeza de lo que vas adquirir, mientras que en el consenso solo debes de confiar en la otra parte obre de buena fe:

Nuestro sistema registral no es confiable ni seguro, pero, pese a ello, debemos utilizarlo y mejorarlo, porque si pensamos que no puede funcionar, nunca lo va a hacer, y es que el peor registro es el que no existe o el que existiendo no se usa o no surte efectos.

Como hemos sostenido tal igual como señalan Furoboth & Pejovich es que se entienda principalmente que las actuaciones en relación a los derechos de propiedad no son relaciones que se dan entre los hombres y las cosas, sino regulaciones de las relaciones de conducta entre los hombres, que se originan a causa de la presencia de las cosas y la determinación de reglas de conducta respecto de las cosas, donde cada una de las personas debe tener presente en su interacción. De allí que, el sistema de propiedad se concibe la complejidad de relaciones económicas y sociales que establecen la situación de la persona en relación al uso de los bienes.

Se puede rescatar de López (1995) tres principales particularidades que obligatoriamente ha de tener el sistema de derechos de propiedad para lograr el objetivo para el cual ha sido creado:

a) Universalidad: Los recursos pueden ser ostentados por algún sujeto en particular, excepto aquello que por su naturaleza son abundantes, y pueden ser usados por cualquiera, no existiendo la necesidad de excluir a otros, estos recursos se conocen como bienes no rivales, entre ellos están el agua, el aire, entre otros. En conclusión aquellos recursos de uso real, debe estar sujeto bajo la figura del derecho de propiedad.

b) Exclusividad: Se ha de avalar legalmente la posibilidad de poder excluir a terceros del consumo y uso del bien pretendido como

propiedad. Así, los derechos de propiedad sólo surgen a partir del logro del uso exclusivo, que como consecuencia generan beneficios propios.

c) Transferibilidad: Necesita que haciendo uso del intercambio voluntario los recursos pasen de un sujeto a otro.

Cabe indicar que para, López la exclusividad, es conocida por la doctrina habitual, como el carácter erga omnes, es decir, la oponibilidad absoluta del derecho de propiedad. Es esta la oponibilidad la otorga a la propiedad la particularidad del medio idóneo para internalizar las externalidades. A causa de la exclusión que se hace sobre las propiedades, nace la ambición del ser humano para ostentar un bien determinado, e invertir capital y trabajo para conseguirlo.

También indica, Yaguez. (1999) que la propiedad crece siempre en cuando los beneficios de la internalización sean más altos que el costo mismo de la internalización. El costo de internalizar no es otro que el mismo costo que atribuye el progreso de un sistema que da paso a la posibilidad de excluir a terceros. Siempre el costo del beneficio que se tiene a partir de la exclusión de la propiedad debe de ser superior al costo de excluir a los demás, sino no habrá propiedad, dado que sería absurdo ostentar un derecho que no trae beneficios.

Sobre este mismo punto, Pérez. (2009) anota que un sistema óptimo de propiedad, está enfocado a dar paso al más al grado de exclusión a un costo mínimo y viable, lo que también implicaría que la oponibilidad se convierta en un instrumento más eficaz.

En efecto la propiedad siempre debe consentir la exclusión ideal al costo mínimo posible, pero que a la vez, debe permitir que los terceros, tengan la posibilidad de conocer de buena fe, acerca del derecho del cual han sido excluidos.

A. ¿Es realmente menos costoso el registro de documentos?

Encontramos de, Pérez (2009) que el registro de documentos eventualmente tiene ventaja en cuanto a menos costos, a causa de los incentivos que se efectúan, del lado de la demanda como de la oferta: el análisis de los derechos y su saneamiento son facultativos, y la gran parte de los servicios de asesoramiento, mediación y protección son ofrecidos por compañías particulares. Contradictoriamente, el registro de derechos obliga un saneamiento ex ante ejecutada por una autoridad pública.

Además Rodríguez (2009) aclara que por el lado de la demanda, el más importante beneficio de disponer una purificación facultativa se basa en que cuando exista algún defecto que sin la necesidad

depurar, tiene la posibilidad de ser afianzado sobre las bases actuariales, por los involucrados o por un tercero.

Lo contrario ocurre en el registro de derechos, la obligación de eliminar algunos defectos menores, pueden ocasionar bloqueos, que tiene como consecuencia costos. El registro de documentos tolera un estado importante de duplicación, inclusive aun cuando ya se ha perfeccionado una sección empresarial, con experiencia experimentado en la protección de los derechos.

En un primer momento, las title plants deben de archivar información de aquellas transacciones y actuaciones importantes, de todos, es decir no de aquellos derechos que han sido objeto de transacción o que son dictaminados. Esto causa la pérdida de la ventaja de la potestad para elegir entre la depuración ex ante o ex post. En segundo lugar, las title plants valen únicamente para las funciones administrativas internas de las compañías, no generando algún efecto jurídico. Lo que causa la necesidad de examinar el total de la cadena de títulos de cada transacción.

Por otro lado Rodríguez (2009), nos señala que por un lado, las title plants privadas duplican la información de los registros públicos, (...)

Por otro lado, las diferentes title plants contienen información duplicada, puesto que en muchas áreas existe más de una de ellas.

B. ¿Es realmente más eficaz el registro de derechos?

Sobre el registro de derechos, Gaete (2000) nos dice convincentemente que el registro de derechos, tiene un mayor costo, pero que sin embargo otorga mayor protección a los derechos reales; uno de los motivos que originan esta mayor protección es el uso de la regla de responsabilidad por encima de la regla de propiedad, otorgando así seguridad jurídica al adquirente de buena fe.

En sentido contrario la seguridad que otorga el registro de documentos se considera básicamente inferior, ya que es de naturaleza obligacional, de tal modo que no utiliza las ventajas que ofrecen los derechos reales.

El registro de derechos tiene la capacidad de originar información perfecta, protegiendo así, primer último propietario del bien.

Del mismo modo, se extrae de Calderón (2007) que, en los Estados Unidos, los expertos independientes consideran ineficiente su peculiar sistema, basado en la mayoría de los condados en unos registros públicos de documentos mal organizados, lo que ha hecho necesario suplir la inseguridad jurídica con un seguro privado de títulos. Por otro lado, esta valoración teórica tiene un fundamento empírico, pues el registro de derechos es también la fórmula dominante en el mundo.

De tal manera, Calderón señala que, en Europa, no solo por la utilizada en la mayoría de los Estados sino porque su utilización está

aumentando y ello por dos vías. Por un lado, varios de los países que empleaban el registro de documentos se hallan en transición hacia un registro de derechos (Grecia y Escocia, como antes Inglaterra). Por otro lado, el registro de derechos ha sido la opción elegida en casi todos los países del Este para desarrollar su sistema de seguridad jurídica de la propiedad, al abandonar el sistema de economía planificada. Como es sabido, también está vigente el registro de derechos en su versión Torrens, en Australia (DOLA, 1999), Canadá y otros territorios con tradición jurídica anglosajona. Se observa asimismo que el registro de derechos es autosuficiente, en el sentido de que para cubrir el nivel de seguridad jurídica requerido por el mercado no es necesario acudir a mecanismos complementarios con su correspondiente coste de seguridad económica. Los que reviste una importancia capital.

Del mismo modo, Cárdenas (2000) dice que si bien la seguridad jurídica incorpora siempre seguridad económica, la igualdad en sentido contrario por la que la seguridad económica incorpora la jurídica, es imposible por definición, pues el adquirente desposeído recibe una compensación pero pierde el bien, lo que permite concluir que la seguridad económica es un sucedáneo imperfecto de la jurídica. Ello se confirma empíricamente por dos vías. Por un lado, al observar que los seguros de título estadounidenses no cubren el valor del bien, sino tan

solo todo o una parte del precio de compra. Por otro lado, el aseguramiento económico se desarrolla en relación inversa a la seguridad jurídica.

En las mismas líneas Cárdenas (20009 aclara que, este último aspecto es de una especial relevancia. En efecto, como sabemos, los registros públicos se han desarrollado en grado diferente, en diferentes países, produciendo por sí mismos seguridad jurídica en grados también diferentes. Por este motivo, en aquellos países en los que los efectos del registro son menores, es de esperar un mayor desarrollo de las funciones ejercidas por los demás participantes en el proceso, así como la aparición de organizaciones especializadas, en respuesta a la demanda de seguridad no cubierta por el sistema registral, al contrario de lo que sucede en los países dotados de sistemas registrales productores de mayores efectos, lo que nos permite afirmar que el nivel de seguridad del tráfico jurídico está en función directa de los efectos asignados al sistema registral por el sistema legal en cada país.

Al respecto, Albadalejo (1994) acierta que las evidencias empíricas muestran que en aquellos países que se han dotado de sistemas registrales productores de fuertes efectos jurídicos, el mercado no ha generado mecanismos alternativos o complementarios de seguridad sencillamente porque no los necesita. Se observa así, que en Estados

Unidos y Francia la debilidad de los efectos registrales ha incentivado la producción de seguridad económica por otros agentes.

Encontrando que Inglaterra, Alemania y España sí han desarrollado registros productores de fuertes efectos jurídicos, los agentes equivalentes se limitan a la preparación de acuerdos y documentos. A su vez, el grado de potencia y calidad de los efectos de un sistema registral (de su output) está en función directa de la calidad e intensidad de las barreras de entrada al mismo (de su input), esencialmente de la amplitud y profundidad de las facultades atribuidas al encargado del registro.

c. La Transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú

En el Código Civil Peruano: dentro del libro de Derechos Reales, no existe norma más discutida y que haya sido causa de tan gran debate en nuestra la doctrina nacional, como la que recoge el artículo 949, la problemática de esta norma alcanza a temas de gran importancia como el tráfico jurídico de derechos reales, temas como por ejemplo la seguridad de las transferencias de propiedades, las funciones del Registro en relación a las transferencias, la existencia de dos a más acreedores sobre una propiedad, entre otros.

A partir de la problemática que presenta la norma en cuestión, nace la necesidad de una reforma, que tenga en cuenta la importancia de la

seguridad jurídica para los operadores económicos, sin dejar otros aspectos menos importantes pero necesarios. A tal efecto se debe considerar una revisión de los precedentes del artículo, y las opiniones más importantes que ha generado en diversas oportunidades por parte de expertos a partir de la entrada en vigencia del Código Civil de 1984.

Al respecto, Albadalejo (1994), nos dice que, en el caso de los bienes registrados la situación es un poco diferente pues, en efecto, no hay una cultura registral generalizada. Señala que en aquel entonces muy a pesar que los programas estatales (como el PETT o COFOPRI), venían registrando las propiedades de manera exitosa, no se alcanzaba una adecuada seguridad jurídica; lo que sucedía, es que muy a pesar de estar frente a una propiedad registrada, las posteriores transferencias no se registraban, problema propio de una falta de cultura registral.

2.1.2.4. Los Sistemas de Propiedad y Análisis Económico

El autor López (1995), nos dice lo siguiente:

a. Registro de documentos

Los registros de documentos fueron usados a partir del siglo XIX en la en la gran parte de países tales como es, Estados Unidos, Canadá, Francia, entre otros países.

En el mismo, podemos identificar que, dichos registros archivan los contratos privados, para ser usados posteriormente como pruebas por

los tribunales en caso de conflicto por derechos reales.

b. Registro de derechos

Los registros de derechos de propiedad son la prioridad del actual sistema registral. Por ello que, los contratos privados ostentan una prioridad cuando se presentan por primera vez a los registros; pero ello no significa que no sean objeto de una revisión absoluta y calificación por el registrador, con la finalidad de evitar cualquier conflicto con otros derechos reales.

En tal caso hay que añadir que el derecho de propiedad se inscribe una vez que el registrador previo cumplimiento de sus deberes, encuentra que no contraviene con otro derecho real, o los que en su momento tuvieron derechos afectados prestan su consentimiento para la inscripción.

Las Principales características del registro de derechos son:

a.1. El registro tiene la capacidad de otorgar una titularidad irreversible e inapelable, lo que demanda una seguridad jurídica al adquirente de buena fe, esto por haber actuado sobre la base de la información que genera el registro, de tal manera que permite adquirir un derecho real, invulnerable.

a.2. El uso de un numerus clausus más exacto. El registro de derechos y documentos, el reconocimiento de un número fijo de derechos reales permiten que sea más rápido y fácil, conseguir el consentimiento, esto

porque ofrece la posibilidad de obtener la información de los derechos y titulares que son afectados y en qué medida, y porque también disminuye los costos que demanda la negociación. Pero la principal finalidad del registro es impedir que suceda alguna colisión de derechos, con participación de los registradores quienes tienen la obligación de examinar todas las transacciones, e incluso obligando a los involucrados a sanear rápidamente las más mínimas irregularidades o contradicciones.

c. **Sistema registral peruano**

El Congreso sancionó la ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble el 15 de noviembre de 1887 la propuesta de dos distinguidos parlamentarios don Alejandro Arenas y don Mariano Nicolás Valcárcel, quienes también fueron Decanos del Colegio de Abogados de Lima. Esta ley fue promulgada por Andrés Avelino Cáceres el 2 de enero de 1888, y se inspiró grandemente en las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1869.

Jaques (1994) planteó la interrogante ¿Realmente existe un Sistema Registral Peruano...? Consideramos que no, porque en nuestra norma positiva se han incorporado todos los sistemas. Al respecto, la exposición de motivos del Código Civil vigente, nos dice: Antes de referirnos al articulado del libro de Registros Públicos, es necesario señalar cuál es el carácter de las inscripciones en nuestro sistema registral. El sistema registral Peruano es el de inscripción, puesto que

aun que se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se hace público un asiento, esto es, una síntesis o sinopsis del título que logra acceso al registro. Admitiendo que nuestro sistema es de inscripción queda por determinar si esta inscripción es potestativa u obligatoria y constitutiva o declarativa.

En tal sentido, Rajoy (1999), nos dice que, es cierto que en el Código Civil se haya una extensa variedad, ya que paralelamente a la inscripción de la hipoteca que resulta constitutiva, existe la transferencia de propiedad y otros derechos reales cuya inscripción es declarativa. También encontramos la inscripción de las personas jurídicas, que por lo establecido en el artículo 77º del Código, es constitutiva.

Así mismo, Jaques (1994) nos señala que: la inscripción declarativa (o principio de inoponibilidad) de nuestro Código opta claramente por el principio de consensualístico artículo 949º “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él salvo disposición legal diferente a pacto en contrario”, cuyos obvios presupuestos de actuación son dos:

i) el bien debe ser determinado, es decir, que debe de ser individualizado, de modo que deje la posibilidad de conocer en lo más exacto posible el espacio físico donde se encuentra ubicado;

ii) el que transmite debe ser el propietario del bien.

Para Rajoy (1999) la inscripción declarativa no es un instrumento que permite adquirir el derecho, sino un instrumento que busca evitar posibles problemas y tengan la posibilidad de inscribir su derecho. Para este autor la inexistencia de la inscripción no imposibilita ser propietario, lo que ocurre es que con la inexistencia se pone en riesgo la propiedad frente a un tercero que encuentra respaldo jurídico de acuerdo a ley.

En el artículo 2022^o del Código Civil: donde dice que “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre inmuebles, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

DelBullard (1999) señala que entre el principio de inoponibilidad y la fe pública hay grandes diferencias, el primero tiene efecto bajo la condición de que los hechos jurídicos sean auténticos, en el caso de que dos derechos entren en conflicto se soluciona valorando la primacía que deviene de la publicidad; es decir frente a la igualdad de títulos válidos, se valora la inscripción y el título teniendo preferencia el que fue inscrito primero. En cambio, el segundo principio tiene efecto en los casos de que un hecho jurídico no es válido y, por tal razón no era posible de inscripción pero que sin embargo se inscribió.

El Registro: Materialidad de la Información Registral

Sobre el registro de información registral, Pinochet (2002) nos dice que: “la palabra Registro tiene, en el lenguaje común, diversas acepciones, algunas referidas a una constancia documental de algo, cualquiera fuere el soporte que lo contiene (papel, audiovisual, electrónico), (...). otras referidas más bien a la acción que se hace para la constatación de un hecho o circunstancia, y otras, de connotación más jurídica, que aluden a la institución registral, sea en su sentido abstracto (institución jurídica) o en su dimensión orgánica (oficina).

De la misma manera, Pinochet aclara que, también se emplea la misma palabra para referirse a otros distintos aspectos, como los registros de la escala musical, el registro de la voz, la pieza específica de ajuste de ciertas maquinas, la tapa que cubre algo empotrado o subterráneo, etc.

Agregar que, el registro involucra la total publicidad, toda vez que por sí mismo solo cumple la finalidad de ser el elemento material que evidencia el dato o acontecimiento registrado, el cual puede quedar dentro de un conocimiento restringido. Y de conformidad con el Jurista Pinochet quien nos indica que esto es como ocurre con los registros audiovisuales de una reunión familiar o amical privada, o inclusive secreto, como los datos registrados protegidos por el secreto tributario

o por el secreto bancario, conforme a ley.

En ese sentido, resulta claro que, la noción del registro encierra un rol instrumental, pues por su intermedio, se materializa aquello que queda constatado.

