



UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE
SUPREMA RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN Y
APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES
DE PUBLICIDAD, FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE
OPONIBILIDAD**

PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:

MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

AUTOR

Bach. CABREJOS MEJÍA JORGE ABEL

ASESOR

Dr. BARRIO DE MENDOZA VASQUEZ ROBINSON

LINEA DE INVESTIGACIÓN

**PRINCIPIOS DEL NOTARIADO LATINO FRENTE A
LA POSMODERNIDAD**

Pimentel – Perú

Año 2017



**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN
ESCUELA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE SUPREMA RESPECTO
A LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES DE PUBLICIDAD, FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE
OPONIBILIDAD**

AUTOR

Bach . CABREJOS MEJÍA JORGE ABEL

Pimentel – Perú

Año 2017

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE SUPREMA
RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS
PRINCIPIOS REGISTRALES DE PUBLICIDAD, FE PÚBLICA
REGISTRAL Y DE OPONIBILIDAD**

AUTOR

Bach . CABREJOS MEJÍA JORGE ABEL

APROBACIÓN DE LA TESIS POR:

Dra. Cabrera Cabrera Xiomara
Presidente del jurado de tesis

Dra. Vera Esteves Sonia Beatriz
Secretario del jurado de tesis

Dr. Barrio de Mendoza Vasquez Robinson
Vocal del jurado de tesis

ÍNDICE GENERAL

	Página
Dedicatoria	6
Agradecimiento	7
Resumen	8
Abstract	10
Introducción	12
Palabra clave	13
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	16
1.1 Planteamiento del problema	16
1.2 Formulación del problema	19
1.3 Limitaciones	21
1.4 Antecedentes	21
II. OBJETIVOS	39
2.1 General	39
2.2 Específicos	39
III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	40
IV. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	42
4.1 Marco Teórico	42
4.2 Marco Conceptual	59
V. METODOLOGÍA	97
5.1 Hipótesis (si corresponde)	97
5.2 Variables	97
5.2.1 Definición conceptual	98
5.2.2 Definición operacional	102
5.3 Metodología	103
5.3.1 Tipo de Estudios	103
5.3.2 Diseño	103
5.4 Población y muestra (si corresponde)	104
5.5 Método de investigación	106
5.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	106
5.7 Métodos de Análisis de datos	106
VI. LIMITACIONES DEL ESTUDIO	107
VII. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	108
7.1 Descripción	109

7.2 Discusión	110
7.3 Propuesta Práctica.....	129
VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	134
IX. MATERIALES DE REFERENCIA	138
9.1 Referencias Bibliográfica	138
Anexos	

DEDICATORIA

A MI ESPOSA:

Patricia Sebastiani, por su apoyo moral y espiritual, por su motivación, su manera de orientarme a la superación con su ejemplo de lucha y esfuerzo, por su gran amor.

A MIS HERMANOS:

Quienes crecimos en un seno familiar de amor, apoyo, unión, y sobretodo un espíritu de paz y fe en la vida

A MIS PADRES:

Carlos Alfonso y Ana Jesús (QEPD) quienes forjaron en mí ese gran deseo de superación y que con su ejemplo de perseverancia hicieron que muchos logros se cristalizaron.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por haberme permitido la realización de esta investigación, la cual significa la suma de una de mis metas personales. Por esa razón mi agradecimiento a todas las personas que de alguna forma fueron participes de este objetivo realizado

A mi amigo Marco Antonio (QEPD) Quien desde mi infancia me orientó en el camino a esta noble y gran profesión, del cual estaré eternamente agradecido.

RESUMEN

En nuestro sistema jurídico los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad son muy importante en cuanto a su interpretación y aplicación, sin embargo en la realidad se presentan problemas de seguridad jurídica cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, privilegiándose muchas veces la clandestinidad, al hacer prevalecer derechos reales no inscritos incluso contra aquel que diligentemente registró un derecho diferente a los considerados reales como ocurre con el caso de la persona que anota un embargo contra el titular registral demandado, pero luego es desconocido en su derecho al preferir el sistema a un propietario oculto. La inscripción debe significar la forma más viable, adecuada para dar publicidad de los actos y derechos en salvaguarda de la titularidad de los mismos y brindar certeza, seguridad mediante la publicidad y lograr con ello un sistema jurídico registral coherente. Por ello debe existir una adecuada publicidad basada en la prioridad registral, en el principio de tracto sucesivo y todos los principios registrales dotándola de veracidad. A fin de lograr la seguridad, jurídica amparados en la publicidad registral debe tutelarse no solamente los derechos reales, sino también los derechos personales por el principio de prioridad registral, para la cual se requiere modificar el sistema declarativo. El incumplimiento de la inscripción de la transferencia de propiedad podría dar lugar a multas por daños y perjuicios frente a una inscripción realizada con anterioridad tratándose de un derecho llamado personal basado en la publicidad registral.

ABSTRACT

In our legal system, the registration principles of publicity, registration and opposability are very important in terms of their interpretation and application, however in reality there are problems of legal security when dealing with rights of a different nature, privileging many times the clandestinity, by making real rights prevail not registered even against the one who diligently registered a right different from those considered real as it happens with the case of the person who notes an attachment against the registered owner, but then is unknown in his right to prefer the system to a hidden owner. The registration must mean the most viable, adequate way to publicize the acts and rights in safeguarding the ownership of them and provide certainty, security through advertising and achieve a consistent legal system. Therefore, there must be adequate publicity based on the registry priority, on the successive tract principle and all the registration principles endowing it with truthfulness. In order to achieve security, legal protected in the registry advertising should not only protect the real rights, but also the personal rights by the principle of registry priority, for which it is required to modify the declarative system. Failure to register the transfer of ownership could result in fines for damages against an inscription previously made in the case of a personal right based on registration advertising.

INTRODUCCIÓN

En nuestro sistema jurídico, los principios registrales de publicidad, fe pública registral y Oponibilidad, no cuentan con los requisitos mínimos de formulación para su aplicación sin embargo en la realidad se presentan problemas de seguridad jurídica cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, privilegiándose muchas veces la clandestinidad, al hacer prevalecer derechos reales no inscritos incluso contra aquel que diligentemente registró un derecho diferente a los considerados reales como ocurre con el caso de la persona que anota un embargo contra el titular registral demandado, pero luego es desconocido en su derecho al preferir el sistema a un propietario oculto.

El presente trabajo de investigación radica en la necesidad de analizar e interpretar y aplicar los principios registrales, con la finalidad de buscar la protección de los derechos personales quienes resultan desprotegidos; debemos lograr un ordenamiento consecuente y relacionado; donde debe predominar los principios registrales de publicidad, fe pública registral, y oponibilidad.

Los ser humano busca en todo momento certeza, seguridad. El Derecho surge con tal propósito para lograr la justicia y paz social. Así el Registro adquiere cada día mayor importancia como mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y fe pública registral; contribuyendo en la seguridad del tráfico y la circulación de la riqueza inmobiliaria. La publicidad es la expresión más perfecta y eficiente que se ha inventado para dar a conocer situaciones jurídicas, oponer derechos, tutelarlos y brindar seguridad.

Es importante determinar la función de las inscripciones en el Registro, como garantía estatal de la publicidad con la realidad extra registral manifestada a través de los certificados que se expiden sobre la base de todos los principios registrales plasmados en nuestro ordenamiento civil, motivo por el cual en el presente trabajo de investigación se ha estructurado de la siguiente forma:

El primer capítulo versa sobre el problema de investigación, selección de los problemas, formulación del problema. en el segundo capítulo se han considerado según el esquema los objetivo general y específicos el tercer capítulo justificación de la investigación el cuarto capítulo fundamentación teórica trata los principios en el sistema registral peruano que constituye la columna vertebral del Derecho Registral; el quinto capítulo se ocupa de la metodología; el sexto capítulo limitaciones de estudio el sétimo capítulo referente a la presentación y discusión de los resultados de los principios registrales; el capítulo octavo se formula las conclusiones y recomendaciones en el noveno capítulo se ha considerado referencias bibliográficas y anexos. Un apropiado sistema jurídico registral alienta las transacciones comerciales, la importancia de los registros públicos es que permite saber cuál es la situación jurídica de los derechos inscritos. La publicidad dada por registros debe ser el fiel reflejo de la realidad extra registral para todos sin excepción.

PALABRA CLAVE:

Principios Registrales: son las características o rasgos fundamentales que comunican a un sistema registral y lo distinguen y asemejan con otros. Es considera un medios a través de los cuales en forma mediata o inmediata se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, es decir la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN:

El principio de Rogación, considerado el principio de petición, ello simboliza que las inscripciones en los Registros Públicos se desarrollan necesariamente a solicitud de la parte interesada, no sucediendo de oficio; la rogatoria o pedido es ineludible.

Este principio está contenido en el artículo 2011 del Código Civil y el artículo III del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD:

Se encuentra previsto en el artículo 2011 del Código Civil concordante con el artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciendo: “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 resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:

El presente principio en concordancia al artículo 2013 del Código Civil al igual que en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos y se refiere que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

El aspecto funcional del presente principio consiste en que cualquier tercero de buena fe que adquiera un derecho de aquel que ostenta la legitimación de acuerdo a lo publicado por el Registro, esto es el que contrata sobre la base de lo que proclama el registro será protegido una vez que inscriba su derecho, manteniendo su titularidad del mismo

PRINCIPIO DE OponIBILIDAD

El principio se refiere a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito y consecuentemente, lo no inscrito es inoponible a lo inscrito. La razón de ello se encuentra en que lo inscrito es “público y por tanto produce cognoscibilidad general. Como sostiene García García “es aquél principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”.¹

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:

El tracto sucesivo es considerado uno de los principios más importantes del sistema registral de publicidad. Contribuye decisivamente a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va actuar la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO

“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE:

“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”

CAPÍTULO I

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Situación problemática

Si bien en el procedimiento consensual de transmisión de la posesión, el adquirente del bien, llámese comprador, donatario, permutante, etc., adquiere la propiedad al celebrarse el contrato, su derecho no será oponible en forma absoluta, por distintas razones. Así, por ejemplo, imaginemos que el bien inmueble materia de venta es uno inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble. El Registro en este caso publicitará como titular del mismo a determinado sujeto, información que la ley presume conocida por todos y que tiene una fuerza legitimadora, de tal forma que se considera una verdad oficial y que produce todos sus efectos aun cuando extra registralmente la verdad sea otra.

Si un sujeto compra el bien al titular registral, le será suficiente para ser el nuevo propietario del bien, el solo hecho de celebrar el respectivo contrato de compraventa. Sin embargo, si no registra la compraventa, el Registro seguirá publicitando como titular del bien al vendedor. Esta situación, eventualmente podría generar diversos conflictos. Así, podría darse el caso que el vendedor mantenga deudas con terceras personas y éstas, basándose en la información registral, embarguen el bien que en realidad no es de su deudor. O también, podría darse el caso que el vendedor constituya hipoteca sobre el bien que ya no es suyo a favor de un tercero o que lo vuelva a transferir y que los adquirentes sí registren sus derechos (la hipoteca o la segunda compraventa). Estas situaciones hacen que el derecho del comprador no sea oponible en forma absoluta, es decir, a todos, pues por el principio de oponibilidad registral, cuando existan conflictos entre derechos reales sobre inmuebles inscritos,

prevalecerá aquél derecho que haya sido primeramente inscrito, aunque fuese de fecha posterior. Así lo ha establecido el artículo 2022 del Código Civil. De tal forma, que el primer comprador que no registró su derecho no podrá oponerlo al del acreedor hipotecario o al del segundo comprador que sí lo hicieron.

Al coexistir, entonces, un sistema consensual de transferencia de la propiedad inmueble y un sistema registral, para obtener una absoluta oponibilidad de los derechos es necesario procurar la inscripción de los mismos en el registro. De lo contrario, contaremos sólo con una oponibilidad relativa.

El problema viene dado entonces cuando se trata de derechos sobre bienes registrados. Aquí la situación es distinta porque el Código Civil recoge diversos principios registrales que regulan la prioridad y la prevalencia de derechos. Aquí el derecho será oponible a todos si está registrado.

Sucede que existen bienes registrados que son transferidos y quien los adquiere no registra su derecho. Así, por ejemplo, A es propietario registral de un bien y se lo vende a B, pero B no registra la compraventa. En este caso se produce una disconformidad entre lo que sucede en la realidad en la que B es propietario y lo que sucede en el Registro en el que sigue apareciendo como dueño A, esto porque como se dijo nuestro sistema no es constitutivo. La inscripción a favor de A gozará de publicidad y legitimación o de certeza hasta que se inscriba el derecho a favor de B. Esto conforme a los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.

Si una persona de buena fe y sin problemas jurídicos, la situación continuaría estando en un estado de normalidad para B. Pero si A fuera una persona de mala fe o tuviera problemas jurídicos antes o después de la venta, podría variar la situación de B. Imaginemos que A venda por segunda vez el mismo bien a C o lo hipoteque a favor de D y éstos sí registren sus derechos (en el caso de la hipoteca debe necesariamente registrarse para tener validez) o que B tuviera

acreedores impagos y éstos rigiéndose por la información registral traben medidas cautelares sobre el bien.