2.1.2.5. El Sistema de Protección de la Propiedad

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, 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" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, en segundo punto será la materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

a) Actos Inscribibles: Derechos Reales Y/O Derechos

Personales

Se puede distinguir Portillo (2009) que afirma que el sistema registral tiene como sustento de su propia existencia, la llamada publicidad registral que se exterioriza hacia los terceros ajenos a los contratantes o intervinientes, en relación al tema, solo los actos que afectan a terceros deben ser publicados, haciendo que la reducción de datos

incremente el interés de la publicidad haciéndola más fácilmente comprensible y eficaz. En ello radica su vocación de oponibilidad o producción de efectos más allá de la propia relación de los agentes contratantes, los Registros Públicos tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico comercial, parten de establecer todo un sistema, principios y reglas que buscan el máximo de certeza y seguridad para la toma de decisiones y contratación de las personas. Lo que se inscribe entonces son esos actos o derecho contenidos en los títulos que acceden a registro, pero ¿de qué naturaleza son esos actos o derechos? Las inscripciones del reglamento de Registro de Predios, establece es aquel registro jurídico participes en el Registro de Propiedad Inmueble, en la cual se registran las acciones y los derechos que se tendrán por los predios obtenidos y según indica el código civil en el art. 2019, asimismo de diferentes normas administrativas como especiales.

En el código Civil, en el art. 2019 se establece que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde está localizado el inmueble ya sean los actos y contratos que se establecen, expresen, transmitan, desaparezcan, cambien, o terminen los derechos reales ante los inmuebles; mientras que los contratos de opción son aquellas alianzas de reserva como retroventa de la propiedad; el general o parcial desempeño de las situaciones de las cuales necesitan las

consecuencias de los actos o contratos registrados; los contratos de arrendamiento; las sentencias y otras resoluciones; etc. Todas ellas establecidas en incisos bajo el sistema de numerus clausus y contrario al sistema del numerus apertus, toda vez que el legislador ha prescrito taxativamente la lista de actos inscribibles que acceden al registro y ello en concordancia con la doctrina general en materia registral donde se acepta el principio de la tipicidad del contenido del Registro.

Por tanto siendo solo los actos previamente establecidos por el legislador los que acceden al Registro, por regla general son los actos o derechos de naturaleza real los llamados a inscribirse y excepcionalmente los actos o derechos de naturaleza personal, los primeros en razón de su similar existencia de numerus clausus y complementariamente en el caso de los derechos personales (como ocurre con los incisos 2, 3, 6, 7 del art. 2019 Código civil, entre otras reguladas en leyes especiales).

Portillo (2009) confirma que la afectación en la propia esfera del derecho a inscribir, sea éste real o personal, con la atingencia de verificar su tipicidad previamente establecida y con ello el estudio de las normas sustantivas que regulan su naturaleza jurídica sea en su etapa de perfeccionamiento o consumación. Luego de ello, su vocación de trascendencia respecto del conocimiento para los terceros

relacionado con el efecto erga omnes de los registros, es decir su relevancia o efectos en la esfera jurídica de los terceros, más allá de los contratantes.

Por tanto no basta con agotar la simple tipicidad sea como derecho real o personal, previa evaluación de las normas sustantivas que la sustentan, sino además hay que culminar con el análisis de la relevancia en la cognoscibilidad hacia terceros del acto sub examine. Podemos resumir esta parte, como la verificando de la vocación inscriptoria más la vocación de cognoscibilidad, ambas del acto jurígeno.

b) Actos valorados e invalorados en sede registral

Se puede desprender de Portillo (2009) que, el sistema registral tiene como sustento de su propia existencia, la llamada publicidad registral que se exterioriza hacia los terceros ajenos a los contratantes o intervinientes, en relación al tema, solo los actos que afectan a terceros deben ser publicados, haciendo que la reducción de datos incremente el interés de la publicidad haciéndola más fácilmente comprensible y eficaz. Siguiendo nuestra línea de análisis, debemos abordar lo relativo a cuando se considera si un acto es valorado o invalorado para efectos de practicar una correcta liquidación de derechos registrales, siendo el tema de tan amplio desarrollo, incidiremos en los actos vinculados a las cargas, gravámenes y transferencias.

Encontramos que, el sistema registral tiene como sustento de su propia existencia, la llamada publicidad registral que se exterioriza hacia los terceros ajenos a los contratantes o intervinientes, en relación al tema, solo los actos que afectan a terceros deben ser publicados, haciendo que la reducción de datos incremente el interés de la publicidad haciéndola más fácilmente comprensible y eficaz.

Como bien decíamos líneas arriba, no basta con efectuar una rápida verificación de las tasas registrales, o partir del supuesto negado de aceptar que todos los actos inscribibles tienen una tasa variable en cuanto al derecho registral de inscripción, o incluso aceptando que existan actos invalorados, por eso se deja constancia que en la lista de actos regulados en el Decreto Supremo tantas veces sea necesario, no se encuentre todos los actos materia de inscripción o considerando que los que puedan contener o ser susceptibles de valoración deben generar derechos registrales de inscripción. En cualquier caso partiendo de una descripción de actos no tan claros, la liquidación de los mismos se torna igualmente de difícil manejo.

Previa y rápidamente trataremos de hacer un análisis temático de los dos conceptos a analizar, pero previamente desarrollaremos lo siguiente. Como tasas registrales se debe entender a los derechos los

cuales por servicios de inscripción, publicidad y otros se deben de pagar, ello establecido en el Registro conforme el art. 165 del RGRP.

Se puede desprender que los derechos registrales dándose el caso de los servicios de registro contienen dos rubros: derechos de calificación, el cual comprende tanto la presentación como la valoración del título y hallar casos anteriores registrales los cuales se dieron antes de la inscripción y también derechos de inscripción, aquellos que comprende la asociación del hecho o del derecho al registro. La primera de ellas es una cifra establecida en función a un porcentaje de la Unidad Impositiva Tributaria o UIT (en caso de transferencias asciende a 0.81% de la UIT), mientras para la segunda es variable, por ejemplo para actos invalorados en transferencias hay dos tramos hasta S/. 35,000 soles se aplica el 1.5/1000, mientras para tramos mayores a S/. 35,000 soles se aplican el 3/1000. Todo ello como parte del deber de la función registral por parte del registrador debe ser determinado de manera total en la calificación, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencias del título, ello acorde con el art. 40 y 41 del RGRP. En este sentido la Resolución 1014-2009-SUNARP-TR-L del 26.06.2009.

Por otra parte, Alca (2010), nos dice respecto a los actos valorados, que “son aquellos en los que las partes le asignan un valor al acto, porque su naturaleza sea legal o convencional así lo exige, (...). En estos casos la valorización es consustancial a la existencia del acto, aquí para la liquidación de derechos se

deberá tomar dicho valor como factor de referencia para efectuar el cálculo de los derechos registrales. Así ocurre por ejemplo en el caso de la compraventa, arrendamiento, donación, anticipo de legítima... (p.112)

Por otro lado, el mismo autor, Alca (2010) menciona el que los actos invalorados es en donde no se podría determinar, por cuanto la misma naturaleza no lo requiere, siendo tal que la ausencia de valorización del hecho no podría anularla pues el hecho posee independencia propia para que se le valore. En estos casos no corresponde a los registros pedir que se valore dichos actos. Ejemplos: la sucesión testada o intestada, el bloqueo, el contrato de opción, declaración de insolvencia, la autorización judicial para realizar actos inscribibles, etc.

Pero que sucede cuando la valorización no se requiere como requisito del acto y desde el derecho sustantivo no es consustancial la determinación de su Onerosidad o Gratuidad para su constitución y perfeccionamiento.

c) Actos valorados e invalorados en cargas, gravámenes y transferencias

El Compendio de precedentes de observancia obligatoria (20008), nos indica que, una compraventa o una donación, son de por sí actos valorados, toda vez que taxativamente se encuentra dentro de los actos que no sólo se reconocen en las tasas registrales, sino que sustantivamente la norma que los regula exige como elemento consustancial a su celebración la valorización, pero hay casos donde el

valor que los contratantes o intervinientes le asignan es menor al monto mínimo, volviéndose al momento de la liquidación un acto invalorado. O también ocurre que siendo el acto valorado, por ejemplo, un arrendamiento, embargo o hipoteca, por deficiencias del propio título que lo constituyó, su valor se torna en inexistente o imposible de determinar, aquí dicho acto se volvería como consecuencia de la Liquidación de aquellos Invalorados derechos, en situación de Arrendamiento ver Resolución 178-2009-SUNARP-TR-L del 06.02.2009.

A la fecha vienen siendo reconocidos en la primera instancia registral el supuesto por el cual algunos Derechos Reales puros como el usufructo, el uso la habitación, la superficie, servidumbres con excepción para esta última de la legal de paso Derechos Reales que en doctrina se conocen como derechos reales limitados de disfrute, conocidos como desmembraciones de la propiedad.

En la Resolución 365-2008-SUNARP-TR-A del 10.12.20086 se nos da a conocer que, estos son derechos que consustancialmente en su regulación normativa no conllevan como requisito la Onerosidad o Gratuidad para su constitución y perfeccionamiento, no obstante las partes en ejercicio de su libertad contractual pueden optar por celebrar dicho acto estableciendo la modalidad Onerosa y en tal medida pueden

haber establecido una contraprestación única o periódica por el goce y disfrute de dicho derecho, aquí el acto se vuelve Valorado y en tal sentido corresponde efectuar el cálculo de los derechos registrales por el valor total, en relación al Usufructo tenemos por ejemplo la Resolución 474-2010-SUNARP-TR-L del 31.03.20107.

2.1.2.6. La Seguridad Jurídica en el sistema Registral

La institución de SUNARP, es la encargada de brindar seguridad jurídica, para así lograr el correcto ordenamiento de la convivencia del mundo moderno, de tal forma que los agentes sociales pueden servirse del Registro, como instrumento que materializa la posición jurídicamente tutelada de sus decisiones económicas dentro de un contexto social sumamente complejo; a dicha posición jurídica tutelada se le atribuye un valor intangible que emana precisamente de la idea de seguridad jurídica.

Sin embargo, Gonzáles (1948) aclara que se debe señalar como premisa fundamental que la idea de seguridad jurídica no se circunscribe a la función del Registro en la vida moderna, sino que es un concepto de mayor alcance que se sustenta en la necesidad de proteger la estructura misma del sistema jurídico, a fin de dotarlo de la debida protección ante los inevitables embates de la acción política de los gobernantes.

Ciertamente, sería impensable en estos tiempos concebir un sistema jurídico desprovisto de principios fundamentales como el de la división de poderes, la publicidad de las normas para su vigencia, la irretroactividad de las normas, sin materia penal en cuanto sea más favorable al reo, o el principio de legalidad que prescribe que ninguna persona podrá llevar un proceso mucho menos que se le condene por una acción u omisión que al momento de realizarse no se encuentre antes calificado por la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible; ni sancionado con pena no prevista en la ley.

En tal sentido, debe agregarse un comentario respecto a la seguridad jurídica y sobre ello podemos añadir que es un deber fundamental del Estado y debe manejarse bajo políticas más exigentes y seguras que enmarquen nuestro ordenamiento jurídico.

En el caso del sistema jurídico peruano, en la sentencia recaída en el expediente N° 00050-2004 del Tribunal Constitucional, establecido que la noción de seguridad jurídica, aun cuando no está contenida en una norma constitucional escrita, constituye un indiscutible principio jurídico de rango constitucional, afirmándose que “forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho.

De igual manera habla sobre la predicción del comportamiento (en

especial, las de los poderes públicos) ante los supuestos anticipadamente establecidos por el Derecho, además esta garantía es aquella la cual informa sobre todo el ordenamiento jurídico y que además fortalece la arbitrariedad de la interdicción.

Así entonces, de acuerdo a las citas presentadas es que, se pasa a señalar en segundo comentario que, la seguridad jurídica tiene un reconocimiento implícito en el ordenamiento constitucional y se hace efectiva a través de las diversas disposiciones orientadas a dotar erga omnes de la necesaria previsibilidad y certidumbre, respecto de las consecuencias jurídicas ante un suceso determinado.

El Perú tiene una experiencia de publicidad registral que supera apenas un siglo de vigencia, de tal manera habiendo seguido un desarrollo normativo, orgánico y de servicio muy particular, llegando al punto de convertirlo en uno de los sistemas registrales más atractivos a nivel mundial. Donde se puede decir que sin lugar a duda, en el servicio registral es en donde se ha apreciado la mayor transformación, anotando que especialmente en la última década, gracias a la revolución de la tecnología que ha permitido enormes cambios.

Entonces con ello hay que añadir, que el avance de la tecnología ha superado, toda vez que años atrás cuando se necesitaba de alguna

información había que asistir hasta la Institución, o si se necesitaba de un documento había que guardarlo bien, ahora estamos en una situación, donde ya tales afirmaciones pasaron a recuerdo. Pues, ya podemos solicitar la información desde la web y de manera segura y confiable. Y ante cualquier pérdida de documentos, podemos solicitar las respectivas copias.

Sin embargo, debemos advertir que la estructura funcional del sistema registral sigue siendo en esencia la misma que la de sus orígenes, basada en dos supuestos fundamentales.

Según la Portillo (2009), estos dos supuestos principales son los siguientes:

- (i) La información registrada es de acceso público inexcusable (cognoscibilidad). Este supuesto tiene la condición de presunción absoluta (*juris et de jure*).
- (ii) La información registrada se presume exacta (certeza). Este supuesto admite prueba en contrario, por lo que se trata de una presunción relativa.

En la misma referencia, se nos hace conocer que, ambos supuestos han estado presentes desde la implementación del sistema registral en el Perú mediante la Ley del 2 de enero de 1888 y se mantienen vigentes hasta la fecha. Nada ha cambiado en relación a dichos

soportes fundamentales del sistema registral peruano.

En referente a la validez y eficiencia del sistema registral, no se puede perder de vista la condición material del Registro, pues a partir de dicha materialidad, el contenido registrado se proyecta a la sociedad en general, bajo las presunciones de exactitud y certeza, y conocimiento, todo esto a través de los medios de publicidad establecidos legalmente, y con ello operan de manera automática los efectos tutelares de los principios de protección del tercero registral.

Según la misma referencia de Portillo (2009) se nos hace saber sobre dos grandes riesgos que atacan directamente a la materialidad del Registro:

- (i) El primero es que dicha materialidad se altere por acción ilícita directa (modificación, mutilación y/o sustracción de antecedentes registrales).
- (ii) El segundo es que se utilice dolosamente al Registro para publicitar

En tal sentido, López (1995) comento que “la intangibilidad de la materialidad del Registro depende ahora íntegramente de la eficiencia y actualización constante de los sistemas de control informático” (p.110).

A modo de comentario, cabe señalar que también existen amenazas a dicha materialidad sobre la cual se viene indicando, pues, no

proviene de acciones ilícitas, pero que si afectan igualmente el contenido del Registro, como las duplicidades de partidas de predios inscritos, que ha ido acumulando informaciones que se publicitan como ciertas, bajo los efectos protectores del sistema registral, pero que siguen constituyendo situaciones jurídicas que, resultan contradictorias, lo que, en lugar de evitar las situaciones litigiosas, las incrementan, en contravención con los fines del sistema registral.

Sin más agregar que, dichos riesgos y amenazas nos ponen en alerta sobre la seguridad jurídica en nuestro sistema registral, pues no se trata de un concepto jurídico abstracto, sino que es un valor intangible que está en estrecha relación con la realidad física y operativa del Registro.

Agregar también que, la inscripción del derecho de propiedad en el Registro, nos brinda a protección jurídica especial, pasando a tener y gozar del servicio de custodia de valores que brindan las entidades bancarias.

Asimismo, corresponde indicar que recientemente se ha implementado el servicio gratuito de Alerta Registral, por el cual se presenta alguna rogatoria en las partidas señaladas por el interesado al contratar dicho servicio.

Según los diarios de prensa, sabemos que al respecto y sobre este sistema de alerta, el acceso es libre, pues simplemente se cursará de manera automática un mensaje de alerta al correo electrónico señalado por el mismo interesado para que este tome conocimiento de dicha pretensión de inscripción. Sin embargo, como todo sistema o política es objeto de crítica, debemos indicar que lamentablemente dicha medida preventiva no está debidamente complementada, pues no se ha establecido que sucederá en aquellos casos en los que el interesado, al recibir dicha comunicación, descubra que el título tiene un origen ilícito.

De la SUNARP podemos identificar que este sistema de Alerta Registral y su automático acceso, para lo cual el usuario tendrá que adoptar acciones legales por su cuenta, con la enorme desventaja y contradicción que ello implica, toda vez que es como si la entidad bancaria en la que deposité mis valores, me comunicara que un ladrón está pretendiendo llevarse mis pertenencias y que me avisan para que yo adopte las acciones pertinentes.

2.1.2.7. La Modernización de los Registros Públicos

Calderón (2007) afirmó que la creación del registro desde su creación y hasta la fecha, se han producido cambios y modificaciones, los cuales se seguirán produciendo. Veremos cambios sutiles, cambios estructurales, así como cambios evolutivos en la Institución Registral,

los cuales marcan época y tendencias. Estos cambios son producto de la misma evolución tecnológica de la sociedad en su conjunto y que va guiando la dinámica de adecuación y transformación, con el fin de guardar coherencia con el momento histórico que se vive.

Respecto a la modernización de los Registros Públicos, se pudo extraer del Fuero Registral – SUNARP (2011) que el conocimiento se multiplica aceleradamente año tras año, es probable que por lo menos cada 5 años debamos de reflexionar y repensar nuestro estilo de trabajo, para considerar la actualización estructural más adecuada, porque es muy probable que parte de nuestro estilo de trabajo ya estructurado pueda estar quedando en obsolescencia; de este modo encontraremos soluciones a los problemas que se vayan presentando.