Con la situación descrita en el párrafo anterior se generan los conflictos entre derechos inscritos y derechos no inscritos. En los ejemplos mencionados, entre B el comprador que no registró su compra y D a cuyo favor se hipotecó el bien, o entre B y los acreedores que hicieron registrar embargos sobre el bien. Es aquí donde se deben interpretar los alcances de los principios registrales de publicidad, fe pública registral e inoponibilidad, recogidos en los artículos 2012, 2014 y 2022 del Código Civil, respectivamente.

Los jueces no son uniformes en la interpretación y aplicación de dichos principios registrales ante situaciones similares. Por ejemplo, en los casos de tercería de propiedad entablado por un comprador cuyo derecho no se registró contra el anterior propietario que sí está registrado y el embargante cuya inscripción es de fecha posterior a la venta no inscrita, se han encontrado resoluciones en las que se ha dado la razón al comprador basándose en que el derecho real de propiedad prevalece sobre el derecho personal y otras en las que se ha preferido al embargante basándose en el principio de prioridad registral (primero en el tiempo, primero en el derecho).

En cuanto al principio de fe pública registral, se han presentado casos en los que los terceros registrales, es decir, aquellos que registran sus derechos en el Registro, han tenido que afrontar diversos conflictos frente a sujetos que sustentan sus derechos en información que el Registro no publicitaba. Así, se han presentado casos, en el que un tercero adquiere un inmueble del titular registral que en el Registro aparece con el estado civil de soltero, y por tanto como único propietario. Sin embargo, en otro registro aparecía con el estado civil de casado. En este caso, la cónyuge supuestamente afectada pretende se declare la nulidad de la transferencia. De ahí entonces, la importancia de determinar el sentido del principio de fe pública registral.

Los principios registrales de publicidad registral, fe pública registral y de oponibilidad guardan relación con otros principios registrales como el de prioridad registral y legitimación registral. De ahí que su estudio requiere relacionarlos siempre con estos principios registrales.

1.2 Formulación del problema

Frente al planteamiento surge la siguiente interrogante:

¿La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia están interpretado y aplicando correctamente los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad?

Justificación e importancia

Ante esta situación, es necesario que nuestros sistemas de transferencia de propiedad y registral sean coherentes y armónicos, y para ello quizás sea necesario que los mismos sean modificados o reformados. Es precisamente, el propósito del presente proyecto de investigación, determinar si nuestro sistema es coherente o necesita alguna modificación y si los fallos de la Corte Suprema están interpretando y aplicando correctamente los principios registrales. Esto con el fin de que los contratantes puedan obtener seguridad jurídica para sus derechos y hacer de éstos unos derechos verdaderamente oponibles, logrando así la seguridad jurídica y facilitando el tráfico inmobiliario.

El estudio del problema formulado por el maestrante tiene justificación en la existencia de fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República que interpretan y aplican en manera distinta los principios registrales de publicidad registral, de inoponibilidad y fe pública registral a casos similares.

El estudio del problema planteado no sólo busca analizar y criticar los fallos judiciales sino estudiar el sistema peruano de transferencia de propiedad

inmueble y su relación con el sistema registral, para determinar si el Código Civil regula de manera armónica y coherente la transferencia de propiedad inmueble y si producto de esta regulación está dando una adecuada protección al tráfico inmobiliario.

Asimismo, pretende establecer la importancia del Sistema Registral en la seguridad jurídica y en la celeridad del tráfico mercantil e inmobiliario.

El autor busca proponer una mejor regulación de los principios registrales y del sistema de transferencia de propiedad.

Los temas tratados son de suma importancia por su utilidad práctica, por lo que conocer su regulación, interpretación y aplicación es una exigencia al profesional del derecho para que éste pueda analizar y plantear la solución correcta de los diversos conflictos de intereses generados en el ámbito del Derecho Inmobiliario Registral. Son frecuentes los conflictos de intereses entre derechos reales y entre éstos y los derechos personales. En la solución de estos conflictos es que se deben aplicar correctamente los principios registrales consagrados en el Código Civil.

Se consideran las principales fuentes de estudio de los temas desarrollados están conformadas por el Código Civil de 1984, el Reglamento General de los Registros Públicos, la Jurisprudencia Nacional y la Doctrina Nacional y Extranjera. En cuanto a la Doctrina Extranjera se revisa y consulta especialmente la española, por ser la que más influencia ha ejercido en nuestro sistema registral, como lo reconoce la exposición de métodos del Código Civil de 1984.

El análisis de las instituciones tratadas permitirá conocer los distintos criterios de la Jurisprudencia Nacional respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad. Para ello se estudiarán diversas interpretaciones legales de la Corte Suprema de Justicia de la República que resuelven recursos de derogación. Estas

Resoluciones Judiciales han sido obtenidas de las publicaciones efectuadas en el Diario Oficial El Peruano, en Revistas Especializadas como Diálogo con la Jurisprudencia de la Editorial Gaceta Jurídica, de la página web del Poder Judicial y del Sistema Peruano de Información Jurídica (Spij).

Se espera hacer una investigación extensa en este ámbito que sirva para lograr que los fallos del Poder Judicial sean predecibles y proponer, de ser el caso, modificaciones legislativas.

1.3 LIMITACIONES

Delimitación temporal:

Los datos recopilados en el presente trabajo de investigación comprenderán los años 2015 – 2016, referidas al análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad.

Delimitación espacial:

El trabajo de investigación comprenderá el análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad. Mediante la aplicación de una encuesta sobre principios registrales, en abogados, docentes catedráticos y alumnos de la Universidad Señor de Sipán.

1.4 ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN

Los procesos judiciales en los que existe colisión o conflicto entre derechos inscritos y no inscritos son frecuentes. Esto se debe a diversos factores que paso a comentar.

En la doctrina civilista se estudian los derechos reales y los derechos personales. A éstos últimos también se les conoce como derechos de crédito u obligaciones. Ambos son derechos patrimoniales. Los primeros son aquellos que recaen sobre los bienes, como por ejemplo, la propiedad, la posesión, el usufructo. Los segundos son aquellos que relacionan a dos sujetos, uno llamado acreedor y otro llamado deudor, en virtud de cuya relación éste debe cumplir con una prestación en favor de aquél, como por ejemplo, la relación que nace de un contrato de mutuo por el cual el mutuuario debe cumplir con devolver la suma prestada a su mutuante.

También es uniforme en la doctrina el carácter absoluto que se da al derecho real sobre el carácter relativo que se confiere al derecho de crédito. El derecho real es absoluto porque puede ser opuesto a todo el mundo (*erga omnes*), en tanto que el derecho de crédito es relativo porque puede ser opuesto sólo al deudor. Así, por ejemplo, todos tenemos el deber de respetar la propiedad privada pero no todos estaremos obligados a cumplir las obligaciones que cada sujeto contraiga frente a otro. En el primer caso, el propietario del bien podrá exigir a todos el respeto de su derecho, en tanto que en el segundo caso, el acreedor sólo podrá exigir el cumplimiento de la obligación a su deudor.

Según el artículo 949 del Código Civil, la propiedad inmueble se adquiere por el sólo pacto de las partes contratantes (*solus consensus*). Así, por ejemplo, si se celebra un contrato de compraventa de un inmueble, el comprador será propietario desde el momento en que haya acuerdo sobre el bien materia de venta y el precio. Según este sistema de transferencia de propiedad no se requiere de otro requisito para adquirir la propiedad, como sí sucede en el sistema germánico en el cual no basta el sólo acuerdo de voluntades sino que el contrato de compraventa debe ser registrado en el Registro de Propiedad Inmueble para adquirir la propiedad, con lo cual antes de la inscripción no se tiene el derecho de propiedad sobre la cosa comprada. En nuestro régimen civil, los Derechos reales se adquieren fuera del registro, de ahí que, en principio no será necesario registrar el derecho para hacer de éste un

derecho oponible a todos, pues nuestro sistema registral no es uno constitutivo de derechos, a excepción de la hipoteca, sino uno de naturaleza declarativa.

Tratándose de bienes muebles, su adquisición no sólo requiere de un título de adquisición, sino también de la entrega (*traditio*) del bien al adquirente. Así lo ha establecido nuestro Código Civil en su artículo 947.

Ahora bien, si en nuestra legislación civil no existiera el sistema registral, el sistema del *solus consensus* para el caso de bienes inmuebles sería perfecto, porque bastaría el título de adquisición para adquirir la propiedad y en caso de conflictos sobre la titularidad de los bienes o sobre un mejor derecho sobre los mismos, prevalecería aquel derecho cuyo nacimiento sea anterior.

Así, al celebrarse la compraventa de un inmueble, el vendedor dejaría de ser propietario del bien materia de venta y por tanto ya no podría disponer del mismo a favor de otro sujeto, pues el bien ya no estaría dentro de su esfera de dominio. De ahí que, en caso de una doble transferencia del mismo bien a favor de distintos sujetos, prevalecería el derecho que haya surgido primero². Esta solución vendría dada por el Derecho Común, cuyos antecedentes lo encontramos en el Derecho Romano, en el cual rigió el principio según el cual “no se puede transferir a otro más derecho que el que uno tiene por sí mismo (*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet*)” (Petit, 1971, p. 306)

Las normas del Derecho Común para solucionar tal conflicto serían los artículos 949 y 1135 del Código Civil. El primero consagra la transferencia consensual de la propiedad en tanto que el segundo proporcionaría los criterios para determinar cual de los acreedores (compradores) será protegido en la entrega del bien. En cuanto al artículo 1135 (asumiendo que no tenemos sistema registral) sólo utilizaríamos la regla de la antigüedad del título adquisitivo. Nótese, sin embargo, que el artículo 1135 sólo sirve para determinar cuál de los acreedores tiene derecho a la entrega

del bien (ius ad rem) y no para solucionar un problema de concurrencia de propietarios. El problema de concurrencia de propietarios o pluralidad de propietarios se solucionaría con las reglas contenidas en el Libro de Derechos Reales. Con ello se determinaría quién es el propietario, y, por tanto, quién tiene derecho a la entrega del bien.

El sistema consensual de transferencia de propiedad inmueble presenta como bondad la de facilitar el tráfico inmobiliario, pues bastaría el sólo acuerdo de las partes, la cual podría manifestarse de la forma más adecuada para los contratantes. Sin embargo, este sistema también tiene una gran deficiencia consistente en la falta de publicidad de la transferencia realizada. La transferencia así realizada no llegaría a ser conocida más que por los propios contratantes. Esta situación podría llevar a que los terceros, desconociendo la transferencia realizada, contraten con quien ya no es propietario del bien, con lo cual se generarían diversos conflictos entre quienes se consideren los titulares del bien.

Para frenar estos conflictos y procurar hacer más oponibles los derechos adquiridos, nuestro sistema civil ha previsto también, al lado del sistema de transferencia de la propiedad, el sistema registral, destinado a brindar seguridad jurídica a quienes contratan amparados en la publicidad registral que brindan los distintos registros, haciendo oponible el derecho inscrito frente a derechos no inscritos o inscritos con posterioridad. Si bien nuestro sistema registral no es constitutivo de derechos, salvo el caso de la hipoteca, hace que un derecho real sea efectivamente oponible.

Antecedentes Históricos De La Publicidad Registral

LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN MESOPOTAMIA

De acuerdo a Ursino Álvarez en Babilonia la publicidad de la transmisión inmobiliaria constaba en la piedra miliar llamada Kundurru, no cuneiforme. Esta

piedra contenía el testimonio de la transmisión a particulares, de determinados inmuebles de propiedad colectiva a ciertos grupos de parientes, siendo probable que existiera esta publicidad, primero sólo respecto de las transmisiones de propiedad comunal a favor de particulares y posteriormente la transmisión de la propiedad individual. Esta publicidad no constaba en ningún registro oficial, pues los documentos de transmisión se han encontrado en casas particulares donde se guardaban en vasijas.

LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN GRECIA

En algunas ciudades de Grecia la publicidad registral se manifestó a través de registros públicos debidamente organizados. Y en la región del Ática, mediante los *oroí* de hipotecas.

- a) La publicidad registral en las ciudades griegas Ursicino Álvarez ³ dice que los actos de los griegos constaban en un documento extendido ante testigos y sellado por éstos y las partes el que primeramente se conservaba en poder de los mismos. Posteriormente surgió la costumbre de depositar la copia en un archivo público denominado *argeion* o *greofilaquion* que existía en todas las ciudades. Este depósito llegó a ser obligatorio para algunos documentos como aquellos que contenían actos de transmisión del derecho de propiedad. En algunas ciudades de Grecia existieron registros para la propiedad y para las hipotecas, donde se inscribían las transmisiones. Pero en Atenas las formalidades de las transmisiones eran distintas, pero siempre con el propósito de conferir publicidad al acto.

Con el depósito de los documentos en los archivos públicos surgió la posibilidad que los mismos se redacten directamente ante los funcionarios del archivo, estableciéndose una correspondencia entre la custodia y la

autenticidad pública. En algunas ciudades, estas funciones notariales eran ejercidas por personas distintas de los funcionarios del archivo. Asimismo parece que los funcionarios del archivo ejercían una especie de derecho de examen antes de admitir un documento para su custodia, rechazándolo si no era regular en cuanto a su forma o había sido anulado por existencia de dolo o fraude. Esto último constituye “un antecedente del actual principio de calificación registral”⁴

Morell y Terry, citado por García García, señala que en Rodhas ninguna transmisión de la propiedad era válida en tanto no se inscribía en los Registros Públicos de la ciudad. En Efeso, las enajenaciones y particiones se publicaban a través de un cuadro expuesto en el templo de Diana, debiéndose cuidar que una copia de este anuncio guardase el archivero para comunicarlo a toda persona que lo demandase.