Según Gaete (2000) la modernización de los Registros Públicos implica ir introduciendo cambios en los procesos ya estructurados por la entidad, apoyados en la innovación tecnológica para facilitar a la ciudadanía el acceso a la información registral, siempre teniendo como premisa la visión humanista del servicio público; por lo tanto, si pensamos en los problemas que tenemos actualmente como entidad institucional que brinda un servicio de calidad, debemos reflexionar en problemas no solucionados como oficinas registrales congestionadas de usuarios, quienes hacen largas colas para ser atendidos, altos saldos de la carga registral, demora en la calificación registral, muchos

requisitos y requerimiento de información ya existente en las otras entidades pero que se solicita al ciudadano visarla y volver a visarla para validar su certidumbre, entre otros requerimientos.

a) **Como instrumento de seguridad jurídica**

La Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos (2009), nos indica que, en el camino hacia la modernización de la innovación tecnológica y el desarrollo de una filosofía de servicio, la SUNARP trabaja para que el servicio registral llegue cada vez a más ciudadanos, con el fin de facilitar la seguridad de sus derechos.

De igual manera, se desplegó de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos (2009) que, en el caso del Registro de Predios, se va asimilando que la seguridad jurídica de un predio, ya no depende única y exclusivamente del registro literal de la información descriptiva del mismo, sino que también es necesario que el predio registrado literalmente se respalde sobre una información gráfica que represente la realidad que se está registrando, tal como se dibuja en el territorio. De este modo, se minimizan las superposiciones, duplicidades y demás problemas de inconsistencia técnica registral que pueden ocasionar inseguridad jurídica.

Al respecto, González (1948), nos dejó un importante aporte donde indico que. “el desarrollo registral implica también ir adecuándose a las ventajas otorgadas por el uso de herramientas complementarias que

son técnicas... (p.85). De tal modo que, el registro estructurado con una frondosa jurisprudencia eminentemente legal, está mirando hacia una estructura registral con una jurisprudencia que combina lo técnico y legal, para que de este modo se pueda respaldar la inscripción registral de los predios considerando su información gráfica.

b) **Como instrumento que fortalece la economía**

De la misma manera, Gonzáles (1948), nos facilitó, que un adecuado Registro de la Propiedad que minimice los problemas de duplicidad, superposición, cierres y juicios por el derecho de la propiedad, permitirá un clima adecuado para realizar las transacciones económicas inmobiliarias.

De la misma manera encontramos a Macedo (2007) quien asegura que toda la información registral debe encontrarse estructurada y sistematizada, utilizando la estandarización de la data que permita una rápida intercomunicación con otras entidades oficiales para la verificación de la información; además debe ser accesible y viable para la toma de decisiones que implican la gestión económica y la confianza de los inversionistas locales y extranjeros.

Por ello, este mismo autor, nos dice que, el desarrollo del registro no solo se basa en la adecuada utilización de su bien elaborada jurisprudencia registral, sino también utilizar la informática, la ingeniería de procesos, el catastro, entre otros, como elementos complementarios

básicos para consolidarse como entidad sólida y confiable, para las empresas y ciudadanos en general.

c) **Modernización informática en la atención al usuario**

Al respecto, Cambursano (2008) nos da hincapié para decir lo siguiente: la información registral estructurada en data informática permite la atención en red, de tal modo que se puede descentralizar la atención a los ciudadanos para acercarnos más a sus hogares; este acercamiento ya se está produciendo y a la fecha se han incrementado notoriamente las oficinas receptoras en muchos distritos.

Del mismo modo, Cambursano aclara que no es suficiente el proceso de descentralización física de la atención al usuario, sobre todo ahora que la mayoría de la ciudadanía puede comunicarse con otros, sin barreras de ningún tipo utilizando el internet y lo más importante sin tener que trasladarse de un lugar a otro. Entonces se debe estructurar también el servicio de atención vía internet, lo que permitirá disminuir aún más la sobrecarga de congestión en las oficinas registrales sobre todo en las llamadas horas punta.

De La Revista de Actualidad Registral, (2008), se pudo llegar a conocer que, debe tenerse en cuenta que el servicio de atención vía internet es en parte un autoservicio que no utiliza personal, ni genera utilización de formatos impresos en papel; por tanto la institución no gastará en papel

ni en tinta para impresora. Además el servicio puede ser realizado durante las 24 horas del día y los 365 días del año, recepcionando consultas a distancia desde cualquier punto del país o del extranjero, lo cual permite optimización de tiempos, y disminución de costos, tanto para la institución como para el ciudadano.

d) **Modernización informática en la publicidad registral del registro de predios**

Ramírez, (2011). Aclara al respecto que, desde que se produjo la modernización del archivo registral a partir del año 1995, con el escaneo de los tomos y fichas que pasaron al sistema informático automatizando las operaciones registrales, ha devenido un proceso de modernización rápida y ágil para la lectura y publicidad de dicha documentación registral.

De tal modo que, que se puede terminar señalando que, deben implementarse procesos que involucren las necesidades actuales y futuras del ciudadano, que comprometa a la alta dirección y que se cuente con el compromiso de todo el personal involucrado.

El resultado deseado se alcanza con los procesos que permiten una gestión con eficacia y eficiencia de tal modo que con la mejora continua estrecharemos la brecha permanente para satisfacer al ciudadano, considerando siempre que nuestra toma de decisiones no debe

basarse en aspectos subjetivos, sino deben estar sólidamente respaldados con estadísticas y bases de datos.

e) **La modernización del registro de predios con la creación de las oficinas catastrales**

f) **creación de las oficinas catastrales**

La modernización del registro de predios con la creación de las oficinas catastrales, comenzó a finales de los 80, cuando a la calificación registral de los predios se le incorporó como elemento para la toma de decisión del Registrador, el informe técnico emitido por un ingeniero, en el cual se informaba de la situación técnica del predio en calificación con sus implicancias registrales.

Rodríguez (2009) concede que en la sede de los Registros Públicos de Lima, la Oficina de Catastro ha realizado un proceso de transformación del uso y manejo de la información gráfica de los predios inscritos. Ahora esta experiencia se ha replicado desde hace 6 años a las sedes registrales en el ámbito nacional, permitiendo la creación de las oficinas de catastro en las 13 sedes existentes en el país.

Al respecto, Rivero (2008) subrayó que actualmente, las Oficinas de Catastro de los Registros Públicos han incrementado notoriamente su participación en el proceso de calificación registral, estando incluso ya formando parte del Reglamento del Registro de Predios con el informe técnico vinculante para la calificación registral bajo responsabilidad. En

tal sentido, indica que, la participación de la Oficina de Catastro es fundamental, sobre todo para brindar información técnica de las inexactitudes entre la realidad física y la realidad registral de los predios ya registrados, además para ubicar espacialmente a los predios en proceso de inscripción y evitar las duplicidades y superposiciones.

La seguridad jurídica de un predio registrado se sostiene sobre su base gráfica elaborada en un plano que representa la realidad que se está registrando. De este modo, se minimizan las superposiciones, duplicidades y demás problemas de inconsistencia técnica registral.

Se puede deducir del aporte de Pérez (2009) que un expediente de titulación debe contener requisitos literales y gráficos adecuados; los cuales deben estar de la mano con la tecnología para permitir brindar seguridad jurídica a las personas propietarias del bien inmueble, para que puedan ejercer sus derechos sin contratiempos.

g) El sistema nacional del catastro y su vinculación con el registro de predios

Al respecto, sobre el sistema nacional del catastro y su vinculación con el registro de predios, Cornejo (2013) vierte sobre, el empleo de la información de representación gráfica de la jurisdicción, en donde se localizan los predios que se encuentran en un procedimiento para

titulación de registro, ello origino que en la cartografía catastral, se localizaran las limitaciones que tendría. A manera que con la entrega del Sistema Nacional Integrado de Catastro por ley N° 28294, la cual esta relacionada a los Registro de Predios -SNCP-, y que fue desarrollado por la SUNARP, se iniciaron tanto a regular y normativizar lo estándar del procedimiento del catastro, en donde la información cartográfica se pueda conseguir.

De igual manera se puede desplegar del contenido que aportó Cornejo (2013) que existen ocho principios fundamentales del SNCP en donde se daría el afianzamiento del sistema nacional de catastro, como a continuación:

(i) Principio de Integración de la información catastral: Aquellas instituciones que forman el Sistema Nacional compuesto por la información Catastral Predial, en donde se tenga integrada lo respectivo del catastro, con la finalidad de que se puedan evadir las diferencias obtenidas por no existe tanta información y/o de los servicios los cuales se proporcionan.

(ii) Principio de Exclusividad: El Sistema Nacional compuesto por los informes de catastro Predial, en donde es el responsable de normalizar, homogeneizar y verificar a nivel nacional aquella información del catastro predial.

(iii) Principio de acceso a la información catastral: La instituciones integrantes del Sistema Nacional compuesto por la Información de

Catastro Predial y terceros obtengan ingreso a los informes catastrales predial según lo estipulado en las actuales normas.

(iv) Principio de Veracidad: Tanto en la información gráfica como alfanumérica, se supone que caducan aquellas entidades generados por el catastro en donde se podría observar del predio la actual situación en que se encontrase.

(v) Principio de Identidad: las instituciones creadas por el catastro localizarían al predio tanto territorialmente, libremente de la potestad o adquisición.

(vi) Principio de Ubicación Geográfica: Cualquier tipo de la catastral se encuentra georreferenciada según al geodésico del marco existente.

(vii) Principio de Desarrollo Multidisciplinario: El catastro se realiza con aquellos integrantes que estén especializados en las diferentes materias de ciencias tanto de la tierra como aquellas relacionadas a esta, en donde la tecnología donde se basa la información y comunicaciones, es empleada.

(viii) Principio de Socialización: Los informes catastrales ayudan en el procedimiento social, como también en el progreso de la calidad del vivir de pobladores y en la consolidación organizacional.

De acuerdo aquellos aportes presentados anteriormente, es que sabemos que existen avances tecnológicos meritorios de instituciones y gobiernos locales en materia gráfica catastral a nivel nacional, pero

los esfuerzos no son aún integrales; generando limitaciones para los usos registrales; aunado a esto, las limitaciones del proceso registral, en cuanto a la inadecuada utilización del componente gráfico.

De igual forma Campos (2010) delibera que en el artículo sobre Inscripción del CUC y saneamiento catastral y registral, menciona que hasta la actualidad, en el sistema sobre la inscripción registral ya se ha incorporado la inscripción del CUC, como código identificador del predio registrado y se ha regulado el saneamiento catastral registral ante la discrepancia de la información catastral con la registral cuando se procede a la incorporación del asiento del CUC, propiciando en el marco de la Ley N° 28294 y su Reglamento, conjuntamente con la Directiva N° 01 Jus-2007 de la SUNARP, que se regula el procedimiento de Saneamiento Catastral Registral.

Al respecto deja entrever, que existe regulación sobre la utilización de la tolerancia Catastral Registral, por las diferencias entre la información según realidad física y la información registrada.

h) **El Uso de la Tecnología de la información en las instituciones gubernamentales y en la SUNARP**

Como se pudo observar, al emplear los medios tecnológicos de los informes, se localizan en el progreso de estos.

La red de internet ha hecho crecer a grandes niveles inimaginables a la

comunicación lo cual, como efecto tuvo que se diera que en la actualidad exista el comercio electrónico, la cual es una manera más eficaz de poder realizar transacciones; debido a que se daría por la presencia de las interconexiones que se realizan en el momento real, obteniendo precisa información confiable teniéndolo de manera instantánea sin espera. Sin embargo, se da una incógnita debido a que en el caso de que las Tecnologías de la Información se empleen en instituciones estatales, ya que estas pueden ser utilizadas en el proceso registral.

Por la cual resulta imprescindible citar de manera anticipada tanto a Pulliam & Álvarez (1998), los cuales indican que un sistema jurídico latino se agregó a su país, teniendo la discrepancia de que aquello se agregó al Derecho Sajón, por la cual aquellos países que cuentan con una costumbre romana en donde su seguridad jurídica debería tener en cuenta, ya que dentro de su marco jurídico se pudieron crear herramientas necesarias, las cuales puedan evadir en la población las diferencias, mientras que por otro lado aquellos países que cuenta con una tradición sajona, necesitan más tener seguridad financiera que jurídica, llegando a obtener herramientas que le puedan ayudar a resolver de modo rápido las discrepancias que se tengan.

En tal sentido, se menciona que el Perú, habiendo recibido tradiciones romanas, tienda a que se efectúen estrategias las cuales puedan evitar

en los pobladores tanto como en los especialistas del sistema registral controversias posteriores.

El modo en que nuestro Estado, se hará notar, será brindando la seguridad jurídica, y al respecto, Dromi (1995) transcribe que: “el Estado está al servicio de su pueblo, (...). Por ello, debe cuidar los intereses de la sociedad satisfaciendo sus necesidades, en este caso de seguridad jurídica” (p.223).

En lo establecido antes, es indudable que el Derecho Registral siendo especial de una materia del Derecho Administrativo, este debe como una herramienta constante de su acción cuidar la seguridad jurídica.

Es por ello que en Buenos Aires en 1989, donde se realizó VII Congreso Internacional Registral en el cual se descubre la averiguación sobre la Seguridad Jurídica, el que compone un valor fundamental del Derecho el que consolida la justicia, firma libertad, conlleva a la paz social y es por esto que el bien común sea necesario el cumplir.

Continuando con Yaguez (1999) este, sintetiza que al referirse sobre seguridad de manera amplia aludiría a la garantía de paz social, la cual representa de un modo en el que los integrantes de la asociación lo comprenden o bien como conciencia y en otros casos certeza al resolver las diferencias existentes, deberían no realizarse mediante del empleo violento y del derecho por lo que no saber sobre casos de

hechos cubiertos de un modo sólido y recto, que su no existencia u olvido, podrían originar consecuencias nocivas para el mejor desarrollo del vínculo financiero como social.

Además, en ciertos datos recogidos en los congresos de Buenos Aires en 1972, México 1980 y Roma de 1982 es que se expone que aquellos Registros de Bienes ayudan de manera eficaz a tenerse una seguridad jurídica, lo que brindaría que se bajen los porcentajes de enfrentamientos judiciales.

Por tal sentido, es que resulta necesario que la SUNARP debe luchar y asegurar en los dos lados de sus vertientes a la seguridad jurídica, de modo estático en un primer lugar, lo que indica que tiene que cuidarse el derecho que se tenga, o caso contrario que pueda tenerse vínculo del sujeto con una cosa, ante las malas críticas de terceros y sobre la dinámica seguridad jurídica, por la cual se le dará amparo como apoyo a terceros los cuales se encuentran relacionados con los bienes que están en circulación.

Pues bien, Bullard (1999) atribuye que el valor de la seguridad jurídica no tendría del porque solo ser abstracta, puesto que ella tendría que poseer un medio para todo los días esto por encargados de operarios jurídicos, pero todo esto tendrá que tener base financiera, ya que se establecerá herramientas que puedan disminuir de las transferencias como los

intercambios su precio mismo.

En el mismo sentido, Villegas alega, para un buen sistema de organización de propiedad de los derechos, teniendo poder facilitar sean reconocibles como comprobable, donde el intercambio que existe no este atado a demasiadas dudas jurídicas, y así sea un instrumento de restricción clara que sean amparados del mejor modo frente indiscreciones de los demás.

De donde se puede asimilar que un sistema de seguridad jurídica respecto a los bienes es de suma importancia, el cual ayuda a acceder a un amparo de nuestros derechos correctamente, encontrados en el registro inscritos; accediendo de tal modo, resistiendo ante los derechos que están inscritos frente a los que no pueden realizar algún trámite como inscribir el derecho.

A modo de que en un sistema de propiedad razonable tendrá que ofrecer a quien adquiera el predio la fiabilidad de que ya no existirá otra persona la cual desee también adquirirla, lo que quiere indicar exclusión general de cualquier oportunidad. A ello, debe agregarse que, el sistema más idóneo de seguridad jurídica de protección de los bienes, que como se sabe ayuda a que se proteja del mejor modo los derechos los cuales se encuentran inscritos en Registros, negándose así a quienes no realizan trámite alguno para que puedan obtener el

derecho.

Debe señalarse igualmente, que el tratadista Rajoy (1999) quien señala que, se ve una gran vínculo entre la función financiera sobre el tema seguridad jurídica, también la manera en que se brinda la oportunidad a quienes inscribieron su derecho.

El autor nos explica que el mejor funcionamiento de un Registro que brinde seguridad jurídica en todo su sentido de la palabra, lo que resultaría equitativo con el aumento financiero en la comunidad. Lo que quiere decir, que los Registros que ofrecen superior seguridad jurídica y oponibilidad de derechos que efecto directo tienen, y los otro que tratarían de disminución de los préstamos hipotecarios; como periodos no elevados a lo establecido en los créditos.

Roy, agrego que el Registro de derechos se desarrollarían de mejor modo que la de títulos, debido que se brinda más seguridad jurídica a la comunidad, disminuyendo grandemente la cifra de las faltas cometidas, por lo que como efecto de lo antes mencionado, sobre mercado inmobiliario e hipotecario estas tienen un progreso elevado y brindaría mejores acuerdos lo que resumiendo seria que simplifica el poseer de una vivienda así como el de realizar una actividad empresarial para un nuevo negocio. Entonces, sin lugar a dudas deberá manifestarse que la garantía de un sistema con

seguridad jurídica idónea, debe tener como base el uso de la nueva tecnología.

Al respecto también, López, M. (1995) habla sobre lo que implicaría al emplearse la tecnología en el área registral, teniéndose un vínculo e este directo como útil, en una situación en la cual se podría tener mayor seguridad jurídica por medios tecnológicos.