- b) La publicidad registral en el Ática en Atenas no se conocía el Registro y menos se requería la inscripción de las transferencias de la propiedad inmobiliaria. Pero surge la hipoteca conjuntamente con el mecanismo de publicidad mediante los oroi o mojones. Eran bloques de piedra de mármol o sillar donde constaban (de modo escrito) las hipotecas. Se colocaban en el inmueble afectado. Al respecto, Jerónimo González -citado por García García sostiene que eran simples medios de publicidad, noticias, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca contra terceros. García García comenta que los oroi o mojones revelan la necesidad de los griegos del Ática de dar publicidad a los derechos reales de contacto posesorio y llegar a un sistema de publicidad más técnico y perfecto, como los de la actualidad.

LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EGIPTO

Una primera etapa de publicidad registral en el antiguo Egipto es la época ptolomeica o de influencia griega que comienza en el siglo III AC. estos registros se llamaban Katagrafé.

El registro tenía doble finalidad: una fiscal o impositiva, de recaudación de impuestos y además publicidad inmobiliaria. Esto se confirma con los papiros que se han encontrado, en que se dice que con ocasión de las transmisiones de tierras los intendentes o tesoreros al frente del Registro, denominados taimai exigían un impuesto de 100 dracmas por la transmisión. Pero se imponía también a estos taimai o tesoreros la obligación de inscribir el acto o contrato en el Registro, y es aquí donde aparece su función de publicidad registral y no meramente fiscal".⁵ Citando a Wolf, precisa García García que esta función implicaba un control sobre la legitimación de las fincas, pues para otorgar cualquier documento, el Notario (agorónimo) debía exigir el certificado del Registro (katagrafé), sin el cual no se podía disponer de las fincas. Pero no está claro si la función del Registro era simplemente de concesión de legitimación formal dispositiva o si también permitía asentar la adquisición sobre la base de la confianza o buena fe del adquirente en el Katagrafé.

El katagrafé cayó en desuso, toda vez que en la práctica no se exigía el certificado para la disposición de las fincas, sino que muchas veces se apoyaba en el llamado anagrafé, que era el documento notarial, es decir el no registrado.

La publicidad registral en la época de dominación romana.

En el año 55 D.C., a fin de poner orden al caso que produjo en las transmisiones inmobiliarias la decadencia del Katagrafé se implanta y organiza un nuevo registro de adquisiciones. A decir de García García, “la función de publicidad registral se ve todavía más clara aquí, pues los encargados del registro ya no tienen aquellas funciones fiscales, sino que son personas distintas. El Registro está al frente de los ‘Bibliofilakes’ que expiden certificados denominados ‘epistalma’, sin los cuales no se puede otorgar el documento de disposición de las fincas. Los asientos que practican en el archivo se llaman ‘parácesis’ y llevan unos índices, los ‘diastromata’. En el año 89 D.C. el pretor Metus Rufus dicta un edicto para recordar la obligación de inscribir las fincas en las ‘biblioteke enkteleon’ para impedir las enajenaciones realizadas por el no propietario, evitar la clandestinidad inmobiliaria y el engaño en las contrataciones. Estos registros desaparecieron en el siglo IV en la época de Diocleciano en que la transmisión se efectúa de modo consensual por el mero consentimiento.

LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN ROMA

Roma siendo titular de un sistema jurídico evolucionado, no tuvo un sistema de publicidad registral. Algunos autores han considerado que en el derecho romano prevalecía el sistema de clandestinidad.

1º En el derecho romano no estaba difundido el documento, a diferencia de lo que ocurría en Grecia y Egipto. El documento, la escritura es la base de cualquier publicidad registral. Por eso se ha dicho ‘Roma habla, Egipto escribe’. Cuando aparece el documento en Roma, ya se había generalizado con más fuerza la traditio.

2º En Roma se imponían fuertes sanciones civiles y penales para prevenir la doble venta o la venta de fincas como libres, estando gravadas. De manera que a través de la *actio auctoritatis* el comprador podía reclamar el doble del precio a quien le había vendido un bien que no era suyo. Y se

castigaba penalmente como autor del delito de estelionato a quien presentara como libre un bien hipotecado o a quien hipotecara de nuevo los que ya lo estaban.

3º No hubo necesidad del crédito, el crédito real tuvo poco desarrollo, a diferencia de la garantía personal. Esto explica la riqueza del derecho romano respecto a esta última y el rudimentario desarrollo de la hipoteca. ⁶

Sin embargo, algunos autores reconocen la existencia de atisbos de publicidad en el derecho romano. Según Colorni, Kunkel,, Cornil, Levy-Bruhl, Longo, Bruns, Pflüger, Marín Pérez y Lacruz Berdejo, entre otros, consideran que la “mancipatio” e “in iure cesio” romanas además de contratos solemnes son importantes manifestaciones de la publicidad de los derechos reales, tesis ésta que excluiría la idea de la clandestinidad del derecho romano. ⁷

a) La mancipatio

La mancipatio existió en los periodos Primitivo, Clásico y Post clásico del derecho romano. Su objeto eran las cosas res mancipi, esto es fundos itálicos, esclavos, animales de tiro y carga y ciertas servidumbres.

La mancipatio constituía un modo solemne de transferir el derecho de propiedad de las cosas res mancipi. Tenía lugar “entre el tradens y el accipiens ante cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes y ante una sexta persona llamada libripens que sostenía una balanza. Se acompaña del simbolismo de un trozo de tierra, teja o ladrillo y de un trozo de cobre (raudusculum) que se pesaban en la balanza que sostenía el libripens. El adquirente, que recibían la propiedad, pronunciaba una fórmula sacramental antes de golpear uno de los platillos de la balanza con un trozo de cobre: Hunc ego fundum ex iure

quiritium meum esse aio isque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra, que quiere decir: Yo digo que este fundo es mío por el derecho de los Quírites por haberlo comprado por el metal y la balanza”⁸

Es en los testigos y el libripens quienes representaban a la colectividad que operaban como registros vivientes en la mancipatio

b) La in iure cesio

Servía para transferir el derecho de propiedad tanto sobre las cosas res Mancipi y las cosas nec Mancipi. Se trataba de un proceso simulado promovido por el comprador en contra del vendedor ante una autoridad judicial. El comprador demandaba el derecho de propiedad del bien. El vendedor se allanaba a la pretensión reconociendo el derecho de aquél. El juez declaraba a través de la addictio la propiedad a favor del demandante.

García García explica que en la in iure cesio, la publicidad estaba dada por la sanción formal que da al acto la intervención del magistrado.

c) La traditio

García García señala que “una de las más importantes razones que no prevalecieran esos modos de adquisición publicitaria como era la mancipatio y la in iure cessio, se debe a la difusión de la traditio como modo de adquirir el dominio unida a la oralidad y sanción por vía penal como constitutivas de un régimen de publicidad”⁹

LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL DERECHO GERMANICO

En el derecho germánico se desarrolló un sistema registral opuesto al sistema de clandestinidad romano, caracterizado por la publicidad como elemento principal para la transferencia de los derechos reales. Las instituciones germanas de publicidad registral más representativas y antecedentes directos de los modernos sistemas de publicidad registral son: la gewere, la auflassung y la inscripción en los libros registrales.

a) La gewere

En el Derecho germánico primitivo el acto transmisión tenía los siguientes elementos:

- El acuerdo de las partes. A través de tal acuerdo, el transmitente y adquirente concertaban la transmisión. A este acuerdo se le denominaba sala o sale.
- Una investidura solemne: gewere. La investidura solemne denominada gewere, se descomponía en dos actos simultáneos:
- La toma de posesión de la finca por parte del adquirente, que se hacía simbólicamente, recorriendo los linderos o recibiendo una vara o un guante de manos del transmitente; y La desposesión o abandono de la finca por parte del transmitente que en algunos pueblos germánicos se realizaba saltando la tapia de finca.
- La gewere se realizaba con plena publicidad ante testigos. En algunos pueblos, éstos eran tres, seis o doce, según la extensión de la finca. Llama la atención a la práctica estatuida por la Ley Ripuaria consistente en integrar también como testigos a niños a

quienes se daba bofetada y se les retorcían las orejas, para que recordasen la transmisión y la testificaran. García García señala que la gewere era “la apariencia de titularidad resultante de la investidura solemne”. Y que la gewere es el antecedente de la “legitimación registral”.

- Jerónimo González añade que la gewere generaba algunos efectos importantes: ¹⁰
- Efectos defensivos de la gewere: Se prohibía la perturbación o despojo del estado posesorio derivado de la gewere. Pero estaba autorizada la defensa y utilización de la violencia si era necesario. La investidura provocada por la gewere sólo podía ser enervada judicialmente. El investido gozaba de importantes privilegios procesales.
- Efectos ofensivos de la gewere: El titular investido con la gewere podía reclamar la restitución del bien a través de un trámite ejecutivo.
- Efectos traslativos de la gewere. La transferencia del derecho de propiedad y de otros derechos reales, requería además del acuerdo de la partes; la investidura solemne o la gewere. Sin ella no existía transferencia real.

b) La auflassung

“Consistía en un proceso simulado, semejante a la in iure cesio romana, desarrollado ante el Tribunal Real o el Consejo de la ciudad

con lo que se evitaban las molestias de traslado al lugar del inmueble”.¹¹

García García expresa que es importante la época en que la publicidad se realizaba ya no en la finca, sino ante un Tribunal por la simple declaración de las partes y de la autoridad judicial. Y más importante cuando se redacta la *auflassung* en los libros registrales, que nace propiamente el Registro Inmobiliario.

c) Los libros registrales.

García García relata que en un principio (siglo VII) existió la costumbre de redactar los negocios en libros registrales a cargo de las iglesias y monasterios, habiéndose encontrado libros y documentos referidos a transmisiones inmobiliarias. En el siglo X los señores feudales también tuvieron la misma costumbre. Pero el Registro surge cuando el libro y sus asientos se redactan y conservan por un Tribunal o por el Consejo de la ciudad, pasando de los libros particulares a libros oficiales, a los registros públicos. Los libros más antiguos encontrados son los de Colonia (del año 1135) de Magdeburgo (año 1215), de Lübeck (año 1227), de Hamburgo (año 1270), Dortmund (año 1332) y Munich (año 1347). Estos libros recogen los derechos por orden cronológico. En el año 1484 aparece en Munich el libro con el sistema de folio real y no por orden cronológico. Jerónimo González recalca que estos libros registrales empiezan como un medio de prueba entre las partes. Pero en Lübeck y Brema sirven para transmitir la propiedad. En Munich, Viena y Hamburgo para constituir hipotecas y finalmente fueron una parte esencial del acto de enajenación.

LA PUBLICIDAD EN EL DERECHO ESPAÑOL

El primer intento de instauración del Registro está referido a los censos y tributos sobre inmuebles, en el tiempo del emperador Carlos y doña Juana, a través de la Pragmática de 1539 que decretó el mismo año el registro de censos, tributos e hipotecas a petición de las Cortes de Toledo.

En cada ciudad, villa o lugar donde había cabeza de jurisdicción, debe haber una persona que disfrute un texto en el que se registren todos los contratos (censo, tributo o hipoteca sobre las cosas o heredades). Que tal registro no se muestra a persona alguna, sino que el Registrador pueda dar fe si hay o no algún tributo o venta o pedimento del vendedor.

El verdadero antecedente del Registro, según ROCA SASTRE,¹² lo constituye la Pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768 que instauró para toda España, a excepción de Navarra, los Oficios de Hipotecas, denominados después contadurías de Hipotecas. Este sistema fue para la registración de censos, cargas e hipotecas y no para actos de enajenación de inmuebles ni de hipotecas legales o generales.

El Sistema de registro era la toma de razón en virtud a la copia del elemento respectivo, bajo el conveniente encasillado y por disposición de despacho del documento. Los oficios de hipotecas eran públicos y percibían los diferentes derechos de arancel.

Los oficios de Hipotecas tuvieron efectiva vigencia y fueron fortalecidos con el Real Derecho de 1829, que consideró el Impuesto de Hipoteca. Las contadurías de hipotecas estuvieron vigentes hasta la Ley del 08 de febrero de 1861 que fundó España el Registro de la Propiedad Inmueble.

LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL PERU

Carlos Cárdenas Quirós destaca en un reciente trabajo publicado en Folio Real, que “el primer libro de Registro de Inscripciones de censos y tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima, se mandó abrir en cumplimiento de la provisión real de la Audiencia de Lima de 3 de abril de 1565 y en aplicación de la Real Carta Orden expedida por el rey don Felipe II derivada de los dos capítulos de las cortes de Madrid de 1528 y de Toledo de 1539. El primer asiento del libro data del 02 de mayo de 1575 autorizado por el Escribano de cabildo don Juan Gutiérrez y el último llega a setiembre de 1600”.

En 1768 la Pragmática del Rey Carlos II crea los “Oficios de hipotecas” y los reglamenta. Esta disposición se hizo extensiva a todas las colonias de América por Reales Cédulas de 8 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783.