En tal sentido, se muestra demasiado aleccionadora la explicación de Jaques (1994) ya que durante su exposición en el XVII Congreso Internacional de Derecho Registral, hablo de la utilidad sobre presentación electrónica de títulos en un Registro Jurídico, desvaneciendo aquellos problemas sociales y, mejorando que en los costos de transacciones disminuyan.

i) Estrategias para el uso de la tecnología de la información en la SUNARP

La SUNARP especifica que en el periodo de los 90 realizo una tecnología que constaba con los asientos electrónicos, colocándose para el progreso de la modernización de los sistemas registrales. No obstante, en esta revista se indica que, hoy en día los sistemas registrales son un análisis comparativo, ya que se podría dar una conclusión en que, en diversos países se hizo todo lo necesario para mantener al día datos actualizar y se empleasen modernas

herramientas que pudiera brindar buena seguridad dinamizando sus sistemas registrales, ocasionado un nuevo reto para que la entidad vuelva de nuevo como un modelo a seguir de modernización tecnológica.

La SUNARP, ha efectuado la Unidad de Desarrollo de Proyectos, pues esta tiene relación con la propuesta elaborada por el Grupo de Políticas Públicas de la Universidad de Harvard, el cual llego a la conclusión de la necesidad de expertos que unan la información relacionada con el implementar nueva tecnología y que se denominó Oficial en Jefe de Información o en sus siglas en inglés CIO (Chief Information Officer). Pues dicho Jefe de Información, se convierte en una especie de “cazador de ideas o innovaciones tecnológicas”, a fin de realizar un primer análisis de la viabilidad de su realización para luego proponerlas al interior de la institución.

En tal sentido, se confirma nuevamente que, el empleo de la modernización de tecnología, es necesario en la SUNARP, debido a que esta pueda conceder la seguridad jurídica a toda la, y de tal manera, con la participación de esta se pueda poner un frente a la delincuencia. Pues, el uso y manejo de tecnología sin lugar a dudas le permitirá a SUNARP mejorar los servicios que ofrece cada día ya sea en atención a los usuarios y operadores del sistema registral.

Para ello, López (1995) concluye que la SUNARP, no tendría por qué estar solo basada en las oficinas encargadas de ofrecer una atención de calidad a los clientes, (front office) porque de ese modo no se le tomara importancia a lo que refieren de los tramites existentes sean operaciones, los cuales realizan las áreas tales como logística, contabilidad, informática, presupuesto quien forman parte de ayudar a tener una buena gestión estructurada (back office).

Pues bien, Guaylupo (2010) transcribió que aquellas estrategias que tienen que ser, también empleadas por la SUNARP, es el que se logren hacer proyectos mínimos que interrelacionados entre sí logren ayudar en cambiar de más seguridad la estructura; pero esto será posible siempre y cuando no existan daños al realizarse el proyecto de mayor magnitud, como en la realización del caso SIRI en el Registro de Predios.

Es por ello que esto nos da base para afirmar que con el buen manejo de la tecnología, el comercio electrónico en la actualidad puede ser bien recibido por resultar ser una herramienta eficiente para realizar transacciones, y la transferencia de información segura y rápida.

Como parte de la estrategia, Guaylupo aclara que la SUNARP,

complementara la firma y presentación electrónica de títulos. En cierto párrafo la SUNARP ha señalado intercambiar información con otros entes estatales, celebrando aquellos convenios de cooperación institucional en lo detallado según el artículo 77º de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

De tal manera que se puede decir que lo comentado en el párrafo anterior evadirá que perduren “islas de información” dada entre los entes públicos, los cuales serán compartidos por instituciones como SUNAT, RENIEC y empleando base de datos estandarizada y estructurada, que pueda ayudar a la institución el poder colaborar con información, con el objetivo que los registradores ya no tengan la necesidad de digitalizar los datos personales de los integrantes en un acto jurídico, desapareciendo el porcentaje de riesgo que se tenía en los asientos registrales.

De conformidad a lo anterior se entiende que este tiene relación con la definición de “interoperabilidad”, que quiere ser interpuesta en el gobierno del Perú, debido a que se busca una medio para resolverlo relacionada con el emplear la tecnologías de información y comunicaciones-TICS que ayuda como la base para que existan más servicios públicos vía online mediante de red internet y teléfonos móviles, ayudando a agrupar e intercambiar datos de aplicaciones

informáticas de las distintas entidades estatales aquellas que se vinculan con el proceso a través de un cierto límite de interoperabilidad.

Es imprescindible indicar que aquel proyecto se encontraba basado en las políticas de la gestión pública, modernización del Estado y Simplificación Administrativa.

Existe una Resolución Ministerial N° 381-2008- PCM, en la que se indica que, cualquier institución pública tiene facultades del poder intercambiar información de manera electrónica, y por esta resolución, se aprueban tanto lineamientos como mecanismos que puedan ampliar la interconexión de dispositivos por procesamiento electrónico.

A criterio personal, debe señalarse que lo detallado en las páginas anteriores, sin lugar a dudas trae ventajas, tales como un mayor grado de seguridad jurídica a la ciudadanía en general, y a su vez, SUNARP podrá realizar las transacciones a un costo más bajo y económico.

También, según el artículo 58° de la Constitución Política del Perú, en las finanzas sociales, es el gobierno quien tiene que dirigir y originar un progreso para el país y actuando, en diversas prestaciones de los servicios básicos; por lo tanto la SUNARP continuará siendo una entidad promotora de las transacciones económicas como de

inversiones.

Además, a modo de culminar este numeral, debe indicarse que la implementación la tecnología bien manejada podrá lograr también la disminución del precio de transacción de los operadores registrales; teniendo en claro que de darse una situación de modernización esta no solo quera la mejora de los servicios a la toda la ciudadanía, sino que además le interesara la del usuario interno para que sean colaboradores que realicen mejor sus funciones.

2.1.2.8. Productos a Implementar por SUNARP

Cabe mencionarse que, en el marco de las propuestas elevadas por la Gerencia Registral de la Sede Central, fue donde se dieron las propuestas. Entre las cuales se tiene las siguientes según Guaylupo (2010):

a) Convenio Con El Poder Judicial

Nos indica que, el convenio que se dará con el poder judicial implementara un nuevo servicio, en donde los magistrados del Poder Judicial realizaran el bloqueo registral requiriéndolo inmediatamente por el sistema en red, el cual podrá hacer cumplir los mandatos judiciales correspondientemente. Se tiene de conocimiento que no podrán ser registradas casos de medidas cautelares en Registros Públicos, porque los bienes no figuraran a nombre de las personas

demandadas, porque estas en su afán de evitar un mandato judicial fingirán la transferencia de bienes a una tercera persona, que está protegida por la ley en base a la buena fe por lo que cuyo mandato judicial no surtirá efecto en él.

De tal manera, señala que, el servicio nuevo daría cumplimiento correspondiente según ley de modo perentorio, a los mandatos judiciales impidiendo que personas mal intencionadas se libren de ellas.

b) Interoperabilidad con RENIEC

Existen cifras de inexactitudes registrales, las cuales se dan al extenderse el asiento registral y estas a su vez provocan errores materiales.

Además, se entiende que en el momento que los errores materiales, sean por error del Registrador, estos tendrán que corregirse inmediatamente, conllevando a que el uso de recursos pueden ser utilizados en diversas jurisdicciones, donde sea más útiles para la institución según artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN .

En ese sentido añade que pudo manifestarse que los errores materiales, se originarían por una transcripción incorrecta de los datos personales como la denominación de la empresa o de los participantes

en dicho contrato.

De igual forma agregan, que la problemática mencionada anteriormente, se solucionaría mediante la implementación de la service web, la cual ayudaría con información al interconectarse RENIEC (DNI, identificación), con SUNAT (RUC) ya que de manera sistemática la información se recogerán de la base de datos de cada institución, todo ello realizado con el objetivo de que los registradores ya no realicen la selección manualmente de las personas naturales y jurídicas aquellas participantes en los actos y contratos que aceptan el registro.

c) Notificación De Trámites Registrales

La nueva tecnología logro que los clientes de la SUNARP mediante red de internet verifiquen el trámite en cual está su título, pero para que ocurra esto es imprescindible que de manera reiterada se ingrese a la página web con el objetivo de conocer el estado de los títulos y tener la información fidedigna.

No obstante, esta nueva tecnología en la institución ayudaría que en un futuro próximo a los usuarios de manera automática se les notificara por medio de email, y en algunas ocasiones por los teléfonos móviles, en el momento de que se estuviese realizando algún tipo de trámite con el título, de esta modo se evitara que el usuario este constantemente entrando a la página de la institución para verificar la

información sobre su título.

d) Kiosco Virtual

Cuando el nuevo servicio se implemente, este hará que los clientes obtengan publicidad registral, copias literales de partidas, los cuales únicamente serán encontrados en módulos de los centros comerciales más concurridos, que permite oportunamente abonar las cifras la cual de manera automática e instante la publicidad registral que se solicitó.

El reciente servicio forma parte indispensable de la actual innovación que está basada en la gestión pública del Gobierno, en la aplicación de información tecnológica, en la que se pueda obtener una mejora en atención a la población, a la que se denomina Gobierno electrónico y en efecto con el ahorro de horas hombre a la entidad, el tiempo y costos a los pobladores, puesto que esta no requeriría la necesaria movilización a una Oficina Registral, que para ser atendido se tiene que esperar.

También podría darse el caso en que una de las novedades trate de que mediante los convenios se diera la información de distintas entidades las cuales no tengan medios económicos que les pueda otorgar tener tecnológicas plataformas, en donde pudieran brindarse los certificados de antecedentes penales, judiciales, e incluso información de la RENIEC, entre otras.

e) Implementación de formularios electrónicos

Al implementarse los formularios electrónicos, se concederá que los usuarios ya no tengan la necesidad de rellenar los formularios de trámites de la inscripción y publicidad de manera manual, para poder presentar el título.

Por la cual, cada usuario tendrá el acceso a los formularios y podrá colocar los datos respectivos mediante los aparatos electrónicos los que después serán imprimidos. Lo que evitara que los clientes de manera aglomerada presenten sus títulos, como se da en los notarios que ellos digitalizan manualmente en los documentos los datos, lo que disminuiría las horas hombre en el trabajo, y colaborando en que los gastos de la administración en papel en la SUNARP disminuyan.

Lo mencionado evadirá que SUNARP obvие el procedimiento interno de digitación, que como bien se conoce bloquean las partidas y se asignaran los datos del título antes que sean enviados al Registrador, puesto que se requerirá de los datos otorgados estructuradamente en los formularios por el usuario.

f) Inmatriculaciones sin la previa evaluación de los documentos que lo sustentan por el área de catastro

En este mismo orden de ideas, el principio de especialidad, también denominado folio real, en la partida registral de cualquier inmueble se registra cualquier derecho real establecido en él y cambios que al

transcurrir el tiempo se realicen. Debido que a través de esta, se concede mejor certeza, en las inscripciones seguridad como en la información que se tiene que brindar del Registro. Sin embargo se señala que no es suficiente la aplicación del sistema del folio real.

Se puede agregar que, para que exista una seguridad efectiva de los derechos en las constancias del folio real se necesitara que no se realice ningún cambio en la mutación sin que antes se conozca al encargado de manejar la propiedad en transferencia, pues establece un gravamen o desarrolla algo parecido, el cual se da en virtud de un vasto título jurídico, ya que en el acto jurídico se pudieron ver las formas legales. Y también se necesita que dicho inmueble objeto del derecho mostrado en el folio sea identificado y localizado correctamente.

Siguiendo lo que dice Guaylupo (2010) encontramos que tanto el control de los antecedentes jurídicos del título y de las formas del acto de mutación, en primera función lo efectúa el registrador y el catastro desempeñaría la segunda función; este también menciona que al realizar los registros sin apoyo por parte de las oficinas como catastro, generaron tiempo atrás, las duplicidades y superposiciones, dañando de los registros la seguridad jurídica que ellos brindan.

Aquel individuo que es diligente e inscribió su derecho, con la llegada de las duplicidades y superposiciones, será dañada por una

insuficiencia la cual se formara en la sede registral cuando se habrá una partida registral nueva, en el momento que se acredite la vivencia de alguna otra con una antigüedad elevada, agotando que el dueño de la propiedad con derecho inscrito tenga que resistir su derecho erga omnes.

El Sistema Nacional de los Registros Públicos, incorporo en el periodo 2003 mediante su Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 540-2003-SUNARP/ SN, que tanto, las inmatriculaciones como los otros actos que conciernen cambios físicos, tendrán que ser revisadas antes en el área de catastro, con el objetivo que se puedan evitar duplicidades como superposiciones de partidas.

El artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante la Resolución N° 540-2003-SUNARP/ SN, determina como aplicación general la norma: los títulos en virtud de lo que se requiere en el registro de un acto o derecho que importe al incluir al registro una posesión o realizar cambios físicos, los cuales se detallaran en el informe técnico del área de catastro presentado.

En la Directiva N°08-2004-SUNARP-SN, según su artículo 5° señala que, las inmatriculaciones al emplearlas, tendrán que ser procesadas por el Registrador, y como consecuencia se indague si en el área de

catastro está vinculado el terreno en los Registro de Predios. Por lo tanto se brindara en los informes de catastro, el modo vinculante, para que se pudiesen evadir algunas faltas y que la seguridad jurídica no se debilitara, siempre y cuando el pronunciamiento se mantuviera sobre la inscripción o no de un bien en los registros.

López (1995) afirma que: “el catastro cumple una adecuada función, permitiendo la correlación de los derechos consignados en títulos con la realidad física, (...). Consecuentemente el pronunciamiento de este ente técnico determina si el predio se encuentra previamente inmatriculado” (p.176).

Este mismo se puede extraer de las líneas de López que, no hay herramientas de supervisión por el cual se necesite exigir a los Registradores a enviar a la Oficina de Catastro los actos mencionados en las normas glosadas. Pues esto origino que hubiese duplicidades y superposiciones debido que no se enviado los títulos a dicha Oficina, pese a que ello tenia exigencia legal. En cierta situación, sería necesario que medidas importantes se implementaran, y así arreglaran la problemática existente.

Frente a todo eso la mejor opción propuesta, es que se pudiera implementar en el sistema tecnológico de la valoración la

funcionalidad, de los actos la calificación, un ejemplo sería inmatriculación de terrenos, donde la obligación necesaria de entrar en los campos que están constituidos con el N° de informe de Catastro o en algunas ocasiones manifiesta lo que requiere el registrado, no necesitando el informe. Mientras que en una segunda opción, un mensaje automático se enviara a la Gerencia Registral, donde se advertirá que un empleado Registrador Público directamente califica el título mediante Directiva N° 08-2004-SUNARP-SN, la cual es enviada a la Oficina de Catastro anticipadamente.

Como lo indica, la Ley N° 27785 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control, en el momento que se vea la modificación física registrada, pues ahí al email del encargado de la Oficina de Catastro se le enviara un mensaje para que ponga al día la información catastral. Además esto contribuirá en algo bueno es decir que ayudara a controlar ciertos registros que se realicen los registradores después de que envíen los informes de catastro correspondiente.

Esta misma ley, nos dice ante una supervisión de control previo y concurrente esta sería facultad única y precisamente de los servidores, la suprema autoridad y aquellos empleados de las instituciones que tienen propiamente inherente sus funciones la cual requiere de responsabilidad.

a) **La verdad**

El profesor Lynch (2005), tiene un concepto sobre el tema, diciendo:

Una de las razones por las que la verdad parece tan difícil de describir o definir es que tenemos creencias contradictorias sobre ella: a veces se crea, a veces creemos que es cognoscible, a veces creemos que es misteriosa. Cuando usamos la idea en la vida cotidiana, por ejemplo al expresar que estamos de acuerdo o en desacuerdo con lo que alguien dice o alguien ha dicho, parece un asunto sencillo. No obstante, cuando más nos detenemos a pensar en ella, más complicada de vuelve. (pág. 23).

Otro punto es el de Ghirardi (2002), donde afirma que la verdad judicial puede ser considerada desde dos puntos de vista:

Aspecto Sustancial: Por el que el juez trata de determinar o fijar las premisas para justificar su decisión final o conclusión.

Aspecto Formal: Esto es, examinando su corrección lógica.

Para los abogados y jueces los dos aspectos son indispensables; sin embargo, es importante dedicarle más al aspecto lógico.

Asimismo, Zubiri (2001), también se pronuncia sobre el tema, diciendo: “los abogados debemos usar la verdad, y esta consiste en la búsqueda del conocimiento real en el mundo en que vivimos en la población física de la realidad en ese momento intelectual que constituye la experiencia”. (p. 258).

b) **El Tercero de Buena Fe**

Sobre el tercero de buena fe, El código civil en su artículo 2014, indica que, el tercero que de buena fe obtiene título oneroso debido en que en el derecho del registro las personas poseen autoridad para concederlo, además una vez registrado su derecho tendrá la su adquisición, a pesar de que en un futuro se le pueda anular, invalida o en otras circunstancias que en los registros públicos no figure la información. Es por ello que la buena fe del tercero se le podrá otorgar siempre y cuando este no tenga el conocimiento sobre la situación actual que tenga el registro. Por lo que según el texto anterior y basándolo en el artículo cabe indicar que los requisitos para su aplicación de mencionado principio señalado son:

- i. Cuando existe un tercero que obtiene un terreno válido y a título oneroso, pues el tercero al que se basa el artículo deberá ser aquella persona diferente de los partes que participan en el título a ceder inscrito. Sin realizar daño alguno, lo que obtenga el tercero pues debe ser válido el acto; lo que quiere decir que esta tendrá que tener los requisitos que se encuentran establecido en el Artículo 140 del Código Civil.
- ii. La onerosidad del hecho que se adquirió es de un gran indispensable en la medida en que se estructura como indicador de que aún no existe fraude o en todo caso un hecho fingido.

- iii. El tercero tiene que obtener de aquel que posea jurisdicción y disponer del derecho; pues ya que el fin del elemento está basada en la confianza que se brinda en el registro, por la cual se celebraría la transferencia realizada con la persona, aquella que figuraba en el registro como titular del predio así como la única en la inscripción de dicho predio la cual también tienen potestad sobre el hecho para celebrar.
- iv. La buena fe del tercero: Es un elemento subjetivo debido, que se basado en que el tercero no conoce de la situación que se encontraría el registro del predio, es decir, que la persona no podría enterarse sobre posibles factores que imposibiliten la transferencia. Igualdad es lo que no hay cuando se trata del tipo de buena fe sin embargo, al tercero deberían pedírsela, o en casos que se diera de la buena fe-diligencia o buena fe-desconocimiento.
- v. Que no existan motivos de nulidad o de la ineficiencia de hecho del otorgante, en los registros públicos. Es un detalle específico sobre el Registro, ya que cuando el tercero decida registrar el predio esta, no debería figurar con registro alguno (o ya sea en el título en la cual se originó dicha inscripción) el motivo de anularla o por mal manejo del predecesor inscrito en el acto jurídico.
- vi. Que el título tenga un registro para que de esa forma el tercero registral tenga la satisfacción de la finalidad del principio de fe pública registral la que su derecho tendrá que inscribir. Al utilizarse los

requisitos detallados los cuales fueron reunidos por la jurisprudencia peruana que se manifestó en varias oportunidades en el artículo 2014 de los alcances.

De tal manera, La Sala Civil de Lambayeque en la casación N° 2199-06, nos indica que, la fe registral se realiza según los datos registrados referidos a la existencia, contenido y titularidad de los derechos los cuales se encuentran estipulados y que fijan un supuesto iuris tantum favoreciendo al tercero de buena fe, agregando que la buena fe podría suponerse siempre y cuando no se demuestre que el tercero sabía sobre la mala inscripción registral que se realizó. Tercero hablando jurídicamente significa persona que no sabe sobre una modificación que pueda darse y no se inscriba.

Del mismo modo menciona, que si bien el Tercero no sabe sobre problemas que se darían entre el asiento registral y la realidad, este no se encuentra en el cambio real, donde en el registro tendría que estar transcrito, no obstante esta tuvo derecho sobre el objeto por el participante que figura como titular, agregando la ley para requisito de validez, a título oneroso o de buena fe según se obtuvo.

Continuando, La sala civil de Piura, en la casación N°, 227-2002, señala, para emplearse el principio de fe pública registral esta tiene que tener todo los requisitos antes mencionados, caso contrario el tercero registral del principio no tendrá protección; cabe decir que este no

tendrá, la oponibilidad del acto inscrito ante verus dominus muchos menos aun de las propagandas de publicidad que ofrecen los Registros Públicos.

2.1.2.9. Principios Registrales

2.1.2.9.1. Principios Registrales que refieren a los Requisitos de la Inscripción

2.1.2.9.1.1. Principio de Rogación o Instancia

Torres (2009) sostiene que el Principio Registral de Rogación no tiene similitud al pedido que tiene el derecho procesal civil, porque este será expreso, ejemplo: en el caso en que se demandaría la nulidad de un hecho jurídico, se tiene que detallar claramente en el documento de la demanda, en donde la nulidad de un acto jurídico es el que se estaría demandando, además vale señalar que el acto jurídico demanda que esta sea denominado nulo. Sin embargo dentro del derecho registral el pedido se abstiene por los documentos mostrados los que serán materia de calificación registral, a modo de que si se presente parte notarial al registro donde posea una compraventa, la rogatoria básicamente sería el registro, no hay que señalar claramente que se quiere inscribir el traslado de la potestad por compraventa.

Además por otro lado en una Revista de Guías Jurídicas (2010) se explica que el principio de rogación está directamente relacionado con el principio de congruencia en tanto en cuanto significa que en aquellos

casos, como el proceso civil, en los que está vetado al juez actuar de oficio, (a salvo de los supuestos expresamente contemplados en que sí lo puede hacer, como la proposición de prueba en procesos de familia), este no puede tomar la iniciativa en el proceso y debe dejar que sea la parte la que actúe en virtud de la aplicación del principio dispositivo que rige en el proceso civil.

Además, la relación de este con el principio de congruencia data de la exigencia de que el juez debe atenerse a la hora de resolver a atender o desestimar las pretensiones suscitadas por las partes, pero no plantear en la sentencia cuestiones nuevas no expuestas por las mismas son pena de incurrir en incongruencia con lo pedido.

2.1.2.9.1.2. Principio de Tracto Sucesivo

Por su parte Roca (1979) es la continuidad concatenada en los asientos registrales respecto de sus titulares, de suerte que ella refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

También García (2004) denomina al principio de tracto sucesivo, aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato o contra la cual se dirija un procedimiento judicial o administrativo.

Por otro lado, Manzano (2003) descriptivamente precisa al principio de tracto sucesivo como el sistema de folio real de herramienta operativa, la cual ayuda a que se fijara la disposición entre los asientos, como complemento del mandato entre las fincas, el cual podría darse de dos maneras sucesiva o simultánea de los inscribibles títulos, sustentándose del previo o simultáneo registro del título de quien transfiere, cuando la inscripción del título fue del adquirente, a pesar de que el acto conector fuera antes, como un presupuesto de organización para el procedimiento de los beneficios necesarios para el sistema.

En cuanto Núñez (2005) indica que se podría diferenciar entre el tracto continuo formal, material y por último sintetizado:

- a. El tracto sucesivo formal se encuentra establecido por grupos de asientos realizados en el folio de inscripción de las fincas con capacidad en los títulos mostrados, de modo a que si algún título llegase a un registro esta ya crearía su asiento.
- b. El tracto sucesivo material o sustantivo es la continuación de titulares registrales, o sujetos de derecho a los que les brinda la inscripción de los derechos, por motivo que cada uno de ella tendrá un titular.
- c. El tracto abreviado se da origen en el momento en que un mismo asiento entenderá diversos hechos o transmisiones; el que implica una exclusión a la regla global de percepción del tracto formal como

material en el que solamente procuran, las superficialmente brindadas jurídicamente.

Por otra parte Garrone (2005), señala que el tracto sucesivo consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior. Así, por ejemplo, para que se inscriba la venta de una finca, es indispensable que el que vende figure en la matrícula como propietario.

Además Jiménez (2014) sostiene que Este principio nos informa que para la inscripción de un título es necesario que el disponente del derecho cuya inscripción se solicita registrar tenga inscrita su titularidad, o en caso de tratarse de un gravamen, que el constituyente sea el titular registral y en caso de su ejecución, que haya sido comprendido en el proceso dentro del cual se ejecuta dicho gravamen.

De esta manera se garantiza que exista en el registro una continuidad en la transmisión de las titularidades, la cual al final redunda en una garantía para el titular registral porque no se inscribirá disposición alguna del derecho inscrito si el titular registral no ha participado.

2.1.2.9.1.3. Principio de Legalidad

El principio de legalidad está consagrado en el artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984 en el párrafo uno, que a continuación menciona: “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya

virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

Además de estar estipulados en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del siguiente modo:

“Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del Título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Esta comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.”

Así mismo Torres (2009) sostiene que, el Principio Registral de Legalidad, es donde el Registrador realiza una anticipada prueba de legalidad a los Títulos de modo formal como sustancial (es decir, donde se da el hecho y el escrito documento), también alcanza la detallada calificación minuciosa de que si bien el hecho, las dificultades, la partida o en todo caso partidas registrales en las que se les relaciona

como reúnen el hecho que se quiera inscribir y de los historiales que se tendrán en el Registro, según se manifiesta establecidas en base a normas. (...) Los títulos no podrán inscribirse de modo automático, es decir que el proceso del registro no es algo administrativo en donde se le verifica y acepta automáticamente.

2.1.2.9.1.4. Principio de Titulación auténtica

Hay que partir diciendo que se realiza en virtud del título de inscripción el cual este en el instrumento público, en caso de orden inversa según acuerdo al artículo N° 2010 del Código Civil.

Es así que se alargan las instancias ante quien otorga el acto o derecho de los asientos registrales o del tercero interesado, en los asientos registrales, todo según la razón del título que se constituya en el instrumento público.

Finalmente decir que García (1999), la titulación auténtica es aquella la cual forma una garantía de legalidad, de inicio. En ese sentido, es que se extrae para explicar que a través de este principio se persigue el sistema registral al exigir y que la inscripción se realice en virtud a instrumento público.

2.1.2.9.1.5. Principio de Especialidad o Determinación

El Principio Registral de Especialidad o considerado además como principio de determinación el que cual está regulado en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades, donde

expresa lo siguiente: *“Por cada sociedad o sucursal se abrirá una partida registral en la que se extenderá su primera inscripción, que será la del pacto social o la de establecer una sucursal, respectivamente, así como los actos inscribibles posteriores relativos a cada uno. Para la inscripción del primer poder otorgado por una sociedad constituida o sucursal establecida en el extranjero se abrirá una partida registral, en la que se inscribirán todos los poderes y demás actos que los modifiquen o extingan”*.

2.1.2.9.1.6. Principio de Prioridad Preferente

Morales (2013) señala que este principio refiere a una expresión temporal, ya que los asientos registrales como consecuencia traerán que se retroceda tanto la fecha y hora en el que fue presentado su asiento para su valor. Además establece que el registro tiene la inclinación de uno contra otro en su elemento del tiempo, debido que son los títulos el ingreso para la valoración, porque no solo se tiene la fecha del ingreso, sino que la hora hasta el segundo, por lo que al llegarse a presentar otro título, este no tendrá validez alguna.

Por otro lado Cusi (2014) sostiene que se podría simplificar el Principio de prioridad en qui est prior in tempore est potior in iure, lo que quiere decir que la persona que primero acuda, pues le beneficiara el derecho y por lo tanto, quien registre en un primer momento tendrá el beneficio registral.

Así mismo el autor señala que la prioridad no se podrá establecer tan solo por ver el tiempo que tenga el título, sino el momento en que se presenta a registrar. La antigüedad de un registro se regirá por la fecha que tenga al momento que se presentó donde constata el registro; en el caso que se den fechas iguales, la decisión se tomara en base a la diferencia de la hora en que se presentaron en el Registro de los títulos correspondiente.

2.1.2.9.1.7. Principio de Impenetrabilidad

Vale decir que el principio de impenetrabilidad no se encuentra en el Código Civil de 1984, sin embargo se menciona que está regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos derogado.

2.1.2.9.2. Principios Registrales que se refieren a los Efectos de la Inscripción

2.1.2.9.2.1. Principio de Legitimación Registral

En el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos nos hace mención respecto al progresivo carácter de la valoración que se da; en cada uno de los elementos ya sean comprobación, verificación entre otros que efectuó el registrador Público donde el establecerá su legalidad o licitud, y en caso no se realizara se tendrá que hacer la denegación inmediatamente la cual estará basada jurídicamente. (García, 1999).

2.1.2.9.2.2. **Principio de Fe Pública Registral**

De entrada, para Rioja (2011), el principio de la buena fe es aquel en donde se les establece a las personas el deber correctamente de sus acciones como persona digna y diligente, ya que es lo que tiene siempre presente la ley, cuidando que los bienes en negociación sean correctos para la celebración y por tanto exista la buena fe. Lo que atribuye a que los participantes tengan la necesidad de establecer cosas claras. A todo esto se tiende que los tribunales poseen conocimiento sobre cláusulas oscuras, las cuales no tendrían del porque beneficiar la declaración de un autor, principio necesariamente importante dentro de aquellos contratos en donde se establezcan cláusulas persuadidas o de adhesión.

Otro punto es el de Becerra (2015), quien manifiesta que, la buena fe es empleada en ramas distintas del Derecho. Un ejemplo, sería en el Derecho Civil a consecuencia de la orden adquisitiva de un bien, en virtud de quien lo obtuvo de "buena fe" se le pide un menor tiempo que la persona que lo realizó de "mala fe". Por lo que en todas las diversas ramas del Derecho se tendrá un diferente entre quien actúan de buena y mala fe.

Siguiendo con el tema Mosset & Soto (2004), afirman:

El principio de la buena fe, no solo se daría después de haberse terminado los negocios, ya que esta es el faro que encamina el comportamiento de los participantes antes de serlo, contractuales, en general en un sentido contractual. La buena fe tiene que establecer que cualquier persona antes como después de realizar alguna negociación debe ser correcta y leal, en el desarrollo de las relaciones jurídicas establecidas por el contrato, tanto como la realización de los servicios.

Cuando hablamos del Principio de Buena fe notarial, estamos hablando de un Principio General del Derecho el cual, describiendo y fundamentando su doctrina toma un carácter de honestidad, rectitud, sinceridad, decencia, moralidad y lealtad, y todo lo que tenga que ver con la verdad. Asimismo tiene que ver con la precisión del asunto, suceso u opinión conforme a la conducta del ser humano.

El principio de buena fe registral, incluye también dentro de su atmósfera un proceder y una actuación competente, recta y adecuada por parte de los interesados los cuales intervienen dentro de la actividad notarial.

El principio de buena fe notarial con el pasar del tiempo ha evolucionado y se ha convertido no solamente en un precepto de conducta, sino también se ha desarrollado teniendo mucho que ver hoy por hoy como un criterio de juicio o método para una decisión notarial.

De otro lado, el art. 4 del Decreto Legislativo N° 1049, menciona que el Notario aquel profesional encargado del derecho, encomendado del Estado, en función pública del poder recibir y a la voluntad de los participantes darle forma, pues se muestra las herramientas apropiadas para el objetivo, la cual brinde originalidad y expide las transferencias que en su contenido le daban fe. La función establece que los sucesos sean comprobados y que el procedimiento de temas no contenciosos establecido en materia de la ley establecida, cabe decir que el notario no participa de ninguna función legal o funcionario.

De todo lo dicho anteriormente, puedo decir que si bien es cierto el notario no es un funcionario público, pero como se expresa en el artículo antes mencionado “es un profesional encargado por delegación del Estado, de la función pública”. Entonces referidos a la buena fe notarial, los notarios deben proceder de acuerdo con los principios constitucionales respetando a las personas, a su honorabilidad y mucho más aún, a garantizar los derechos que les corresponde. Entonces manifestaremos que la buena fe notarial empieza con la interacción entre el notario y los particulares, buscando por parte de los particulares seguridad y confianza en la ejecución de un acto notarial.

Por una parte podemos señalar que el principio registral de fe pública está establecido en el art. 2014 del código civil peruano de 1984, en donde se indica lo siguiente: el tercero que de buena fe adquiere a

título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo , mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de las 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.”

Cabe agregar por otra parte que Torres (2009) nos explica que el Principio Registral de Fe Pública del registro donde su objetivo es el respaldar en el momento de adquirir un predio por un tercero y siendo no necesario en caso se obtenga de título gratuito, o el pedir que aquella sea a título oneroso dándose en el Sistema Registral Peruano.

Así mismo García (1993) nos indica que se podría emplear en el momento que se contraria de una persona a la sociedad sustentado en el acuerdo de Junta de socios, sin embargo este acuerdo dado se ha tratado de invalidar constantemente en donde se declaró con todo lo presentado sustentado, a pesar que la sentencia dada no se registró, por lo que ello no le traería consecuencia al tercero el cual tendrá que actuar de buena fe y contratándose basado en lo registrado del acuerdo.

Así mismo Cusi (2014) explica que se tiene de conocimiento por fe pública registral, donde el principio del cual goza el tercero que realiza algún tipo de negocio, teniendo fe y protegiéndose en lo que el Registro

publica, viendo de forma inaceptable la situación registral. Al cambiar, en el tráfico jurídico la buena fe pues la voluntad material sobre la disposición del contenido del registro, esta no tendría relación alguna ante lo que estaría ocurriendo en base a ley. Debido a que el principio está ligado al conjunto de normas, las cuales tienen el fin de amparar o cuidar la confianza que se otorga, instituida por el derecho.

Principio de Prioridad Excluyente

Este principio constituye una expresión de la prioridad registral la cual implica que no podrá realizarse una inscripción del título cuyo contenido tenga errores con otros, los cuales ya están inscritos sean estos de una misma fecha o no.

Vale decir que según el Artículo N° 26 del RGRPP, un título será incompatible en el momento en que se presente otro, donde la temporal inscripción que se dio primeramente, se anule por la segunda que se presente.

Principio de Publicidad Registral

En un sentido general, la publicidad tiene por objeto difundir y hacer notorio o manifiesto, por cualquier medio, algo que se quiere hacer llegar a noticia de todos; en otra palabra lo público se percibe, de tal modo que es aquello opuesto a lo privado. De esta forma, por medio de la publicidad se extrae de la reducida esfera privada, aquello que se quiere convertir en un conocimiento generalizado.

De tal manera se suma Portillo (2009) mismo que afirma que “hoy en día es usual que existan informaciones contenidas en registros de carácter privado (por medios escritos, audiovisuales, etc.), (...). Que se exteriorizan libremente a través de portales virtuales, con lo que dicha información originalmente privada queda a disposición de todos, haciéndose pública” (p.19).

De tal manera hay que agregar que, la red electrónica de Internet se ha convertido, a nivel mundial en las últimas décadas, en el medio más eficaz para exteriorizar toda clase de información. Igualmente, trasladando el ejemplo a un plano jurídico, una relación contractual que vincula de manera particular (ámbito privado) a las partes contratantes y sus sucesores, puede resultar exteriorizada por medio de la publicidad impuesta legalmente, de tal forma que se produzcan determinados efectos frente a terceros (ámbito público).

Entonces cabe indicar que, la publicidad, como se viene señalando es la mejor herramienta para frenar el tráfico ilegal de terrenos, toda vez que aquello que se inscribe en un registro jurídico son hechos jurídicos que antes de ello solo era pertenecían a un ámbito privado.