Como ocurrió en España, estos Registros de Cargas y Gravámenes no fueron eficaces. Pero constituyen la primera manifestación de publicidad registral organizadas en el Perú y en las colonias. Allí los potenciales adquirentes de un bien inmueble podían acudir para verificar la toma de razón de censos, hipotecas, mayorazgos, capellanías y demás vinculaciones.

La “vinculación” es la restricción o privación de la libre disposición de un inmueble que impone el propietario, de manera que el inmueble deja de ser transmisible por trance Inter vivos o mortis causa a personas ajenas a su descendencia. Es decir se trata de un gravamen que afecta a los bienes del constituyente a favor de sus descendientes. Como el caso del “mayorazgo”, como forma de vinculación civil perpetua que da derecho de posesión y disfrute de los bienes al primogénito varón, con la condición de que mantenga íntegro el bien vinculado. También se encuentran los “censos” que es el derecho real que nace generalmente de un contrato, por

el cual se adquiere el derecho de percibir una pensión anual mediante la sujeción de un determinado inmueble; y las “capellanías” que es una fundación con la que se vinculan bienes al imponer a su poseedor la obligación de mandar celebrar anualmente cierto número de misas u otras cargas pías.

En el proyecto del Código Civil de 1835 de Manuel Lorenzo Vidaurre, en la parte correspondiente a los Registros se producen las disposiciones sobre Oficios de Hipotecas.

El Código Civil de 1852 no se ocupaba de los Registros Públicos, ni siquiera del Registro de la Propiedad Inmueble y no consideró cambios en lo referente a la publicidad de los gravámenes e hipoteca, siguiendo las doctrinas de los Oficios de Hipotecas.

El Oficio de Hipotecas regulado en el Código de 1852 como su original el español, no inscribía ni el dominio ni el dominio ni la transmisión de éste, sólo se dedicaba a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.

Proyecto de Ley: los diputados Alejandro Arenas y Mariano Nicolás Valcárcel presentaron el Proyecto de Ley que estableció el Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú. El Proyecto reformado fue aprobado por la cámara de Senadores y convertido en Ley el 02 de enero de 1888. Se publicó en El Peruano del 20 de enero de 1888. Dicha Ley tenía 19 artículos y disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes, suprimió así la clandestinidad de las hipotecas generales y de algunas legales.

El Dr. Oliveira sostiene la conveniencia práctica de la implantación en el Perú del sistema de la inscripción, y aborda la cuestión desde el punto de vista científico y económico (Memorandum del Dr. D. Pedro Oliveira, sesión de 13 de agosto de 1925) ¹³ Desde el punto de vista económico la inscripción tiende a producir mayor desarrollo en el crédito territorial. El Perú, por sus ingentes riquezas necesita más que ningún otro

país el crédito, el cual requiere seguridad para afluir y el 'crédito no florece sino allí donde el régimen de los derechos está asentado sobre bases firmes'.

En su aspecto científico, el sistema de la inscripción es el más perfecto y el principio de la transmisión de la propiedad por el simple aprobación, no es sino el producto de un error sobre la naturaleza del derecho real y de la relación obligatoria. Los derechos personales o de crédito son los que se tienen contra una o varias personas determinadas. Respecto a ellos cabe decir que la voluntad de las partes contratantes basta para crear el vínculo jurídico. Pero los derechos reales son de otra naturaleza, que pesa sobre todos, la obligación de respetarlos de abstenerse de turbar su ejercicio. La distinción entre los contrayentes y los terceros desde el punto de vista de la transmisión de la propiedad contradice asimismo la naturaleza del derecho real. Este por definición, es un derecho absoluto, que puede hacerse valer contra todos. Un derecho real que sólo puede oponerse a los terceros, un derecho real relativo, constituye por lo tanto un contrasentido'.

Desde el punto de vista práctico se ha argumentado que es inaplicable el sistema porque en el Perú no hay el personal técnico suficiente para su ejecución. A esta objeción responde el Dr. Oliveira diciendo que es 'un obstáculo vencible', porque se puede formar en las facultades de jurisprudencia el personal especializado creado una sección del registro y del notariado (Memorandum del Dr. Pero M. Oliveira, sesión de 13 de agosto de 1925). Formando el personal, la difusión del sistema en todo el país no es sino un problema de orden administrativo que está al alcance de nuestras posibilidades económicas'. A fin de completar el régimen de los derechos reales se impone la conveniencia de establecer una organización registral que permita seguridad y facilidad en las relaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble. Él Dr. Oliveira señala se pronunció por el régimen de la inscripción declarando: 'El doctor Solf y

Muro también estuvo de acuerdo con la posición del Dr. Oliveira; pero finalmente la comisión reformadora del Código Civil después de varios debates no adoptó ninguno de los sistemas que conceden eficacia constitutiva a la inscripción registral. La razón fundamental es que cualquiera de ellos -sistema Torrens o Germano- resultaba inadecuado para nuestro medio social. Estos sistemas presuponen la existencia de un catastro y la suficiente cultura registral de los propietarios y titulares de derechos sobre predios, condiciones que no existían en nuestro país.

Pero esta opinión no era unánime, Por esta razón la Comisión reformadora solicitó opiniones, entre ellas, el Dr. Arturo Yépez Presidente de la Corte superior de Cuzco dijo 'que no es practicable el sistema Torrens en esa región del país porque la población está constituida en su mayor parte por indígenas y gente ignorante que desconoce el valor de los documentos de circulación y más aún no distinguen los papeles que se les presenta por ser analfabetos y fáciles del engaño', La Corte Superior de Loreto opinó que el sistema Torrens es inconveniente porque 'los terrenos de montaña son de propiedad del Estado, se adquieren por venta, adjudicación gratuita, concesión y están sometidos a ciertas condiciones de leyes, según las cuales el Estado puede reivindicar terrenos concedidos'.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS

2.1 Objetivo general

Analizar la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad.

2.2 Objetivos específicos

- a) Analizar la jurisprudencia de la Corte para conocer la interpretación y aplicación de los principios registrales.
- b) Determinar si la Corte Suprema de Justicia de la República está interpretando y aplicando correctamente los principios de publicidad, de inoponibilidad y fe pública registral.
- c) Proponer, de ser el caso, modificaciones al Código Civil en materia de transferencia de la propiedad inmueble y en materia registral.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Justificación e importancia

Ante esta situación, es necesario que nuestros sistemas de transferencia de propiedad y registral sean coherentes y armónicos, y para ello quizás sea necesario que los mismos sean modificados o reformados. Es precisamente, el propósito del presente proyecto de investigación, determinar si nuestro sistema es coherente o necesita alguna modificación y si los fallos de la Corte Suprema están interpretando y aplicando correctamente los principios registrales. Esto con el fin de que los contratantes puedan obtener seguridad jurídica para sus derechos y hacer de éstos unos derechos verdaderamente oponibles, logrando así la seguridad jurídica y facilitando el tráfico inmobiliario.

El estudio del problema formulado por el maestrante tiene justificación en la existencia de fallos de la Corte Suprema de Justicia de la República que interpretan y aplican de manera distinta los principios registrales de publicidad registral, de inoponibilidad y fe pública registral a casos similares.

El estudio del problema planteado no sólo busca analizar y criticar los fallos judiciales sino estudiar el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble y su relación con el sistema registral, para determinar si el Código Civil regula de manera armónica y coherente la transferencia de propiedad inmueble y si producto de esta regulación está dando una adecuada protección al tráfico inmobiliario.

Asimismo, pretende establecer la importancia del Sistema Registral en la seguridad jurídica y en la celeridad del tráfico mercantil e inmobiliario.

El autor busca proponer una mejor regulación de los principios registrales y del sistema de transferencia de propiedad.

Los temas tratados son de suma importancia por su utilidad práctica, por lo que conocer su regulación, interpretación y aplicación es una exigencia al

profesional del derecho para que éste pueda analizar y plantear la solución correcta de los diversos conflictos de intereses generados en el ámbito del Derecho Inmobiliario Registral. Son frecuentes los conflictos de intereses entre derechos reales y entre éstos y los derechos personales. En la solución de estos conflictos es que se deben aplicar correctamente los principios registrales consagrados en el Código Civil.

Las principales fuentes de estudio de los temas desarrollados están conformadas por el Código Civil de 1984, el Reglamento General de los Registros Públicos, la Jurisprudencia Nacional y la Doctrina Nacional y Extranjera. En cuanto a la Doctrina Extranjera se revisa y consulta especialmente la española, por ser la que más influencia ha ejercido en nuestro sistema registral, como lo reconoce la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984.

El análisis de las instituciones tratadas permitirá conocer los distintos criterios de la Jurisprudencia Nacional respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad. Para ello se estudiarán diversas Resoluciones de la Corte Suprema de Justicia de la República que resuelven recursos de casación. Estas Resoluciones Judiciales han sido obtenidas de las publicaciones efectuadas en el Diario Oficial El Peruano, en Revistas Especializadas como Diálogo con la Jurisprudencia de la Editorial Gaceta Jurídica, de la página web del Poder Judicial y del Sistema Peruano de Información Jurídica (Spij).

Se espera hacer una investigación extensa en este ámbito que sirva para lograr que los fallos del Poder Judicial sean predecibles y proponer, de ser el caso, modificaciones legislativas.

IV. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA:

4.1 MARCO TEORICO

LA PUBLICIDAD JURÍDICA REGISTRAL

DEFINICIÓN:

Para algunos autores, la PUBLICIDAD es más que un principio, es la finalidad misma del Derecho Registral; cuando nos referimos a la publicidad en sentido jurídico, la conceptuamos como la exteriorización de un hecho, situación o relación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer; pues bien, cuando tal exteriorización se instrumenta a través de un órgano operativo creado y organizado por el Estado para tal fin y al que Nuestro ordenamiento jurídico denomina Registros Públicos, entonces estamos frente a la publicidad Registral, la misma que se encuentra íntimamente vinculada a la seguridad del tráfico jurídico. Moisset de Espanés señala: “La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica”. Y refiriéndose a la publicidad de los derechos reales precisa que es una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real con el fin primordial de proteger el crédito y la seguridad del tráfico jurídico. El anhelo de seguridad es una preocupación que subyace en cualquier persona que proyecta llevar a cabo un negocio jurídico, sobre todo, cuando este es económicamente relevante y como nos desenvolvemos en una sociedad cuya organización económica tiene por base el intercambio por ello el ordenamiento jurídico atendiendo a ese afán de seguridad generalizado ha creado la institución registral; Al respecto De Ángel Llagues dice “El Derecho ha respondido de diversas maneras a esta ansia de seguridad a esta demanda social de garantías. El de nuestro tiempo en concreto, lo ha hecho estableciendo una oficina pública destinada a recoger

potencialmente todos los actos jurídicos que tengan por objeto un bien inmueble”, existiendo por tanto para brindar publicidad jurídica para otorgar seguridad en aras de la dinamización del tráfico jurídico.

Así “la publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potencialización de los derechos ya creados una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional”.

Manzano afirma que “la publicidad registral se justifica por ser el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles” señala asimismo que la publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica mediante la protección y potencialización de derechos ya creados, dotando a los derechos inscritos de las presunciones de pertenencia, existencia y alcance; así como otorgándoles efectos sustantivos que colocan a los derechos publicados en planos superiores de legitimación.

De manera que el registro es el medio más perfecto de publicidad y en efecto lo es, porque el contenido de los libros, fichas índices, títulos archivados y demás documentos que obran en las oficinas registrales, son susceptibles de ser conocidos por cualquier persona que desee o tenga interés en conocer.

OBJETO:

La publicidad jurídica, si bien es cierto comparte los elementos de la publicidad en general respecto a la difusión, no busca dar a conocer cualquier hecho, sino solamente aquello relevante para el Derecho, con efectos jurídicos; es decir aquellos que tengan vocación de oponibilidad. De tal forma que el titular y los terceros se benefician o perjudican de acuerdo si tal derecho o situación jurídica se encuentra publicado o no.

CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD:

La publicidad para ser considerada eficiente debe tener las características de **notoriedad**, es decir que haya una identificación tanto del derecho publicitado cuanto de su titular; **inequívoca** que no haya lugar a una publicidad dual; y el **costo** de su implementación debe ser menor respecto a la ventaja que se obtiene de su uso. De no ser así existiría una diferencia entre lo declarado por las normas y la realidad, esto indudablemente repercute negativamente en disminuir el tráfico jurídico debido a la inseguridad existente.

IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL:

Cano Tello señala: “ la publicidad es un conjunto de medios o sistemas que permiten conocer quiénes son los titulares cuál es el estado jurídico de los bienes para dar seguridad jurídica y eficacia a su tráfico”.¹⁴

Así pues “la publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potencialización de los derechos ya creados una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional”.

El registro es el medio más perfecto de publicidad, porque el contenido de los libros, fichas índices, títulos archivados y demás documentos que obran en las oficinas registrales, son susceptibles de ser conocidos por cualquier persona que desee o tenga interés en conocer.

La importancia de la publicidad registral es tal que algunos tratadistas sostienen que únicamente son verdaderos principios registrales el de publicidad y el de protección del tráfico jurídico de inmuebles ¹⁵ que no es otro que el de seguridad y que cualquier otro principio no es sino aplicación o derivación de los enunciados.

En realidad la relevancia del principio de publicidad registral radica en su efecto: la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el registro. En nuestro ordenamiento, cuando una persona titular de un derecho cualquiera inscribe su título en los registros, no sólo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además en principio en virtud de la presunción del artículo 2012º del Código Civil elimina la posibilidad que “alguien” desconozca su derecho, es decir su derecho se torna oponible erga omnes, en palabras de Hernández Gazzo: “Es en definitiva, la publicidad sobre los derechos que ha adquirido el tercero la que elimina la posibilidad que los demás tengan buena fe, consiguiendo con ello su exclusión absoluta”.¹⁶

LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS EFECTOS

La calificación registral, primero, y la inscripción después tienen un mismo objetivo: exteriorizar determinadas situaciones jurídicas que son relevantes para los terceros. Es decir el control de la legalidad, adecuación con los asientos registrales y relevancia del título inscribible, primero y la incorporación de la situación jurídica al registro, tomando en cuenta determinadas reglas y principios busca publicitar dichas situaciones jurídicas.

Es importante considerar que los efectos de la publicidad registral en un determinado sistema se encuentran estrechamente vinculados a los alcances y rigurosidad que en dicho sistema tenga la calificación registral. Es decir a mayor eficacia de la publicidad y fuerza del registro, más rigurosa debe ser la calificación y viceversa. A decir de Pau Pedron, “la calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del Registro. La intensa eficacia del Registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa” ¹⁷ Lo mismo puede decirse de la inscripción registral. Mientras más clara y precisa sea ésta justificará más aún efectos importantes a nivel de la publicidad registral.

La publicidad es una información que interesa a los terceros, que buscan el máximo de certidumbre y seguridad para tomar decisiones y contratar, con las situaciones jurídicas publicadas, así como la titularidad de quien corresponde. Así quien desea comprar le interesa saber si el inmueble está sujeto a gravámenes, cargas; en el caso de pretender constituir una hipoteca determinar si tiene gravámenes y si el futuro deudor es propietario del bien; a quien celebra un contrato obligacional mediante la entrega de un título valor y ante el incumplimiento de ello le interesa saber si el deudor es propietario de algún inmueble y decide trabar un embargo procediendo a la anotación denominada embargo en forma de inscripción, etc. Apreciamos que es importante para la tutela de los derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial; El desarrollo económico está conectado con un eficiente sistema de publicidad de los derechos.

CLASES DE PUBLICIDAD:

PUBLICIDAD MATERIAL

Es la posibilidad de conocer que emana directamente de la publicidad registral.

Ser de todo registro jurídico y la base subyacente sobre la cual todos los principios registrales reposan.

En consecuencia, los terceros no podrán alegar desconocimiento o ignorancia porque siempre tuvieron la posibilidad de conocer y saber. Al revés aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo. Este doble efecto de la publicidad jurídica constituye su aspecto material y se concreta como se acaba de decir y en los principios registrales recogidos por cada sistema, de modo tal que estos determinarán cómo y cuándo el perjuicio y la oposición operan.

Los efectos materiales de esta publicidad registral se manifiestan en los principios registrales de Oponibilidad previsto en el artículo 2022, principio de legitimación referido en el artículo 2013 y principio de fe pública registral considerado en el artículo 2014.

PUBLICIDAD FORMAL

Se refiere a la función informativa que cumple el registro; al decir de Guevara Manrique “La publicidad formal del registro surge como un instrumento informativo en su contenido”.

CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD FORMAL

Es amplia, nuestro reglamento faculta a cualquier persona previo pago del arancel registral, y sin necesidad de justificar ni expresar interés, a solicitar la información o documentación requerida contenida en el Registro.

Consideramos que en nuestro ordenamiento jurídico peruano el legislador ha sido congruente con uno de los derechos fundamentales de toda persona plasmado en el artículo 2 inciso 5 de nuestra Constitución: “A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afecten a la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad”. En concordancia con el título IX del Reglamento General de los Registros Públicos.

En la legislación comparada España, Alemania, Argentina el principio de publicidad en su aspecto formal es relativo y limitado, o sea reservado para aquél que demuestre interés justificado. Este interés es apreciado por el registrador. Así Moisset de Espanés justifica que lo contrario sería atentar contra la intimidad de los titulares de derechos registrados que podrían exponerse a la curiosidad malsana de algunas personas.

El Reglamento General de los Registros Públicos en el Artículo II, señala: “El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”.

MANIFESTACIONES DE LA PUBLICIDAD FORMAL

Publicidad formal directa.-

Mediante la exhibición o manifiesto de los asientos de tomo o fichas; y actualmente de partidas electrónicas. Por esta forma de publicidad el usuario en forma directa y con el pago previo de la tasa registral puede realizar el estudio de los asientos y conocer el estado de las inscripciones, ya sean de tomos, fichas, partidas electrónicas o de los documentos que dieron origen a estas inscripciones.

Dentro de esta clase de publicidad se encuentran las copias simples que consiste en la fotocopia del asiento de tomo, ficha o legajo, que no tiene valor administrativo ni judicial como se indica en forma expresa en la misma copia y cuyo objeto es que el usuario en forma inmediata conozca el estado en que se encuentran las inscripciones, o cuáles fueron los documentos que dieron mérito para una inscripción.

En la actualidad este servicio se encuentra a cargo de la sección de archivo.

Publicidad formal indirecta.-

Se realiza mediante la expedición de certificados que son los documentos públicos que tienen plena validez ante cualquier institución o entidad, ya que constituyen documentos públicos.

CONCEPTO DE CERTIFICADO:

Los certificados son documentos públicos otorgados por el registrador público en ejercicio de sus funciones, dando fe del contenido de las inscripciones o de los títulos archivados. Los certificados registrales por ser instrumentos públicos tienen fe probatoria en procedimiento administrativo como judicial.

Clases de certificados

1. Certificado literal de título: Se refiere a los documentos que obran en los archivos de la oficina registral y que dieron mérito a la inscripción. Estos documentos son archivados conforme el orden cronológico.
2. Certificado literal de tomo, ficha, partida: Se refiere a uno o varios asientos de inscripción
3. Certificado literal de dominio: Se certifica la ubicación del inmueble y el o los propietarios actuales.

Certificado de Gravamen: Se certifica todo aquello que grave, afecte, restrinja las facultades del propietario, tales como hipotecas, cargas, embargos, demandas, etc. Que se encuentren vigentes a la fecha de expedición del certificado. También se puede certificar

sobre cargas, gravámenes levantados siempre que el usuario así lo solicite e indicando la respectiva aclaración.

Certificado de propiedad: Se señala la ubicación del inmueble, área, linderos y todos los propietarios que tuvo y/o tiene en la actualidad el inmueble.

A su vez este tipo de certificados puede ser:

- Certificado de propiedad única.- Se expide siempre que el usuario tenga una sola propiedad registrada.
- Certificado de varias propiedades.- Cuando el usuario tenga más de una propiedad y siempre que éstas estén activas, es decir no hayan sido transferidas.

Certificado Negativo: Es aquél instrumento que acredita la falta de inscripción en el Registro y puede ser:

- Certificado negativo de propiedad.- Se certifica que determinada persona no tiene derechos inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble. Se debe indicar que muchas veces el usuario transfiere su propiedad, pero no la inscribe y en el registro figura como propietario activo, en estos casos no se otorga el certificado hasta la inscripción de la transferencia. Otro caso es la homonimia, en este caso el interesado debe presentar sus documentos de identidad para descartar que se trate de la misma persona.
- Título negativo de testamento.

- Certificado negativo de sucesión intestada
- Certificado negativo de gravamen.- Se certifica la falta de inscripción de un determinado inmueble, a nombre de determinada persona, precisando el antecedente registral.
- Certificado negativo de bienes muebles

Otros: vigencias de poder, vigencias de sociedad, etc.

Certificado Registral Inmobiliario: Unifica el certificado literal y el de gravámenes, fue creado el 14 de mayo de 1996 mediante resolución N°.092-96-SUNARP publicado el 21 de mayo de 1996. Tiene por finalidad desarrollar mecanismos registrales que faciliten la contratación inmobiliaria y el crédito, pudiendo sustituir dos certificados (literal y gravamen) por uno solo que sería el certificado registral inmobiliario.

PUBLICIDAD REGISTRAL EN LINEA

Cuando la manifestación está referida a partidas electrónicas, se realiza mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las oficinas registrales u otros medios informáticos. Esta modalidad no se encontraba en el antiguo Reglamento General de los Registros Públicos y actualmente se viene utilizando a nivel nacional. Este sistema de información registral aplicado en la ORLC se está implementando a nivel nacional y vía interconexión ya es posible brindar información mediante los quioscos multimedia instalados en las oficinas de atención al público, el usuario previo pago de los derechos correspondientes podrá acceder a la información contenida en las partidas electrónicas u otros medios informáticos como el de los servicios de

publicidad en línea, vía Internet a usuarios como bancos, notarías y otras; bastará inscribirse para obtener un password, servicio que equivale como acceder a un servicio normal.

Eficacia de la publicidad en línea

La publicidad en línea tendrá efectos ÚNICAMENTE INFORMATIVOS. En ningún caso reemplazará a la publicidad formal derivada de las certificaciones literales y/o compendiosas que emite la SUNARP, en cada uno de sus órganos desconcentrados. En consecuencia las copias que se obtengan mediante este servicio, no tendrán valor para trámites administrativos ni judiciales, llevarán un tramado cruzado con la leyenda: "COPIA INFORMATIVA EMITIDA A TRAVES DE CONSULTA POR INTERNET. NO TIENE VALIDEZ PARA NINGÚN TRÁMITE ADMINISTRATIVO, JUDICIAL U OTROS". El Servicio de Publicidad Registral en Línea comprende también las búsquedas en los índices de la Base de Datos del Repositorio Central de la SUNARP.

EFFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA OponIBILIDAD DE LOS ASIENTOS DE INSCRIPCION

Precisamente una situación relativamente frecuente es el conflicto entre el embargante que publicitó su derecho (personal) en el Registro y el comprador que adquirió el bien gravado (derecho real) antes de la inscripción del embargo, pero que inscribe con posterioridad a éste, conflictos en el que por aplicación del artículo 85º del Reglamento de las Inscripciones, concordado con el artículo 2022º del código civil resulta favorecido el titular del derecho real; solución insólita que nos llama a hacer una reflexión: si la finalidad de los Registros Públicos es la

publicidad de los derechos que emanan de los títulos registrados por tanto si yo que publicité adecuadamente mi derecho (embargo) sí debo gozar de los beneficios de mi actuar diligente Debo beneficiarme de los efectos necesarios de la publicidad de mi derecho esto es la oponibilidad de mi derecho publicitado frente a otros que no lo están, o que en todo caso han sido publicitados con posterioridad al mío? Consideramos que es imperativo reconocer y plasmar legislativamente que el grado de oponibilidad de las relaciones jurídicas no debe depender de la naturaleza de éstas, sino de la utilización de un adecuado mecanismo de seguridad.

Para que opere la seguridad jurídica es necesario quienes pretenden verse beneficiados con ella, satisfagan ciertas exigencias contenidas en normas. Pues bien, en el caso concreto de la contratación respecto de bienes inmuebles dichas exigencias se encuentran reguladas en los artículos 1135^o y 2022^o del Código Civil, de acuerdo a los cuales para conseguir la producción de los efectos queridos con la celebración del contrato, se debe inscribir previamente el título en donde conste el otorgamiento del respectivo derecho sobre los bienes. Esto significa que salvo algunas excepciones la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble es sólo declarativa del derecho, es absolutamente necesario

acceder a ella para evitar verse desprotegido frente a aquellos que habiendo contratado con posterioridad han cumplido con las exigencias establecidas para el funcionamiento de la seguridad jurídica.

En la práctica esta desprotección se produce entre muchos supuestos, cuando “B” primero y “C” después han adquirido la propiedad de “A” que figura

con derecho inscrito en el Registro. En este supuesto no obstante que la lógica nos dice que dado que la transferencia de propiedad inmobiliaria opera con el simple acuerdo entre las partes, "A" no podría celebrar un nuevo contrato respecto al mismo bien, con posterioridad al celebrado con "B" toda vez que éste ya salió de su esfera patrimonial, si es que "C" no habiéndolo hecho antes "B" aquél será preferido y mantenido en su adquisición en perjuicio de "B" que sólo podrá ejercer las correspondientes acciones contra "A" pero sin que el contrato de compraventa celebrado entre ellos produzca efectos respecto de él.

El fundamento que se encuentra inmerso en esta opción legislativa, es qué duda cabe, la seguridad jurídica que en este caso protege a quien exterioriza su adquisición en desmedro de quien mantiene oculta entre las partes. Si el derecho optara por preferir al primer adquirente, independientemente del hecho de la inscripción, carecería de sentido todo el sistema registral, ya que éste basa su procedimiento en el Principio de Publicidad de los Registros Públicos, sobre la base que el titular registral está facultado para constatar respecto del bien que aparece inscrito a su nombre. Si se optara por tal preferencia toda la finalidad buscada con la protección al libre tráfico de los bienes, devendría en lírica, sin ningún correlato en la realidad, toda vez que ninguna persona contrataría con quien publicita su derecho a través de la inscripción, sin correr el riesgo que aparezca el verdadero titular civil, distinto al titular registral y haga valer sus derechos con lo cual no habría garantía alguna de mantener la posición contractual conseguida.