2.2. OTROS POSIBLES COMPONENTES DEL MARCO REFERENCIAL

2.2.1. Normas

2.2.1.1. Decreto Legislativo N° 1049

Respecto al tema, Gonzales (2008), expone:

Luego de analizado el Decreto Legislativo 1049, nuestro balance prima facie (a primera vista) sobre la nueva ley del notariado es muy positivo, ya que en síntesis podríamos decir que introduce reformas sentidas y necesarias para la seguridad documental como por ejemplo para casos sobre escrituras públicas u otros. Sin embargo, la modificación más importante está referida al deber de identificación que corresponde al notario. Ahora bien, la nueva ley establece que es una obligación del notario acceder a la Base de Datos de RENIEC en aquellos lugares en los que se pueda con acceso a internet y sea posible que la citada entidad brinde el servicio de consultas, con lo cual se puede verificar imágenes, datos y huellas dactilares sobre toda persona que desee hacer gestiones notariales, para así poder evitar que algunas personas quieran tomar derechos que no les corresponden.

Siguiendo con la materia, Pozo (2015), en su artículo denominado “nuevas reglas en la competencia notarial para disponer de predios”, asienta:

Más allá de lo expuesto, abocándonos a nuestro tema inmobiliario, creemos

que el problema, como lo comentamos en un trabajo anterior, no pasa por modificar una ley o un artículo, por el contrario, pasa por encontrar un mecanismo integral que suponga, entre otros, generar herramientas que permitan al registro público poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa; y, por obligar a los notarios a utilizar el sistema biométrico de identificación a nivel nacional de inmediato; como parece que la modificación actual impone.

De otro lado, Donayre (2009), también se refiere al DL 1049 y nos da un alcance de su análisis:

Otra novedad es la presentación cautiva de los partes notariales a los Registros de Predios y de Mandatos y Poderes por parte del notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes debidamente acreditados ante la Sunarp. Excepcionalmente a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, dichos partes notariales podrán ser presentadas y tramitadas por persona distinta debiendo el notario consignar en el parte el nombre y el documento de identidad de la persona y la procedencia legítima de la persona, esto con el fin de evitar problemas de falsificación.

2.2.2. Experiencias Exitosas

2.2.2.1. España y Argentina

Con este tipo de acción, se pretende elevar a escritura pública los actos jurídicos que sólo producirán efectos si se cumple con esa

formalidad en los casos establecidos en la norma.

Según Borda:

Las consecuencias de la omisión de la forma depende de que ella sea exigida ad solemnitaten o ad probationem: en el primer caso, el acto carecerá de todo efecto: en el segundo, la parte interesada, tendrá derecho a exigir el otorgamiento de la escritura. Con relación a este último caso dice el artículo 1185 del cód. Civil de Vélez, que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, no quedan concluidos como contratos definitivos sino como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública. Al igual que nuestro código paraguayo en su art. 701. En otras palabras, mientras la escritura pública no esté suscripta, las partes no pueden exigirse el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato definitivo, pero puede exigirse el otorgamiento de la escrituración, cumplido el cual el contrato producirá todos sus efectos.

La acción personal porque se trata de una obligación de hacer a la que sólo está obligada una determinada persona, no es una acción real.

2.2.2.2. Nicaragua

Siguiendo con el tema, García (2016), publicó un artículo llamado “Mejorar la fe notarial”, diciendo lo siguiente:

Funides propone que los abogados, antes de ser incorporados como notarios, pasen por un examen de suficiencia oral y escrito con una nota mínima y la

promoción de posgrados en Derecho Notarial o Registral para la correcta publicidad y la eficiente inscripción de predios. Asimismo proponen fortalecer las medidas disciplinarias contra abogados y notarios que incurran en irregularidades en el ejercicio de la profesión, mejorando los tiempos de respuesta y la aplicación de sanciones.

2.2.2.3. Paraguay

La corte suprema de justicia de Paraguay (2010), difundió un artículo denominado “destacan la importancia del derecho Notarial para mejorar el servicio de justicia”, donde expone:

Se realizó la segunda jornada de “Derecho Internacional Privado” con énfasis en Derecho Notarial, en conmemoración a los festejos del cincuentenario de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica “Nuestra Señora de la Asunción”. En esta oportunidad, la exposición estuvo a cargo del titular de la Academia Nacional del Notariado, el escribano argentino Ángel Ceravolo, quien destacó la importancia de la aplicación eficiente del Derecho Notarial para lograr el mejoramiento del servicio de la justicia. Posteriormente, se realizó una mesa de debates entre los panelistas acerca de los temas tratados, como por ejemplo: Registro de escrituras públicas, protocolo notarial, fe pública, el archivo notarial, entre otros.

2.2.2.4. España

Por otro lado, referidos al Derecho Notarial, encontramos un apartado designado “Rusia y España trabajarán en la mejora de la calidad del servicio público notarial en ambos países”, donde se explica lo siguiente:

Konstantin Korsik, presidente de la Cámara Notarial Federal de Rusia y José Manuel García Collantes, presidente del Consejo General del Notariado, han suscrito un convenio para contribuir a la consolidación de la cooperación jurídica entre España y Rusia. En virtud de este acuerdo, ambos notariados pondrán en marcha proyectos comunes dirigidos a garantizar la calidad del servicio público notarial en ambos países y a promover la eficacia de la escritura pública.

2.2.3. Legislación Comparada

2.2.3.1. Chile

El boleto de compraventa es un instrumento privado que celebran las partes, prestando su consentimiento respecto de los elementos esenciales del contrato de compraventa: cosa y precio. En virtud de no cumplir con el requisito de forma (escritura pública), no produce la transmisión del dominio de la cosa vendida al comprador, aun cuando el vendedor entregue la posesión al comprador, ya que se estaría cumpliendo con el requisito de modo (tradición) pero no con el de título (escritura pública). Pero en modo alguno considero que el boleto sea un contrato preliminar, en el cual las partes se obliguen en el futuro a celebrar otro contrato definitivo, este sí por escritura pública.

2.2.3.2. Brasil

Si el comprador no paga todo el valor del inmueble de una sola vez, debe firmar con el vendedor un contrato privado. Ese contrato debe ser

redactado bajo la orientación de un abogado de confianza del comprador, firmado ante un escribano, y luego el abogado del comprador debe solicitar la inscripción en la Dirección General de Registros Públicos por vía judicial. La inscripción tiene validez por dos años, y puede ser renovada hasta que se abone la última prestación. El registro del contrato garantiza que el inmueble no será vendido a otro comprador. En el momento en que la propiedad pase definitivamente al comprador, sus derechos y deberes retroceden al momento de la inscripción del contrato. Por lo tanto, si el vendedor dejó de pagar impuestos sobre el inmueble después de la fecha del registro, cabe al comprador abonar esa deuda. En el momento del último pago, comprador y vendedor deben comparecer ante un escribano de confianza, para que se haga la escritura de compra-venta. En caso que el inmueble sea comprado al contado, no hay necesidad de contrato privado. Los interesados se dirigen directamente a la escribanía para realizar la escritura de compra-venta.

2.2.4. Entorno Local

El Diario Perú 21 (2013), explica cómo debemos registrar nuestro inmueble en la ciudad de Chiclayo:

Si ya encontró la casa que quiere y logró un acuerdo de compra con el vendedor, son tres los trámites que debe realizar de inmediato. Tenga en cuenta que deberá invertir entre S/.700 y S/.1, 000 para un inmueble valorizado en US\$150 mil. Para el primer trámite, explica, necesitará

contratar a un abogado que elabore la minuta de compra y venta del inmueble. Este servicio podría costarle entre S/.100 y S/.200. Deberá cancelar los impuestos asociados a la adquisición, como la alcabala, que equivale al 3% del valor de transferencia de la propiedad. Es decir, si el inmueble que acaba de adquirir cuesta US\$150 mil, tendrá que cancelar unos US\$450. Tenga cuidado de conservar todos los comprobantes de pago. La segunda, consiste en asentar los documentos de la escritura pública en una notaría. El costo podría variar entre S/.300 y S/.500, según el distrito donde realice el proceso.

CAPITULO III

PROPUESTA LEGISLATIVA

3.1 TITULO DEL PROYECTO DE LEY

Proyecto de **“LEY QUE PROMUEVE UN SISTEMA INTEGRAL DE REGISTRO DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS”**

El Sr. LENIN BECERRA DÁVILA, egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Señor de Sipán en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo N° 107 de la Constitución Política del Perú presenta el siguiente Proyecto de Ley.

3.2 Exposición De Motivos

La presente propuesta legislativa o proyecto de ley se realiza en función del análisis que se efectuó en la realidad, al identificar las causas principales del problema existente frente a un sinnúmero de predios sin registrar, ya que muchos de estos fueron vendidos por los propietarios y estas ventas fueron realizadas a simple nombre, otras con un contrato privado de compra venta, el mismo que no continuó con su trámite legal; por lo que en muchas oportunidades dichos predios fueron vendidos en más de una ocasión, generándose el delito de Estafa.

De conformidad con lo dicho en líneas anteriores es que en nuestro

país necesitamos de un modelo regulado jurídicamente para lograr el control y manejo de todos aquellos contratos privados de compra venta de inmuebles que no se encuentran inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú. Entonces, de ser así esperamos con ello prevenir el delito de estafa.

El Proyecto de ley hoy presentado nace a raíz de que en la actualidad no existe un registro integral computarizado de bienes inmuebles no inscritos, pues tanto las notarías del Perú, Juzgados de Paz Letrados/no Letrados y Registros Públicos no están exigidos en hacerlo.

En ese sentido es que la siguiente propuesta plantea un SISTEMA INTEGRAL DE REGISTRO DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS, para lo cual nos remitiremos al Decreto Legislativo N° 1049 "Decreto Legislativo del Notariado", y en conformidad al Capítulo III "Deberes del Notario", Art. 16° Incisos: g, h, i, l; para el ingreso y registro computarizado de INSTRUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES EXTRA PROTOCOLARES para lo cual se tendrá que agregar otros incisos en el Art. 94°, Capítulo II, Título II de los "Instrumentos Públicos Notariales".

Además es preciso señalar que en el caso de las zonas rurales donde existan Jueces de Paz Letrado y No Letrados quienes también tienen funciones notariales y aún no cuentan con los equipos necesarios para un registro computarizado deberán llevar un registro en físico con fecha cierta y número correlativo, información que debe ser entregada semestralmente.

Finalmente decir que la presente propuesta legislativa promueve un registro computarizado de la propiedad de inmuebles no inscritos, si consideramos que en nuestro país la inscripción de los inmuebles no son obligatorias sino facultativa y de clase declarativa, con la presente proponemos la intervención del Estado con su oficina de "SUNARP" para que ellos administren la base de datos de todos los DOCUMENTOS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS registrados en las notarías.

3.3 Texto Normativo

“LEY QUE PROMUEVE UN SISTEMA INTEGRAL DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS”

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo N° 1: Objeto de la Ley: Promover un registro computarizado integral entre las notarías y la sunarp, de los predios no registrados y transferidos a través de contratos de compra y venta y que además se genere un bloqueo y alerta registral.

Artículo N° 2: Definiciones

El Contrato Privado: La firma del contrato privado de Compraventa supone el compromiso de ambas partes. Del cual quedarán obligadas a dar inicio al siguiente paso: elevar el documento a instancia notarial.

Los contratos privados son considerados en el derecho como no formales, ya que la ley no impone que obligatoriamente tengan un determinado esquema o formato, como sucede con los contratos formales.

En conclusión, el contrato privado es un documento totalmente legal, obliga a las partes a asumir su responsabilidad pactada y es aconsejable que se convierta en contrato público.

La Seguridad Jurídica: El notario no se limita a dar fe, sino que su actuación profesional proporciona seguridad jurídica en la compraventa, mediante diversas comprobaciones.

Actos de Formalización: el notario comprobará la identidad de las partes que intervienen en el contrato mediante sus DNI o pasaportes vigentes, de los que guardará una copia en sus archivos físicos o telemáticos, además del Sistema Biométrico de Huellas Digitales.

Instrumentos Extra - Protocolares

Son aquellos instrumentos que no cuentan por mandato legal con una matriz en el archivo notarial, pueden ser actas y demás certificaciones los cuales estén referidos a actos, hechos o circunstancias que el notario presencie o le conste por razón de su función, con lo cual da fe de la realización de dicho acto, hecho o circunstancia de la identidad de las personas u objetos o de la suscripción de documentos: confiriéndole fecha cierta. Se pueden incorporar al protocolo notarial, sólo a solicitud de parte.

Bloqueo Registral

Es una anotación preventiva en la partida registral de un inmueble en la cual se hace efectiva una reserva de prioridad durante determinado tiempo para salvaguardar la inscripción definitiva de un acto o contrato.

Alerta Registral

Alerta Registral es un servicio gratuito por el cual la Sunarp alerta mediante un correo electrónico o mensaje de texto, sobre cualquier movimiento que se realice sobre la partida registral que inscriba.

Este servicio se brinda indefinidamente y se suspende a solicitud del usuario o cuando el titular registral brinde direcciones electrónicas incorrectas o inoperativas.

Artículo N° 3: Competencia

Son competentes los Notarios en formalizar los contratos de compra venta, pero además, tendrán la facultad de realizar y cumplir con un registro computarizado integral entre las notarías y la sunarp, de los predios no registrados y transferidos a través de contratos de compra y venta, que además se genere un alerta registral.

Artículo N° 4: Competencia de la Policía Nacional Del Perú

El delito de estafa es perseguido de oficio. En ese sentido, Cuando la denuncia esté relacionada con hechos de naturaleza penal la Autoridad Competente a ser llamada será la Policía Nacional, quien deberá intervenir para controlar la situación. Y dependiendo de la naturaleza y del alcance de las medidas de protección, se podrá pedir la asistencia y cooperación de cualquier otra entidad pública.

Artículo N° 5: Competencia del Ministerio Público

De conformidad con el artículo anterior, el Ministerio Público será competente para recepcionar las solicitudes de protección, calificar su contenido y/o otorgar las medidas necesarias.

Artículo N° 6: Difusión

Todas las Notarías deben establecer los procedimientos necesarios para difundir entre sus empleados y la ciudadanía los alcances de esta Ley, publicando su texto, cuando menos, en los lugares de mayor visibilidad. Sin perjuicio de ello se podrán implementar otro tipo de mecanismos que garanticen el conocimiento de la presente norma.

CAPÍTULO I

Modificatorias e Incorporaciones al Decreto Legislativo N° 1049

Artículo N° 7: Incorpora el literal K del Artículo N° 94: Clases de Actas extra –Protocolares

k) Documentos Privados de Compra Venta y otras que la ley señale.

Artículo N° 8: Modifica literal H del Artículo N° 16: Obligaciones del Notario

h) Contar con una infraestructura física mínima, que permita una óptima conservación de los instrumentos protocolares **y EXTRA PROTOCOLARES** y el archivo notarial, así como una adecuada prestación de servicios.

Artículo N° 9: Modifica literal I del Artículo N° 16: Obligaciones del Notario

i) Contar con una infraestructura tecnológica mínima que permita la interconexión con su colegio de notarios **Y SUNARP**, la

informatización que facilite la prestación de servicios notariales de intercambio comercial nacional e internacional y de gobierno electrónico seguro.

Artículo N° 10: Incorpora el literal M del Artículo N° 16:

Obligaciones del Notario

M. Proporcionar información a SUNARP de sus instrumentos Protocolares y Extra protocolares de intercambio comercial nacional e internacional.

Artículo N° 11: Incorpora el literal N del Artículo N° 16:

Obligaciones del Notario

N. El Notario en ejercicio de su función notarial deberá asignar un Código de identificación de los Contratos Privados de Compra-Venta de Bienes Inmuebles

CAPÍTULO II

Alarma Registral y Bloqueo Registral

Artículo N° 12: Código de identificación de los Contratos Privados de Compra-Venta de Bienes Inmuebles

Las Notarías en territorio Peruano contarán con un registro numerado sistematizado integrado con SUNARP, donde deberá consignarse todos los códigos de los contratos privados de compra venta.

ARTICULO N° 13: Los códigos de identificación de los contratos privados de compra y venta servirán para la creación del código de alerta del sistema registral, el mismo que busca evitar la duplicidad de los mismos, recayendo en delitos de estafa.

Artículo N° 14: Bloqueo Registral

Del registro sistematizado del contrato privado de compra y venta, en el sistema integral se desprenderá como beneficio el derecho al bloqueo registral por un periodo de un año, computable a partir del día de su registro.

Artículo N° 15: Prorroga del Bloqueo registral.

La prórroga del bloqueo registral por un año más se ejecutará, siempre en cuando sea sustentable, con avances de la documentación necesaria para la inscripción del inmueble, que además tendrá un costo por gastos administrativos.

CAPÍTULO III

Creación de la Ventanilla Notarial

Artículo N° 16: Asesoría Notarial: Las notarías crearán una ventanilla de asesoría notarial, donde se brindará la información necesaria del sistema numerado sistematizado integral de manera

gratuita.

ARTICULO N° 17: La ventanilla de Asesoría notarial está en obligación de brindar la asesoría completamente gratis, exigiendo al usuario el llenado de una ficha de inscripción.

ARTICULO N° 18: Las fichas de inscripción llenadas por los usuarios que acuden a la ventanilla de asesoría notarial serán con la finalidad de demostrar que la notaría viene cumpliendo con las ordenas expresas de ley.

ARTICULO N° 19: Las ventanillas de asesoría notarial están en obligación de exigir el documento de identidad al usuario que solicita información

ARTICULO N° 20: El usuario que se viera atentado su derecho, puede acudir a la ventanilla de asesoría notarial, quien le brindará la ficha de inscripción en copia simple de quien intento poner en riesgo su derecho.

ARTICULO N° 21: queda así, autorizada la ventanilla de asesoría notarial en facilitar los medios pertinentes para que se sancione a quienes intentan el delito de estafa.