Como es lógico suponer un sistema así desalentaría completamente la contratación con consiguiente perjuicio al propio sistema. Debido a ello es que

en muchos casos, se sacrifica al titular civil a favor del titular registral que vendría a ser aquél que diligentemente satisfizo las exigencias del ordenamiento. En atención a lo expuesto es obligatorio efectuar con los exigencias que el sistema instaura para el funcionamiento de la seguridad jurídica de las contrataciones, evitando de este modo el enfrentamiento entre aquella y la realidad, es preferible solicitar al registro aunque tal inscripción sólo sea declarativa.

Se exige que el derecho del tercero esté registrado, pues la protección en su condición de tercero registral opera a partir de la inscripción, o más exactamente a partir de la presentación del título para su inscripción, pues una vez inscrito, los efectos legitimatorios se remontan a la fecha de la manifestación del eminencia.

Para el logro de la plena seguridad hay que partir de dos principios: la publicidad que lleva consigo la fe pública registral y la buena fe que se exige al adquirente que confía en ella.

La inscripción es declarativa, pues se limita a publicar un cambio ya sucedido independientemente del Registro. En esta inscripción basta el título para la transmisión inmobiliaria, es decir el consentimiento.

LA EFICACIA DECLARATIVA Y LA EFICACIA CONSTITUTIVA DE LA PUBLICIDAD

Los sistemas registrales que consideran el principio de oponibilidad son los llamados de inscripción o eficacia declarativa; frente a los de inscripción o eficacia constitutiva, donde la inscripción es decisiva para el nacimiento o transmisión del derecho real, tal como lo aplican Suiza, Austria, Brasil, Alemania.

“Hablar de eficacia o inscripción declarativas es equívoco por cuanto pareciera que el registro lo único que hace es declarar un derecho ya existente y nada más. Lo primero es cierto, pero el efecto de oponibilidad que genera la publicidad registral es tan importante que la doctrina se ha referido muchas veces a derechos reales en formación cuando los mismos no están aún inscritos y consecuentemente no son todavía oponibles. El registro debe ser constituido respecto de terceros o derechos reales”.¹⁸

CONSECUENCIAS NEGATIVAS DE LA FALTA DE EFICACIA CONSTITUTIVA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

1. Se disminuye la utilidad social del Registro. La función de dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles en muy numerosos supuestos:
 - a) en los casos de falta de inmatriculación y de interrupción del tracto sucesivo.
 - b) en los casos en que se mantiene una titularidad aparente y se omite una titularidad real.

2. Es indeterminado, respecto de terceros, el momento en que se producen los cambios de propiedad. Esta consecuencia negativa tiene una proyección de embargos.

Con lo señalado vamos demostrando la hipótesis de este trabajo, es necesario aplicar en de nuestro Perú el régimen de la inscripción constitutiva, distinta al sistema actual, como tal debe ser un requisito constitutivo de los derechos reales que se establezcan sobre la propiedad inmueble inscrita.

El Registro es público para toda persona que tenga interés en el conocimiento de su contenido. Se presume el interés de cualquier persona que solicite información en los Registros. No obstante, podrá denegarse su otorgamiento si de los documentos presentados para ello o de las circunstancias del caso, el registrador determina la inexistencia de dicho interés.

El registro está obligado a suministrar al titular registral, a su solicitud, los datos de la o las personas que han solicitado información vinculada con él.

Disposición transitoria.- Las Oficinas Registrales deberán tomar las previsiones para poder otorgar esta información.

4.2. MARCO CONCEPTUAL

LOS PRINCIPIOS EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

1. Principios Registrales

1.1. Concepto

Los principios registrales son las características o rasgos fundamentales que comunican a un explícito sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros. Pero también son los medios a través de los cuales en forma mediata o inmediata se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, es decir la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica.

García García señala que los principios registrales son “las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”.

Es decir los principios registrales, como características de un determinado sistema registral constituye las diversas maneras como el sistema de publicidad registral en particular cumplen sus fines de seguridad jurídica.

Los principios registrales como medios para alcanzar estos fines, actúan como rectores del conjunto de fases o etapas del procedimiento registral que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuente publicación de una determinada situación jurídica.

En cuanto a la clasificación no existe uniformidad de criterios, cada país adopta un determinado sistema registral como consecuencia de los principios registrales que ha tomado en cuenta.

1.2 Clasificación que se propone:

- a) Principios que constituyen requisitos y presupuestos para la publicación a través de la inscripción; y
- b) Principios que constituyen efectos de la publicidad registral material, La eficacia material de la publicidad en el sistema registral peruano se concreta en tres principios fundamentales: Legitimación, Oponibilidad y Fe Pública Registral. Estos, por lo demás, son los principios de publicidad material más importantes.

Es a través de estos últimos principios que los efectos sustantivos de la publicidad jurídica registral se concretan y especifican, legitimando al titular registral o protegiendo al tercero registral, en ambos casos sobre la base de la cognoscibilidad general como efecto material genérico de dicha publicidad registral. Así, el nivel de eficacia y el valor real de la publicidad registral dependerá en cada sistema de los principios que éste haya recogido.

El primero de ellos cumple la función de legitimar al titular registral y por consiguiente, tutela la seguridad estática de los derechos. Los dos restantes protegen a los terceros registrales (se refieren a dos terceros perfectamente diferenciados, como se verá más adelante) tutelando de esta manera, la seguridad dinámica o seguridad del tráfico.

Los principios registrales otorgan seguridad jurídica, publicidad registral, legitimando al titular registral, o protegiendo al tercero registral, sobre la base de la cognoscibilidad general como efecto material genérico de dicha publicidad registral. Así el nivel de eficacia y el valor de la publicidad registral material dependerá en cada sistema de los principios que éste adopte. Sin cognoscibilidad general estos principios serían ineficaces; y sin los principios la cognoscibilidad general no tendría efectos.

2. PRINCIPIO DE ROGACIÓN:

El principio de Rogación, llamado también principio de instancia, significa que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de parte interesada, no procediendo de oficio; la rogatoria o solicitud es necesaria.

3. PRINCIPIO DE LEGALIDAD:

Se halla sabido en el artículo 2011 del Código Civil concordante con el artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciendo: “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 resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro”.

El artículo 2011 modificado el anteproyecto de reforma del libro IX elaborado por la subcomisión de Registros Públicos de la Comisión de Reforma del Código Civil de 1984, soluciona muchos de los problemas planteados, como el tema de la calificación registral de resoluciones judiciales. Se dice expresamente que el registrador no podrá calificar la validez o eficacia de tal resolución. Con lo que queda a salvo su facultad para calificar otros aspectos de la misma, tales como los requisitos de forma, la adecuación de los antecedentes, etc.

4. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Se halla redactado en el artículo 2013 del Código Civil al igual que en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos y se refiere que “los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”

El principio de legitimación registral consiste en la presunción de exactitud relativa que el contenido de las inscripciones corresponde a la realidad extra registral en tanto no se modifique o se exponga judicialmente su invalidez. Se trata, de una afectación “iuris tantum” de que lo publicado por el Registro es exacto, es decir coincide con la realidad fáctica, por lo que surtirá plenos efectos mientras dicha presunción no se destruya.

El hecho de que se presume que lo publicado por el Registro es exacto, legitima al titular del derecho inscrito a actuar conforme a éste, en tanto aquello que es objeto de publicación no sea rectificado o declarado inválido por el órgano jurisdiccional.

5. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Este principio se halla expresado en el artículo 2014 del Código Civil: “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 causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro” asimismo se puede ubicar, considerado en el artículo IV del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

El principio de fe pública registral consiste en que cualquier tercero de buena fe que adquiera un derecho de aquel que ostenta la legitimación de acuerdo a lo publicado por el Registro, esto es el que contrata sobre la base de lo que proclama el registro será protegido una vez que inscriba su derecho, manteniendo su adquisición si luego resulta que quien se encontraba legitimado registralmente en realidad nunca lo estuvo.

La exposición de motivos del Código Civil destaca su importancia calificándolo como el más trascendental avance en materia de derecho registral, porque “constituye.

Como se aprecia guarda relación con el principio de legitimidad: si el contenido de los asientos registrales se debe presumir seguro y eficaz, lógico es proteger a quien adquiere bajo su amparo. Las inexactitudes que no consten en el Registro no pueden perjudicar al tercer adquirente. Para gozar de esta protección, el tercer adquirente debe tener la calidad de tercero registral y debe haber obrado de buena fe.

6. PRINCIPIO DE OponIBILIDAD

El principio se refiere a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito y consecuentemente, lo no inscrito es inoponible a lo inscrito. La razón de ello se encuentra en que lo inscrito es “público y por tanto produce cognoscibilidad general. Como sostiene García García “es aquél principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito”.¹⁹

Se encuentra en el artículo 2022 del Código Civil; sin embargo debe precisarse que no se refiere a la oponibilidad que deriva de la cognoscibilidad general como efecto material genérico de la publicidad registral, aunque se apoya en ésta, sino en el ámbito de los principios registrales, a una oponibilidad muy concreta y específica que surge cuando confrontan dos o más derechos generados extrarregistralmente.

Es propio y característico de los sistemas registrales latinos como Francia e Italia en donde la inscripción no es constitutiva ni transmisiva de derechos reales, pues operan en virtud del consentimiento y otros países donde los derechos reales se transfieren extrarregistralmente como Portugal, España, Argentina.

El Principio se manifiesta generalmente para solucionar el problema de la concurrencia de compradores o adquirentes sobre un mismo bien, prevaleciendo el adquirente que inscribe su derecho primero. En todos los países donde la inscripción no es constitutiva se encuentra este principio pues es necesario establecer reglas relativas a la preferencia y oponibilidad de derechos ante el caso que estos generados extrarregistralmente resulten incompatibles entre sí, a fin de determinar cuál será preferido y debe prevalecer y se opondrá o los otros.

El artículo 2022 del Código Civil soluciona el conflicto entre derechos reales; en aplicación de los artículos 2016, 2017 del acotado código. Pero tratándose de derechos de distinta naturaleza, es decir un derecho real y un derecho personal, excepto el contrato de opción y el arrendamiento, prevalecerá el derecho que surgió en primer lugar –es el caso del derecho de propiedad transmitido antes que se anote el embargo en cuyo caso primará el derecho de propiedad aun cuando no se hubiera inscrito.

La inscripción configura la plena eficacia del derecho real, dotándola de su carácter erga omnes. Sin inscripción no hay posibilidad que el derecho sea conocido por terceros. En consecuencia no se puede pretender atribuir eficacia absoluta al derecho real no inscrito. Con lo cual se estaría eliminando la clandestinidad en la transferencia de propiedad de los derechos reales.

Creo, debió mantenerse en forma semejante al artículo del Código de 1936, es decir no considerar el secundario enunciado del artículo 2022 del Código Civil vigente, sin precisar que se refiere a derechos reales, es decir la oponibilidad se aplicaría sobre cualquier derecho, inclusive uno de distinta naturaleza, siempre

que se trate de un bien inmueble registrado; prevaleciendo por lo tanto el derecho que primero tuvo acceso al registro.

En este sentido debe entenderse el artículo 2020 del anteproyecto, cuando señala que la “inscripción de contratos o pactos especiales oponibles a terceros otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad”.

7. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:

El autor Manzano Solano señala: ““El tracto sucesivo es considerado uno de los principios más relevantes del sistema registral de publicidad. Contribuye decisivamente a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va actuar la cognoscibilidad legal, esencia de la publicidad jurídica registral, ... al ordenar sucesivamente los asientos, dentro de cada folio, sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que inscribe...” agrega “el principio de tracto sucesivo es una técnica operativa del sistema del folio real, que trata de establecer el orden de los asientos, como complemento del orden entre las fincas, mediante el encadenamiento sucesivo o simultáneo de los títulos inscribibles...”

8. PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO

En nuestro sistema existen diversas normas jurídicas que se describen al respecto, así El Artículo 2016 del Código Civil: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

Los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

Artículo 19 del Reglamento General de Registros Públicos: “Los asientos de presentación se extenderán en el Diario por riguroso orden de ingreso de cada título”.

Artículo 67 del Reglamento de Inscripciones: “Se considera como fecha de una inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativa a un mismo inmueble, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos”. Se basa en la máxima romana “prior tempore, potior iure” es decir, el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho.

García García, por su parte, lo define señalando que es “aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que anteceden al Registro prevalecen en caso de conflictos frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido al mismo con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación en el libro diario”.²⁰

Como podemos apreciar Roca Sastre pone de manifiesto la “preferencia excluyente” y “la superioridad de rango” como aspectos fundamentales del principio de prioridad. Y García García destaca el “conflicto de títulos o de derechos” como asunto central del principio.

9. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE:

Artículo 2017 del Código Civil: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

El artículo 2017 del Código Civil, se refiere al cierre registral respecto de todos los títulos incompatibles con el ya inscrito. Como efecto de la prioridad registral en el Registro.

En caso de concurrencia de dos títulos incompatibles entre sí, la inscripción no sólo confiere “prioridad registral” al título primeramente inscrito, sino además “prohíbe al Registro inscribir cualquier título que se presente con posterioridad en segundo lugar.

Por ello “el título que primero llega al Registro impide que el otro título acceda al Libro de Inscripciones, con lo que el Registro, institución encargada de la publicidad registral, sólo publicará una transmisión, la que se considera por su prioridad. Esto determina un mayor alcance del principio de prioridad, pues el conflicto de derechos queda decidido en el ámbito extrajudicial sin necesidad de acudir a los Tribunales, pues la inscripción del título que primero llega al Registro está precisamente bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria), mientras no se declare su inexactitud. No se impide, naturalmente el acceso a los Tribunales, pero con el cierre registral, el título que primeramente accede a los libros es el único que goza de eficacia plena erga omnes, mientras no sea declarada judicialmente su nulidad y cancelación”²¹

LAS FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1. TEORIA DEL TITULO Y EL MODO

1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS

La doctrina y el derecho romano consideraron que la propiedad se adquiere en dos etapas: título y modo. El título es el acuerdo o convenio de los interesados, implica sólo posibilidad jurídica y justificación. El modo es la entrega o transmisión de la posesión; es lo que permite al adquirente, le autoriza ejercitar la acción reivindicatoria.

Sin embargo la tradición ya no la consideraron necesaria; Gayo decía que la simple voluntad transfería el dominio. Los juristas Grocio y Pfendorff señalaron que la propiedad podía transferirse por la simple convención.²² Entonces desaparece la separación entre título y modo.

Este proceso de desviación -degeneración la llama Clemente de Diego- de la tradición –como modo- tuvo su culminación o remate en el Code francés eliminó el modo de adquirir en dichas transmisiones; establece que la propiedad ya sea muebles e inmuebles, se adquiere y se transmite por efecto de las obligaciones (artículo 711) es decir, por el simple consentimiento –sólo consenso-. En Francia no existe distinción entre título y modo.

En cambio, otros países conservan el distinguo que podríamos llamar romano. Así en Alemania, en cuanto a inmuebles, el título se refiere al consentimiento abstracto y el modo consiste en la inscripción registral.

En Suiza se mantiene la diferenciación del título y el modo. En los bienes muebles el modo es la tradición; y en los inmuebles es la inscripción.

Como apreciamos se trata de determinar si basta el simple contrato, título, como sucede en los derechos de obligaciones; o si es necesario otro requisito el modo.

1.2. DISTINCIÓN ENTRE TÍTULO Y MODO:

Según el jurista español Felipe Sánchez, el título es la causa fuente de derecho; y el modo es el medio a través del cual se realiza el título.

Albaladejo resume: sin título previo, la entrega no transfiere el derecho real. Sin modo, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real. El proceso adquisitivo se produce en dos etapas.

Entonces podemos decir, título es la causa generadora del derecho; es el acto, la compra venta por ejemplo; donde se manifiesta la voluntad de transmitir el derecho y de adquirir por la otra parte. La palabra título no puede entenderse en la acepción de documento o instrumento donde

consta el derecho; sino más bien como fundamento jurídico. En cambio modo es el acto por el cual se entrega o transfiere, con animus domini, el bien. En los bienes muebles, por medio de la traditio; en los inmuebles, por la inscripción registral.

Al decir de Jorge Avendaño Valdez ²³ “tendremos así, para toda clase de bienes un sistema único y coherente: para crear, modificar o extinguir derechos reales no basta el título, el contrato, el acto jurídico o acuerdo entre las partes. Además se requiere el ‘modo’, que es el hecho que en efecto produce el efecto de carácter real. Este modo es la inscripción tratándose de los bienes registrados y la tradición respecto de los no registrados”. De manera que el título estará dado por la voluntad de constituir, modificar o extinguir un derecho real. El modo estará dado por la inscripción. En nuestro país estos dos supuestos no se dan, pues la inscripción registral en los inmuebles no es obligatoria. Respecto a los inmuebles, esa distinción no existe, pues el contrato opera de pleno derecho. El Código Civil peruano en el artículo 949 vemos que sigue la corriente francesa del consensual.

El Código Civil argentino sigue la corriente alemana, es decir el derecho de propiedad no nace mientras no se inscriba.

Raymundo Salvat sostiene “el título confiere solamente un derecho a la cosa, pero la propiedad sólo se transmite cuando el modo se ha cumplido.

La legislación uruguaya en su artículo 705 inciso 2 precisa que los títulos de adquirir sólo producen efecto personal, esto es derecho a la cosa ad rem. El profesor uruguayo José D'Alessandro Saullo afirma "lo que transmite el dominio es el modo y no el título" ²⁴ .

2. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO MODO DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD

La palabra propiedad tiene su origen en el latín "propietas" que significa "propio", por tanto describe al derecho exclusivo y oponible. Por ende un bien no puede tener dos propietarios, salvo se trate de una copropiedad. De acuerdo a la teoría del título y del modo; la compraventa es sólo un título pero es insuficiente para convertir al comprador en propietario, entonces requiere del modo que es la tradición o la inscripción registral.

El artículo 1529 del Código Civil peruano de 1984 establece:

Art. 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Según el sistema adoptado la compraventa constituye sólo un título; y éste es insuficiente, por sí sólo, para convertir al comprador en propietario. Esto último requiere la concurrencia de un modo válido de adquisición, que puede consistir en la tradición o en la inscripción registral, según la naturaleza de la cosa vendida.

Las transacciones se realizan dentro de la clandestinidad; muchas veces mediante documentos privados con firmas legalizadas notarialmente o ante un juez de paz; actualmente si bien es cierto se han establecido formas para simplificar trámites, disminuir costos mediante el uso de formularios registrales como el caso para la regularización de fábrica con la ley 27157 y sus reglamentos. Se está llevando a cabo el proceso de titulación con la participación de COFOPRI, se ha instalado ya en las zonas registrales el área de catastro predial, se está utilizando el uso de medios informáticos para la inscripción, uno de los pioneros en América latina. Se requiere por tanto la modificación del sistema consensual de la adquisición inmobiliaria; es posible entonces la modificación del sistema declarativo de la propiedad por el sistema constitutivo.

Actualmente con el proyecto de la reforma del Código Civil es oportuno modificar esta forma de transmitir la propiedad y establecer la inscripción como el modo de las transferencias de la propiedad inmueble.

En nuestro ordenamiento jurídico la transferencia de propiedad no es de la más adecuada, pues vemos el artículo 949 del Código Civil concordante con el artículo 1529 se transmite por el “consenso” de manera que tratándose del enfrentamiento entre dos derechos reales, se prefiere al que está primeramente inscrito; pero en el caso del enfrentamiento de derechos personales se prefiere al derecho real que no está inscrito, favoreciéndose la clandestinidad, dejándose de lado el principio de prioridad registral.

Esto da lugar que muchas no se cumpla con el apotegma jurídico “prior tempore, potior iure” es decir que cuando se trata de un derecho personal

inscrito, este concepto de prioridad se ve afectado, es inaplicable; se podría decir que la protección que da registros es relativa, pues como que se ignora la realidad jurídica externa; esto por tanto debe ser corregido y debe existir una concordancia entre la realidad física y lo registrado solamente así se diría que hay coherencia y exactitud registral.

La prioridad y la oponibilidad son el anverso y reverso de una misma moneda. La Oponibilidad significa la protección a la propiedad y a las situaciones jurídicas. La oponibilidad es la consecuencia de la publicidad.

En nuestro país, conforme lo manifestado por el Dr. Max Arias Schreiber, “se descartó la inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble debido a deficiencias de los registros públicos no sólo en Lima sino en provincias” ²⁵ Lo mismo se vivió en Argentina durante mucho tiempo con un sistema de publicidad precaria; sin embargo sí se exigió la inscripción de la hipoteca para su existencia como tal. Es decir la insuficiencia de los registros públicos no es razón suficiente para establecer un sistema que evitaría muchos conflictos judiciales.

4. EL DECOMISO: Es la simulación jurídica de uno o varios bienes del obligado para asegurar el cumplimiento de la obligación

4.1. EL EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN

La medida de embargo se ejecuta con la inscripción en la partida registral donde figura propietario el deudor en el rubro de gravámenes, precisándose el monto de la afectación.

El artículo 656 del Código Procesal Civil establece: “Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente”.

Requisitos:

La resolución del juez ordenando la inscripción.

La indicación de la suma por la que se afecta el bien.

Esta forma de embargo se vincula con los principios registrales recogidos por el código civil como es el de prioridad prevista en el artículo 2016 del Código Civil y artículo V y VI del título preliminar de Reglamento General de Registros Públicos. El asiento de presentación es de mucha importancia pues determina la preferencia de las inscripciones; es decir se busca proteger al acreedor que solicitó la medida cautelar en caso que el deudor pretenda burlar de su obligación en caso posteriormente venda el bien, el futuro vendedor está a las resultas del proceso.

Es decir se protege al primer adquirente en el tiempo, es de carácter cronológico, prior tempore, potior jure.

El artículo 85 del Reglamento de Inscripciones de Registros Públicos señala: el embargante que obtenga anotación a su favor será preferido solamente en cuanto a los bienes anotados, a los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído después de extendida dicha anotación, siempre que el bien embargado sea del deudor en la fecha de la anotación.

Nos preguntamos de qué forma la seguridad del tráfico puede beneficiarse para garantizar el intercambio de bienes. La Sunarp como organismo autónomo, mediante la ley 26366 establece en su artículo 3 letra c) la seguridad jurídica de los Derechos de quienes se amparan en la fe de los registros. La cual no diferencia entre derechos reales y derechos personales. En este tema no tiene por qué preferirse un principio en perjuicio de otro, al contrario deben complementarse entre sí para lograr el mayor equilibrio. Este equilibrio se logrará mediante el dictado de normas, a partir de las cuales se permita una aplicación distinta basándose en situaciones especiales.

4.1.1. PRESUPUESTOS:

Verosimilitud en el derecho invocado

Peligro en la demora

4.1.2. CARACTERÍSTICAS

Son provisionales

Son modificables

Esto crea incertidumbre porque el acreedor no sabe a qué atenerse. El conflicto de derechos debería resolverse sin importar si se trata de derechos reales o derechos personales; sino en la publicidad dada por la preferencia registral prevista en el artículo 2016 del Código Civil. Al establecerse el sistema constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble, tema que sería considerable con motivo de la reforma del Código Civil, recobraría sentido la inscripción, que daría lugar a la publicidad acorde a la realidad extra registral ; por tanto no existiría distinción entre la prioridad de derechos reales y personales, es decir no habría distinción entre ellos. Se consideraría la prioridad registral como tal.

Lo preocupante de la norma en comentario, es que el mismo Código Procesal Civil, en el artículo 656 exige para la anotación de embargo sobre el inmueble debe existir compatibilidad con el título de propiedad ya inscrito. Y precisamente se anota el embargo en forma de inscripción considerando los antecedentes registrales, esto es el deudor es quien figura como propietario; creo no puede existir una legislación para solucionar problemas, sino que se debe generar la seguridad, la paz social. La evolución de las instituciones jurídicas no siempre resulta ser el fiel reflejo de los fenómenos sociales, por ello es necesaria una reformulación de conceptos, figuras jurídicas en lo que respecta al tema que nos atañe.

En la actualidad, los contratos y dentro de ello los documentos que contienen derechos patrimoniales como son el cheque, letras de cambio, los títulos valores en general contribuyen en el tráfico comercial y permiten el desarrollo económico; por ello la publicidad cumple un rol muy importante.

El contrato genera obligaciones entre el acreedor y el deudor respecto a un crédito plasmado en un título valor, que puede ser una letra de cambio por ejemplo; entonces opta por trabar un embargo en forma de inscripción.

5. LA TERCERÍA

Es el proceso por el cual el tercero – que actúa aquí como demandante- se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídica procesal que encierra en forma accesorio la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad o para reclamar su derecho a ser reintegrado de su crédito de manera preferencial con el producto obtenido del remate de los bienes de su deudor afectados por una régimen prevenir a favor de otro acreedor.

Conforme a nuestro ordenamiento jurídico la tercería se tramita en proceso abreviado. Es un proceso autónomo, independiente al proceso en el cual se produjo la afectación del bien.

5.1. COMPETENCIA:

El artículo 488 del Código Procesal Civil señala “son competentes para conocer los procesos abreviados los jueces Civiles y los de Paz Letrados, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de veinte y hasta cincuenta unidades de referencia procesal”.

Al respecto se advierte una omisión del legislador, no ha determinado el órgano jurisdiccional competente para conocer los procesos de tercería cuya cuantía no sea mayor a veinte Unidades de Referencia Procesal; no significa que la tercería de cuantía menor se tramite en otra vía, pues el artículo 486 inciso 5 del indicado Código en forma expresa establece la vía procedimental abreviada para la tercería. Como la tercería se dirige contra el demandante y el demandado del proceso en que se trabó la medida cautelar que dio lugar a la pretensión de tercería, adquiriendo la condición de demandados en el proceso de tercería; conforme el artículo 15 del Código Procesal Civil, se tramita ante el Juez del lugar del domicilio de cualquiera de ellos.