CAPÍTULO IV

SITUACIONES ESPECIALES DE LA NORMA

Artículo N° 22: Las notarías quedan autorizadas a comunicar y solicitar el auxilio policial frente a un caso de intento de celebrar un contrato de compra venta de un bien inmueble ya vendido con anterioridad.

Artículo N° 23: El usuario que se ve afectado por incumplimiento de la norma, a consecuencia de la misma se ve afectado su derecho a la propiedad, puede formular denuncia contra el notario responsable por omisión de sus funciones.

Artículo N° 24: En los casos de los contratos privados de compra y venta de inmuebles, sean celebrados en el despacho de un juez de paz no letrado o letrado, este se ve obligado a vaciar los datos semestralmente en las notarías con sus respectivos códigos creados en el momento celebrado y de conocimiento del comprador, para su respectivo registro en el sistema integral.

Artículo N° 25: para cumplimiento del artículo “24” las partes participantes en el contrato privado de compra y venta de inmuebles no registrados celebrados en los despachos mencionados, están obligados de cancelar un importe económico que cubrirá gastos administrativos para su inscripción en el sistema integral.

CAPÍTULO V

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMA

ARTICULO N° 26: Los notarios que incumplan con registrar los contratos privados de compra y venta serán pasibles de una inhabilitación temporal de 6 meses; además de la multa correspondiente en beneficio del Estado.

ARTICULO N° 27: Los notarios que incumplan con revisar el sistema integral, causando duplicidad de contrato privado de compra y venta será inhabilitado por un periodo de 12 meses; además de que se obligará a dar una indemnización a favor del Estado y al propietario afectado, en acorde a su derecho de propiedad vulnerada.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: la presente ley recoge los principios constitucionales, no vulnera derechos fundamentales, en ese sentido busca proteger y brindar la seguridad jurídica al derecho a la propiedad de inmuebles no registrados.

SEGUNDA: Esta ley prevalece frente a otras normas existentes

dada su naturaleza especial, misma que se sujetara a ser modificada en busca de su mejor aplicación.

TERCERA: la presente norma entrará en vigencia a nivel nacional después de publicada en el Diario Oficial el Peruano.

CAPITULO IV

CONCLUSIONES

4.1 CONCLUSIONES PARCIALES

4.1.1 Conclusión Parcial 1

4.1.1.1 Contratación de la sub hipótesis “A”

Respecto a la sub hipótesis “a”, mediante el siguiente enunciado:

Se evidenciaron Carencias por parte de la comunidad jurídica debido a la existencia de los planteamientos teóricos discordantes sobre el control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FORMULA: -x1, A1

ASRREGLO 1: -B1,-B3

A continuación se redacta los datos referentes a la sub –hipótesis A

a) Causas de las Carencias

Respecto a las carencias observadas en la presente investigación, es que hemos logrado decir que se identifica esta problemática cuando se ha logrado un objetivo, esto porque no hay la norma necesaria para lograrlo, como es lo que se viene estudiando.

b) Enunciado de la Conclusión Parcial 1

Se carece de normas que ayuden en la protección o brinden seguridad jurídica a quienes adquieren una propiedad mediante un contrato privado.

4.1.2 Conclusión Parcial 2

4.1.2.1 Contrastación de la Sub hipótesis “b”

En la sub hipótesis “b”, mediante el siguiente enunciado:

Se evidenciaron Carencias por parte de los responsables debido a la existencia de los planteamientos teóricos discordantes sobre el control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FORMULA: -x2, A2

ARREGLO 2: B1,-B3

Tomando como premisas, las siguientes apreciaciones resultantes del análisis que directamente se relacionan con esta su hipótesis “b”.

a) Carencias y Enunciado de la Conclusión Parcial 2

Si bien es cierto, se conoce cuáles son las modalidades de proteger nuestras propiedades, existen vacíos que podemos determinarlos como carencias. Y es que, los responsables directos no han tomado medidas al respecto.

4.1.3 Conclusión Parcial 3

4.1.3.1.- Contrastación de la sub hipótesis “c”

Planteamos la su hipótesis “c”, mediante el siguiente enunciado:

Se evidenciaron Empirismos normativos por parte de la comunidad jurídica debido a la discordancia e incumplimiento de las normas nacionales e internacionales como de la jurisprudencia al no adecuarse para un buen control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FOERMULA: -x1, A1

ARREGLO 3: -B1,-B2

a) Empirismos normativos y Enunciado de la Conclusión 3

Existen normas destinadas a la protección del derecho a la propiedad, pero se avocan a la propiedad registrada, más no aquellos que están en instancia de contrato privado, entonces con ello se indica que existen vacíos que dejan las normas existentes.

4.1.4.- Conclusión Parcial 4

Se evidenciaron Empirismos normativos por parte de los responsables debido a la discordancia e incumplimiento

de las normas para un buen control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos.

FORMULA: -x2, A2

ARREGLO 4: -B1,-B3

**a) Empirismos normativos y Enunciado de la
Conclusión 4**

Existen normas destinadas a la protección del derecho a la propiedad, pero se avocan a la propiedad registrada, más no aquellos que están en instancia de contrato privado, entonces con ello se indica que existen vacíos que dejan las normas existentes, de conformidad con lo que se indica en la conclusión anterior. Pero, cabe indicar que a esto son los responsables quienes tienen la responsabilidad de ello, más aún porque hay mucha realidad social al respecto no recogida.

4.2 CONCLUSION GENERAL

4.2.1.- Contrastación De La Hipótesis Global

Hipótesis Global, mediante el siguiente enunciado:

“El control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos se vio afectada por carencias y empirismos normativos, relacionados con el inadecuado registro por la falta de aplicación de tecnologías vigentes, para el uso más eficiente de la información especialmente en un registro sistematizado para un mejor control

que permitan salvaguardar en el acto el derecho de propiedad y evitar posibles estafas con los predios adquiridos.”.

Tomando como premisas las conclusiones parciales 1, 2, 3; y 4, pasamos a señalar lo siguiente:

El control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos se ve afectada por carencias y empirismos normativos, relacionados con el inadecuado registro por la falta de aplicación de tecnologías vigentes, para el uso más eficiente de la información especialmente en un registro sistematizado para un mejor control que permitan salvaguardar en el acto el derecho de propiedad y evitar posibles estafas con los predios adquiridos. En ese sentido, es que surge la elaboración de la propuesta legislativa.

CAPITULO V

RECOMENDACIONES

5.1 RECOMENDACIONES PARCIALES

Cada recomendación parcial se basa o fundamenta en una conclusión parcial, la que, a su vez, se obtuvo de contrastar una sub hipótesis. La orientación básica de las recomendaciones es que: los logros se deben consolidar y de ser posible, mejorar o superar, en tal sentido para optimizar la regulación de un modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos, mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas.

Asimismo, debe asegurarse que los planteamientos teóricos y las normas se conocidas de manera correcta, y de esta manera disminuir las empirismos normativos.

En lo que concierne a los puntos que continúan es preciso mencionar que previo se ha desarrollado e contraste de cada una de las sub hipótesis, lo que conlleva a poder tener las premisas de la conclusión final de la investigación.

5.1.1 RECOMENDACIÓN PARCIAL 1

Se considera necesario establecer una norma que regule un registro sistematizado de los contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos, y con ello superar la carencia de normas que ayuden en la protección o brinden seguridad jurídica a quienes adquieren una propiedad mediante un contrato privado.

5.1.2 RECOMENDACIÓN PARCIAL 2

Se recomienda a los responsables de velar por la seguridad jurídica tomen las medidas necesarias para proteger la celebración de los contratos privados de compra venta de las propiedades de inmuebles no inscritos. Para ello es necesario tener conocimiento de los planteamientos teóricos básicos y de las normas existentes.

5.1.3. RECOMENDACIÓN PARCIAL 3

Resulta necesario que existan normas no solo destinadas a la protección de la propiedad registrada, sino que urge brindar de seguridad a todos aquellos que se encuentran en instancia de contratos privados de compra venta de bienes inmuebles. Es ante estos vacíos legales que resulta conveniente la creación de un modelo de control de dichos actos jurídicos.

5.1.4. RECOMENDACIÓN PARCIAL 4

Se recomienda, ante los vacíos legales encontrados en la realidad social, frente a la falta de protección de la propiedad de inmuebles que fueron vendidos mediante contrato privado; que se establezca una norma especial, mediante la cual los notarios puedan tener acceso a un registro sistematizado de todos los contratos privados de compra venta de bienes inmuebles dentro del territorio nacional.

5.2. RECOMENDACIÓN GENERAL

Se considera necesario, que se establezca un mayor desarrollo legal respecto a la protección legal de la propiedad de inmuebles no inscritos, siendo necesario para ello que tanto los responsables como la comunidad jurídica conozcan de los planteamientos teóricos necesarios para la regulación de un modelo de control de los contratos privados de compra venta de inmuebles.

Para ello se propone, que en lo que respecta a superar las carencias encontradas en la realidad, considerar la creación de una norma especial que regule un registro sistemático de los contratos privados de compra venta de inmuebles celebrados. Todo ello en aras, de ofrecer mayor seguridad jurídica a los propietarios de

inmuebles no inscritos, evitando con ello la comisión del delito de estafa.

En lo que se refiere a los empirismos normativos, se recomienda, elaborar una propuesta legislativa para superar las deficiencias descrita en la presente investigación, basándonos para ello en los estudios doctrinarios elaborados a nivel internacional. Esto ayudara a que tanto los responsables como la comunidad jurídica puedan tener un conocimiento más amplio, respecto a este tema.

CAPÍTULO VI

REFERENCIAS Y ANEXOS

6.1. Referencias Bibliográficas

1. Abella, L, A. (2005). Derecho Notarial, Derecho documental-responsabilidad notarial. Lima: Editorial Zavalia.
2. Alarcon, S, M. (2012). *Registros Públicos Los contratos con publicidad*. Lima: Editorial Themis
3. Albadalejo, F, M. (1994). *Derecho Civil I*. Madrid: Editorial Bosh.
4. Alca, R, W. (2010). *Actos inscribibles en los registros públicos*. Lima
5. Aliaga, B, L, (2012). tesis *La Desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Recuperado de: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1666>
6. Álvarez, O, J (2006). *Derechos Reales*. Andalucía: Editora Wester.
7. Alzate, E, C. (2009). *Fundamentos del Contrato*. Bogota: Editorial Ibáñez.
8. Ávila, A, P. (1962). *Estudios de Derecho Notarial*. Buenos Aires: Ediciones Nauta S.A.
9. Bardallo, Q, A. (1964). *Derecho Notarial*. Montevideo: Editorial Parrus.
10. Baudin, F. (2008). *Documento privado y Documento público*.
11. Becerra, L. (2012). *La Buena fe Contractual, la Buena fe Registral y la Buena fe en el Derecho Comparado*.

12. Bercovitz, S, R. (2012). *Régimen jurídico de la propiedad agraria sujeta a la nueva PAC*. Madrid: Editorial Norton
13. Bullard, P, A (1999). *La Propiedad Inconclusa*. Paris: Editorial Ius et Veritas.
14. Burneo, D (2003). *Los conflictos externos e internos por la propiedad de la tierra en una Comunidad Campesina de Huancavelica: El caso de San Cristóbal*. Lima: Editorial Cepes.
15. Cáceres, N, J (2011). *Informe de gestión 2011*. Bogota: Editorial El Instituto de Estudios del Ministerio Público.
16. Calderón, C, M (2007). *Información y Conocimiento: ¿Claves para la Competitividad?* Lima: ESAN Ediciones.
17. Campos, D, C (2010). En La Revista Electronica el SEVIR, en el artículo sobre *Inscripción del cuc y saneamiento catastral y registral*. Lima
18. Cárdenas, E, C (2000). Revista de SUNARP: *Pulso Registral*. Lima: Editorial La Ley
19. Carneiro, Ñ, J. (1998). *Régimen Legal del Notariado en el Perú*. Sao Paulo: Editorial Edinaf.
20. Carnelutti, D, F. (1950). *La Figura Jurídica del Notariado*. Madrid: Ediciones Reus.
21. Carpio, O, A. (1972). *Derecho Notarial*. Lima: Editorial Universidad Mayor de San Marcos.

22. Carral, W, L. (1979). *Derecho Notarial y Derecho Registral*.
Guadalajara: Editorial Parrús.
23. Castillo, G, Y, (2012). *Los principales contratos*. Buenos Aires:
Editorial Magenta.
24. Castro, U, A, (2013). *La seguridad Jurídica en el tráfico de Bienes y Derechos*. Madrid: Editorial Manfa.
25. Compendio de precedentes de observancia obligatoria (2008).
Recuperado de:
<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/Compendio%20de%20Precedentes%20de%20Observancia%20Obligatoria/CPOO%20V1.pdf>
26. Cornejo, B, R (2013). *Bienes inmuebles*. Distrito Federal:
Editorial Nueva Porrua.
27. Cumpa, D, E (2002). tesis Criterios para el Planeamiento de la ciudad de Piura. Recuperado de:
http://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1335/ICI_081.pdf?sequence=1
28. Cusi, A. (2014). *Instrumentos notariales protocolares y extra protocolares*.
29. De la Puente, L, M. (2001). *El Contrato en General*. Lima:
Palestra Editores.

30. Decreto Legislativo N° 1049. *Recuperado de*
http://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/DL_1049.pdf
31. Decreto Ley N° 26002 promulgada el 2005 recuperada de
32. Díaz, F. (2012). Archivo notarial.
33. Díaz, N, E. (2006). *Derecho notarial peruano*. Chiclayo: Editorial Graphicom
34. Diccionario enciclopedia jurídica Law. (2014). *Recuperado de*
<http://diccionario.leyderecho.org/minuta/>
35. Donayre, G. (2009). *La nueva Ley del notariado el Decreto Legislativo nro. 1049*.
36. Dromi, T, R (1995). *Derecho Administrativo*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
37. Enciclopedia Jurídica. (2014). Minuta. *Recuperado de*
<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/minuta/minuta.htm>
38. Fernández, M, C (1999). *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble*. Lima: Editora Themis.
39. Flores, K, J, (2011). *Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil*. Jalisco: Editorial Porrúa, S. A.
40. Flores, S, H (2011). *La Propiedad*. Lima: Editorial La Gaceta.
41. Flores, T, A. (1982). *La Unión Internacional del Notariado Latino*. Lima: Ediciones del Colegio de Notarios del Perú.

42. Gaete, G, E (2000). *El Sistema de Folio Real y el Catastro*.
Madrid: Editorial Bosch
43. Gálvez, A, C. (1980). *El poder de la fe Pública crítica a la
Legislación Notarial y Registral*. Lima: Editora ICAL S.A.
44. García (1993). *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires:
Desalma.
45. Garrone (2005). *Diccionario Jurídico*. Buenos Aires: LexisNexis.
46. Girao, B, V, (2003). *Registro de la propiedad inmueble*. Lima:
Editorial El Comercio.
47. Gonzales, F, B (1948). *Institución del Derecho Notarial*.
Valencia: Ediciones Reus.
48. Gonzales, G. (2010). *Un balance prima facie sobre la nueva ley
del notariado*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
49. Gonzáles, S, J (1999). *El Nuevo Régimen de Contratación
Administrativa*. Madrid: Editorial la ley.
50. Gonzales, Y, C. (1971). *Derecho Notarial*. Buenos Aires: Editorial
Astrea
51. Grille, F, P. (1959). *El documento Notarial e Instrumento
Notarial: La verdad del Documento Notarial*. Madrid: Ediciones
UINL.
52. Guaylupo, Z, M. (2010), en *La Revista el Visir*. Montevideo:
Editorial Memphis

53. Herrera, S, V. (1987). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Editorial Temis.
http://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3_per_leynotariado.p
54. Jaques, O, V (1994). *La Digitalización de registro de tierra en países bajos*. Amsterdam: Editorial LM Essential Publishers.
55. Jiménez (2014). *El principio de tracto sucesivo*. Perú.
56. Jiménez, P, E. (1944). *Derecho Notarial Español*. Valencia: Editorial Reus.
57. La Revista el Visir (2010). Recuperado de:
<http://www.elvisir.pe/miembros/6>
58. La Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos (2009).
Recuperado de:
[http://www.notarioslalibertad.org/Jurisprudencia/Normas Actualizadas/Vehicular/RES_436-2009-SUNARP_FORMATOS.pdf](http://www.notarioslalibertad.org/Jurisprudencia/Normas_Actualizadas/Vehicular/RES_436-2009-SUNARP_FORMATOS.pdf)
59. Larraud, M, R. (1966). *Curso de Derecho Notarial*. Rosario: Ediciones Palma.
60. Ledesma, I. M. (2002). *Algunas consideraciones sobre el Notariado en el Perú*. Cajamarca: Revista Jurídica
61. López, D, M (1995). *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica. Estudios de Derecho y Sociología*. Madrid: Editorial: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

62. Lozano, V, M (2011). *Gestión de viviendas autoconstruidas en los asentamientos humanos de Lima*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
63. Lynch, M. (2005). *La importancia de la verdad para una cultura decente*. Barcelona: Paidós.
64. Martínez, F, L (2013). *Relación entre la Acción Anuladora y la Acción Reparatoria*. Valencia: Editorial Blass.
65. Merino, L, P, (2011). *Responsabilidad Social Corporativa y Pymes*. Valencia: Editorial CECOD.
66. Morales (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Perú.
67. Morales, G, E, (2011). *El Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial Blass.
68. Munzer, S. (1972). *La validez legal*.
69. Mustapich, T, J. (1957). *Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial*. Buenos Aires: Ediciones Palma.
70. Navarro, P. & Moreso, J. (2004). *Aplicabilidad y eficacia de las normas jurídicas*.
71. Núñez, A, R (2010). *Investigación de mercado para la comercialización de las prendas de vestir ecológicas en la ciudad de Bogotá*: Editorial Themis.
72. Oliva, D, F. (2009). *Derecho Real, Derecho de Propiedad y Posesión*. Lima

- 73.Olivarría, M, A. (1948). *Contenido y Fuentes del Derecho Notarial*. Buenos Aires: Ediciones Palma.
- 74.Olsen. G. *El razonamiento Judicial*. Lima: Academia de la Magistratura.
- 75.Orejuela, H, J. (2015). *Derecho Registral*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- 76.Orejuela, P, J. (2013). *Derecho Notarial*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- 77.Orihuela, V, K (2012). *Tipos y características de los contratos mercantiles*. Lima
- 78.Oros, C. (2016). *Instrumentos públicos notariales*.
- 79.Osorio, S, M (2003). *Diccionario de Derecho*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- 80.Perez, A, R. (2009). En La Revista del Fuero Registral con el tema *Avances tecnológicos aplicados a la actividad registral Facilitando el tráfico jurídico*. Lima.
- 81.Pérez, B. (2010). *Ensayos de Derecho Notarial*: Guy Editores E.I.R.L.
- 82.Pinochet, V, R. (2002). *El documento electrónico y la prueba literal*. Santiago de Chile.
- 83.Planiol, H, M & Ripert, E, G (1996). *Derecho Civil*. Distrito Federal: Editorial Pedagógica Iberoamericana.

84. Portillo, Z, M. (2009). *La gestión del Catastro en el Perú*. Lima: Editorial Gaceta Juridica
85. Pozo, J. (2015). *Nuevas reglas en la competencia notarial para disponer de predios*. Lima.
86. Prieto, G. (2007), *Definición del instrumento público*.
87. Pulliam, P, E & Álvarez, Q, A (1998). *Del Folio Registral al Folio Electrónico*. Temas de Derecho Registral. Lima: Editorial La Ley
88. Rajoy, W, E (1999). *La Calificación registral en el marco de la Unión Europea*. Madrid: Editorial Bosch
89. Ramírez, A, C (2011). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Editorial Gaceta Juridica.
90. Raz, J. (1980). *El concepto del sistema legal*.
91. Revista Enfoque Registral (2014). Recuperado de:
https://www.sunarp.gob.pe/Avisos/Enfoque%20Registral%20A%C3%B1o1_N%C2%BA01.pdf
92. Revista fuero registral (2009). Recuperado de:
<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf>
93. Revista: Guías Jurídicas (2010). *Principio de rogación*.
94. Rioja, A. (2011). *El principio de la Buena Fe*.
95. Rivero, D, C (2008). *Derecho Registral*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
96. Roca (1979). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosh.

97. Rodríguez, Q, B. (2009). *Valoración y Tributación Inmobiliaria Rústica*. Madrid: Editorial Artemedia Comunicación S.L.
98. Salazar, M. (2011), *El protocolo y el secreto del notario*.
99. Sánchez, N. (2010). *Tipos de documentos*.
100. Schreuber, A, M (1988). *Del Código civil peruano*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
101. Sinahuja, F, J. (1949). *Tratado de Derecho Notarial*. Barcelona: Ediciones Parrús.
102. Taramona, S, J. (1977). *Legislación Notarial*. Lima: Ediciones Praxis.
103. Vallet, J. (1984). *La función notarial. Madrid 1984: Revista de Derecho Notarial*.
104. Vicuña, P, L (2012). Prescripción adquisitiva de dominio y garantía hipotecaria inscrita sobre el predio. Lima: Editorial la ley.
105. Villegas, A, E (2001). *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. Lima: Editorial Folio Real.
106. Yaguez, P, A (1999). *Apariencia jurídica, posesión y publicidad inmobiliaria registral*. Madrid: Editorial Universidad de Deusto.
107. Zubiri, X. (2001), *Inteligencia y razón*. Madrid: Alianza.

6.2. Anexos

ANEXO Nº 01: SELECCIÓN DEL PROBLEMA A INVESTIGAR

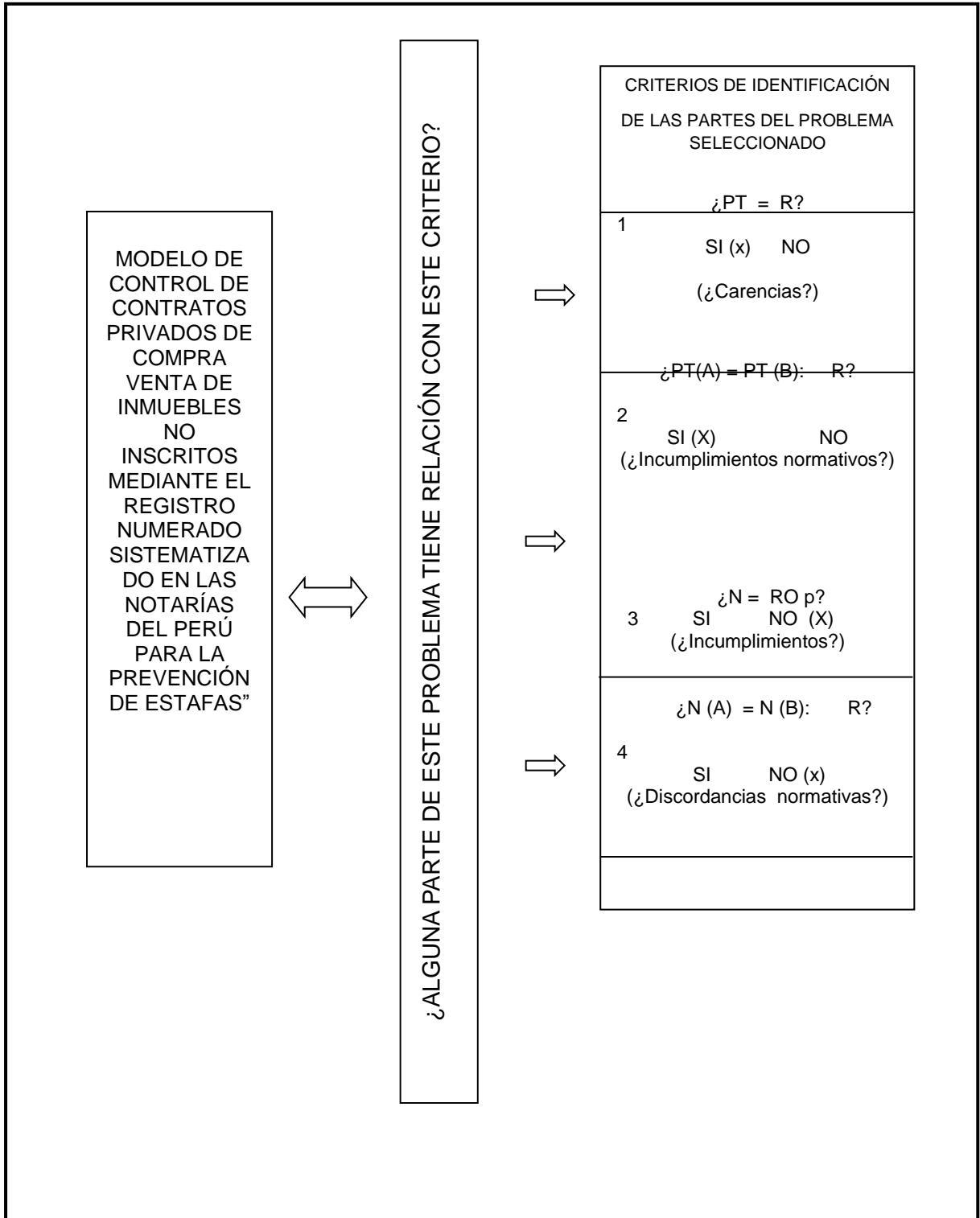
| PROBLEMÁTICA: A: | CRITERIOS DE SELECCIÓN | | | | | TOTAL DE CRITERIOS CON SI | P R I O R I D A D |
|---|-----------------------------|--|---------------------------------|--|--|---|---|
| | Se tiene acceso a los datos | Su solución Contribuiré a la solución de otros problemas | Es uno de los que más se repite | Afecta Negativamente la imagen de las Instituciones Públicas | En su solución están interesados los responsables de dos o más áreas | | |
| La vulneración de los derechos fundamentales por parte de la Policía Nacional | SI | SI | SI | NO | NO | 3 | 4 |
| El derecho a la alimentación de los derechos del niño y adolescentes | SI | SI | SI | NO | SI | 5 | 1 |
| La ley de la | NO | SI | NO | SI | SI | 3 | 5 |

| | | | | | | | |
|--|----|----|----|----|----|----|--|
| economía familiar frente a la estabilidad económica de la empresa a causa del no cumplimiento de las pensiones | | | | | | | |
| Distorsiones en la utilización de medios de comunicación audiovisual. | SI | SI | SI | NO | SI | 4 | 3 |
| “MODELO DE CONTROL DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES NO INSCRITOS MEDIANTE EL REGISTRO NUMERADO SISTEMATIZADO EN LAS | SI | SI | SI | SI | SI | SI | 0 Problema integrado que ha sido Seleccionado |

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| NOTARIAS DEL PERÚ PARA LA PREVENCIÓN DE ESTAFAS” | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|

ANEXO Nº 02

IDENTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PARTES DE UN PROBLEMA



| CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN CON LAS PARTES DEL PROBLEMA | ANEXO N° 3. CRITERIOS DE SELECCIÓN USADOS COMO CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN | | | | | Suma parcial | Prioridad de las partes del problema |
|--|---|--|----------------------------------|---|---|--------------|--------------------------------------|
| | Tiene un impacto social negativo | Su solución contribuiría a solución de otros problemas | Es uno de los que más se repite. | Afecta negativamente la imagen de la sociedad | En su solución están interesados los responsables de dos o más sectores | | |
| ¿N = RO p? CARENCIAS | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | 1 |
| ¿PT = N.? EMPIRISMOS NORMATIVOS | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | 1 |

“MODELO DE CONTROL DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA
VENTA DE INMUEBLES NO INSCRITOS MEDIANTE EL REGISTRO
NUMERADO SISTEMATIZADO EN LAS NOTARÍAS DEL PERÚ PARA
LA PREVENCIÓN DE ESTAFAS”

| Problemas Factor CARENCIAS Y EMPIRISMOS NORMATIVOS | Realidad Factor A "MODELO DE CONTROL DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES NO INSCRITOS MEDIANTE EL REGISTRO NUMERADO SISTEMATIZADO EN LAS NOTARÍAS DEL PERÚ PARA LA PREVENCIÓN DE ESTAFAS" | Marco referencial factor B | | | Fórmulas de sub-hipótesis |
|--|--|----------------------------|--------|--------------------------|--|
| | | Planteamientos teóricos | Normas | Legislación comparada | |
| | | -B1 | -B2 | -B3 | |
| -X1 = Carencias | A1= Comunidad jurídica | X | | x | a) -x1,A1,-B1,-B3 |
| -X1 = Carencias | A2= Responsables | X | x | | b) -x2,A2,-B1,-B3 |
| -X1 = Empirismos normativos -X2 = Empirismos normativos | A1= Comunidad jurídica A2=Responsables | X X | X | x | c) -x1,A1,-B1,-B2 d) -x2,A2,-B1,-B3 |
| Total de cruces sub – factores | | 4 | 2 | 2 | |
| Prioridad sub – factores | | 1 | 2 | 2 | |

Anexo 04: MATRIZ PARA PLANTEAR LAS SUB-HIPÓTESIS Y LA HIPÓTESIS GLOBAL

Leyenda:

Planteamientos Teóricos:

Normas:

Legislación

comparada:

-B1= Conceptos básicos, Doctrina

-B2 = Constitución Política del Perú, DL N° 1049 y su TUO

-B3 = España, Costa Rica, Chile

**ANEXO N° 5 - MATRIZ PARA LA SELECCIÓN DE TÉCNICAS,
INSTRUMENTOS E INFORMANTES O FUENTES PARA RECOLECTAR
DATO**

| (x)Fórmulas de Sub-hipótesis | Nombre de las Variables consideradas en cada fórmula (sin repetición y sólo las de A y B) | Técnicas de Recolección con más ventajas y menos desventajas para cada variable | Instrumento de Recolección con más ventajas y menos ventajas para cada variable. | Informante o Fuente que corresponde al instrumento de cada técnica |
|-------------------------------------|--|--|---|---|
| a) X_1, A_1, B_2 | A1= Responsable | Análisis Documental | Fichas Resumen | Fuente: Libros, |

| | | | | |
|--|------------|---------------------|------------------------------------|--|
| | | | | |
| | B2= Normas | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas resumen | Fuente: Código Civil, Ley del Notariado. |

| | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------|
| a) -X2; A2; -B1, -B2; | A2= Comunidad Jurídica | | | Fuente: Libros, |
| | | Análisis Documental | Fichas Textuales | |
| | B1= Planteamientos Teóricos | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas resumen | Fuente: Libros y textos |

| | | | | |
|--|--------------------|---------------------|------------------------------------|--|
| | B2= Normas | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas resumen | Fuente: Código Civil, Ley del Notariado. |
| | B3= Jurisprudencia | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas resumen | Sentencias de la Sala Civil |

| | | | | |
|-------------------------|------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------|
| c) -X2; A1; - B1;-B2 | A1= Responsables | | | Fuente: Libros, |
| | B2= Normas | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas resumen | Fuente: Libros y textos |
| | | Análisis documental | Fichas Textuales | |

| | | | | |
|-----------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------|
| d) -X2; A2; - B1,- | A2= Comunidad Jurídica | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas Resumen | Fuente: Libro, |
| | B2= Normas | Análisis Documental | Fichas Textuales Fichas resumen | Fuente: Libros y textos |

ANEXO N° 6- Fotografías de las Notarías donde se hicieron las **entrevistas**.



NOTARIO: Dr. Alamiro Bustamante Lobato - Bagua



NOTARIO: Dr. Oscar Cumpa Torres – Bagua



NOTARIA: Dr. Celis Jiménez Diógenes – Bagua Grande



NOTARIO: Dr. Bustamante Daza Elmer – Jaén

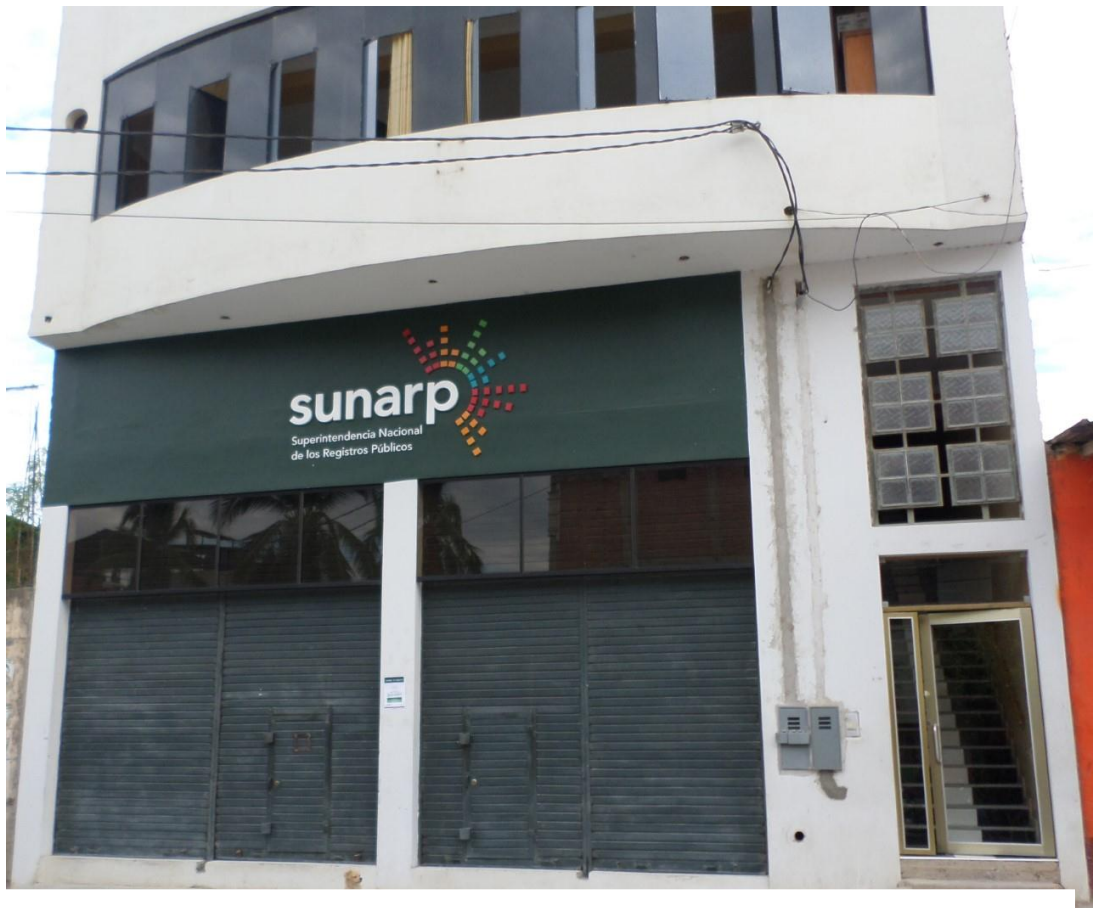


NOTARIO: Dr. Fernández Rojas Juan Abelardo – Jaén



NOTARIA: Dra. Ruiz Castillo Mónica Elizabeth – Jaén

Anexo N° 7 – Fotografías de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP donde se hicieron las entrevistas.



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Bagua Grande



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Bagua



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) - Jaén