5.2. REQUISITOS:

Conforme los artículos 533, 534, 535 del Código Procesal Civil son:

- La existencia de una régimen cautelar trabada sobre bienes de propiedad de tercero o que afecte el derecho preferencial de tercero a ser pagado con el producto que se obtenga de tales bienes.
- La interposición de la demanda en la oportunidad prevista por la ley.
- Los requisitos generales previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.
- La acreditación fehaciente del derecho en que se funda el tercerista, ya sea en documento público o privado de fecha cierta.
- El ofrecimiento por parte del tercerista del caso que no se adjuntase a la demanda documento público o privado de fecha cierta que pruebe el derecho invocado por el interesado.

5.3. CLASES:

La tercería puede ser de dos clases:

- Tercería de propiedad o excluyente de dominio.
- Tercería de derecho preferente

5.3.1. Tercería de Propiedad o de Dominio

Es el proceso dirigido a acreditar el dominio de un bien sobre el cual recae una medida cautelar dictada en otro proceso, para lograr su desafectación por haber sido dicha medida indebidamente solicitada y decretada.

El fundamento de la tercería excluyente de dominio radica en la concepción misma del derecho de propiedad: La tercería se basa en la protección del derecho real de propiedad.

La tercería excluyente de dominio tiene por finalidad:

Que se reconozca el derecho de propiedad del tercerista sobre los bienes embargados.

Que se levante el embargo que ha recaído sobre él; y

Que se le devuelva el bien.

OPORTUNIDAD:

Está previsto en el artículo 534 del Código Procesal civil el cual establece que el arbitraje de propiedad puede interponerse en cualquier instante antes que se inicie el remate del bien. De tal forma luego de

ello resulta improcedente la demanda de tercería, pudiendo intentar la acción reivindicatoria o la indemnizatoria.

1.3.2. La tercería de derecho preferente:

Es aquella que tiene por finalidad reclamar el pago preferencial de una acreencia. Este derecho de preferencia se refiere reclamar dicho pago preferencial, por ejemplo, el acreedor hipotecario, el prendario, el primer embargante, etc.

Es el caso del acreedor que considera que su crédito es preferente en relación al de otros.

6. DEFINICIÓN DE TERMINOS:

ASIENTO REGISTRAL: Asiento es definido como la anotación de una cosa por escrito. Constituye la expresión o plasmación por escrito de un acto jurídico, título o circunstancia, en los diversos libros del Registro. Es la ordenación formal y auténtica extendida en los libros y partidas registrales. Es auténtica en tanto es funcionario público u organismo público aquel que lo extiende y autoriza; y es formal, porque importa necesariamente de requisitos formales predeterminados.

DERECHOS REGISTRALES: Son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

INSCRIPCIÓN: Consiste en el acto de escribir los títulos o resoluciones que se refieren a actos jurídicos y en virtud de ley deben registrarse; es la forma de inscribir con carácter permanente y definitivo, los derechos sobre bienes

inmuebles, actos y contratos que a ellos se refieren a fin de que produzcan determinados efectos jurídicos.

TERCERO REGISTRAL: Es aquél que apoya su derecho en la inscripción, oponiéndole a cualquier otro que no ha inscrito su derecho o inscribe con posterioridad. Según la exposición de motivos es aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe, de quien aparece en el registro con derecho inscrito y procede a inscribir su derecho; para defender su derecho basado en la fe pública registral, prioridad, legitimación y conforme el artículo 2022 del Código Civil.

TITULO: Conjunto de documentos que dan mérito a una determinada inscripción, esta es una concepción desde el punto de vista formal o instrumental. Desde el punto de vista sustantivo o material se refiere al objeto de la inscripción, es decir al acto o contrato inscribible.

SISTEMAS REGISTRALES EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA

1. EL SISTEMA FRANCÉS

Tiene su fuente en la Ley de Inscripciones de 1855, conocida también como de la clandestinidad, se basa en el principio de protección a los terceros que contratan o se conducen según los derechos inscritos en el Registro. Manzano Solano considera que el sistema registral francés se caracteriza por:

- Organiza un sistema de Registro como requisito de oponibilidad, en cuanto a los efectos derivados de la registración.
- Sigue el sistema de folio o fichero personal para la búsqueda de los inmuebles.
- La destreza en la redacción de los asientos es de transcripción.
- Adopta el principio de publicidad registral cerrada o de numerus clausus de actos y derechos inscribibles”
- La transferencia de propiedad inmueble y la constitución de derechos reales se realiza por el simple consentimiento de los contratantes, no siendo necesaria la inscripción en el registro ni la tradición.

Este autor sostiene respecto a los efectos sustantivos del registro en el sistema francés lo siguiente:

“El principal efecto sustantivo del sistema registral francés es que la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros.

El sistema francés es individualista, consensual y ajeno a la publicidad.

2. SISTEMA REGISTRAL ALEMAN

Bernardo Pablo Márquez, en su obra “Derecho Registral Inmobiliario en el Perú” citado por el doctor Rubén Guevara Manrique ²⁶ dice que “la formalidad de la inscripción es requisito **sine qua-non** para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción”.

“Los Principios fundamentales que amparan al derecho inscrito son el principio de la fe pública que concede a la inscripción fuerza probatoria absoluta e inatacable. La inscripción acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que puede oponerlo a todos **erga omnes**. En virtud de la presunción legal **juris et de jure** (artículo 891) cuando en el registro aparece inscrito un derecho a favor de alguien se presume que le pertenece, y a la inversa, si el derecho aparece cancelado se presume que no existe”.

“Otra ventaja que se deriva del derecho inscrito, es que concede a su titular acción imprescriptible para reclamar el bien (artículo 902 del C.C.A.)”.

Un aspecto de particular trascendencia y relevancia jurídica es el referente a la transmisión de la propiedad inmueble; al respecto nos dice Pardo Márquez que “la propiedad se adquiere regularmente por la enajenación voluntaria y la inscripción de la transferencia en el Libro territorial del Registro. Pero para

realizar la inscripción, se requiere la declaración verbal del transferente y del adquirente, ante el Registrador”.

“La inscripción no es un requisito legal que se añade al acto para que éste produzca efectos, sino que es parte integrante del negocio dispositivo real” La inscripción es un requerimiento indispensable sine que non- para la transferencia de dominio y para la Constitución de los derechos reales sobre inmuebles. Sin la inscripción, el contrato sobre inmuebles sólo produce obligaciones personales carentes de efectos reales. El contrato únicamente concede al adquirente, facultad para solicitar al Juez que obligue al transferente a acudir al Registro a efectuar la declaración de enajenación; mientras no se cumpla el requisito de la declaración, el transferente continúa en propiedad del inmueble”.

“En los actos que no son de enajenación voluntaria, o sea cuando la adquisición se produce por resolución judicial o por forma natural (acción) el adquirente del dominio del inmueble no puede transferirlo ni gravarlo, sin que previamente inscriba su título de dominio del inmueble no puede transferirlo ni gravarlo, sin que previamente inscriba su título de adquisición. El que posee un bien como propietario, careciendo de título durante el lapso requerido para obtener la prescripción adquisitiva, no puede considerarse dueño con facultad de libre dominio hasta que esté inscrito el dominio a su favor”.

La característica del Registro alemán es que garantiza sus manifestaciones: el que obtiene de quien aparece en el Registro como dueño del inmueble, adquiere válidamente y se hace dueño a su vez, aunque el dato que publica el folio sea erróneo.

Peculiaridades del sistema

- Es un sistema de inscripción constitutiva. La propiedad inmueble se transmite por el consentimiento unido a la inscripción en el Registro. El parágrafo 873 del BGB señala *“para la transmisión de la propiedad de una finca, para el gravamen de una finca con un derecho, así como para la transmisión o gravamen de semejante derecho, es necesario el acuerdo del titular y de la otra parte sobre la producción de la modificación jurídica y la inscripción de dicha modificación en el Registro, en tanto la ley no ordene otra cosa”*.
- La formalidad de la inscripción es requisito sine qua non para transferir la propiedad y constituir derechos reales.
- Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción.
- La inscripción acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que puede oponerlo a todos “erga omnes”
- El derecho inscrito concede a su titular acción imprescriptible para reclamar el bien. El adquirente del dominio del inmueble no puede transferirlo ni gravarlo, sin que previamente inscriba su título de adquisición.

- La inscripción tiene valor absoluto, es decir, que el que obtiene de quien aparece en el Registro como dueño del inmueble, adquiere válidamente, aunque el dato que publica el folio sea erróneo.

3. SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO

Sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Fue aplicado por primera vez, en virtud del Real Property Acto. 1858 y se ha extendido a países como Irlanda, Canadá y Brasil.

El proceso de enajenación es simple, pues es suficiente que los contratantes llenen un formato de modelo oficial que existen en los Registros y lo remitan junto con el título a la oficina del Registro, el mismo que es objeto de calificación por el Registrador quien expedirá un nuevo título que atribuirá la propiedad como adquirida por simple ocupación y que hará fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble.

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

incremento y las partes contratantes. La fuerza del título es total, absoluta y contra el título no prospera acción alguna.

En el sistema australiano no existen los principios registrales de legitimación y fe pública, ya que las constancias del registro prevalecen siempre sin hacer distinciones de ninguna especie. Este sistema se funda en la ficción jurídica que en las sucesivas enajenaciones, la titularidad vuelve al estado, que la toma de manos del vendedor anulando el título de éste y hace una nueva concesión al comprador, entregándole un nuevo certificado o título real.

Teniendo un carácter absoluto este sistema y no prosperando contra el contenido del título ninguna acción, éste puede causar perjuicios, por lo que para reparar tales posibles perjuicios que pudieran sufrir los verdaderos titulares, se adopta un régimen de seguro, formado por un recargo del dos por mil del valor de los bienes que se inscriben. El proceso enajenativo se halla sumamente simplificado pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial y lo remitan, junto con el título a la oficina del Registro quien expedirá un nuevo título previa calificación.

La inscripción es constitutiva con fuerza legitimadora y sustantiva absoluta.

Existe separación total del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico de transmisión de inmuebles.

El proceso de inmatriculación se traduce en un título real inatacable que es la misma inscripción, la cual una vez realizada se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse. Se funda en la ficción jurídica que en las sucesivas enajenaciones la titularidad vuelve al Estado que la toma de manos del

vendedor anulando el título de éste y entrega uno nuevo al comprador. Se adopta un régimen de seguro para posibles daños y perjuicios que ocasionen las inscripciones.

4. SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Tiene su fuente en la Primera Ley Hipotecaria de 1861 y actualmente en la Ley Hipotecaria de 1944 y su Reglamento, es importante por el hecho de ser fuente de la mayoría de las legislaciones americanas, entre ellas el régimen registral peruano; pues en el sistema español para poder transmitir un bien se requiere justa causa o título y la entrega de la cosa o tradición, lo que significa que la virtualidad del acto transmitido inmobiliario descansa en la escritura notarial como exteriorización de las relaciones obligacionales. La inscripción es declarativa de los derechos y su objetivo es simplemente la información a terceros, pero un acto inscrito obtiene una presunción de exactitud “juras tantum” que debe ser destruida para invalidarlo. A su vez los terceros que adquieren de buena fe un derecho que conste en el Registro pueden apoyarse en la fe pública registral que legitima el derecho haciéndolo inatacable. La inscripción de los derechos de dominio es facultativa, pero es obligatorio para la constitución del derecho real de hipoteca. Existe tal garantía en tanto y en cuanto la misma está inscrita en el Registro.

Lacruz Berdejo, en su “Derecho Inmobiliario Registral” explica claramente las reglas fundamentales del registro español en los siguientes términos:

- a) El Registro de la propiedad es una departamento público constituida por el personal que recibe y valora los documentos y compendios en los que se practican las inscripciones. No hay en el Derecho español, una sola oficina,

sino muchas repartidas por el territorio nacional, cada una con su circunscripción propia. El acceso a los libros es en principio público.

- b) Es un registro declarativo y no constitutivo. Es decir, las modificaciones reales se producen con independencia del Registro, salvo la hipoteca. Es decir que en general el título y modo bastan para transmitir la propiedad, crear la servidumbre, etc. Y ello aun cuando se trate de inmueble que ya están inmatriculados en el Registro. El adquirente de ellos inscriba o no su título, es verdadero propietario, y lo mismo el que adquiere la servidumbre a favor de su inmueble, etc. Sólo la hipoteca necesita indispensablemente para nacer, de la inscripción; sólo entonces la inscripción tiene además de los efectos propios de la publicidad, valor constitutivo; con relación a los demás derechos reales, es según la terminología en uso, meramente declarativa. A esto le podríamos llamar “principio de no inscripción”.
- c) La inscripción es voluntaria. Salvo limitadas excepciones, ninguna norma obliga a inscribir o castiga al que no inscribe; evidentemente en materia de hipoteca el no inscribir impide el nacimiento del derecho; pero más que de una obligación podemos hablar aquí de una carga. Sin embargo nuestra legislación registral estimula la inscripción por diversos medios.
- d) Las declaraciones del Registro se presumen exactas. El titular inscrito puede hacer valer esa presunción de exactitud en el proceso, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba. Pero se trata de una presunción *iuris tantum*, demostrada la inexactitud registral, el Registro no atribuye, **per se**, una titularidad en consonancia con lo constatado en él (presunción de exactitud del Registro).

e) Sin embargo el que adquiere fiado en la apariencia de titularidad de su transmitente, es protegido (dadas ciertas circunstancias) de tal modo que su adquisición deviene válida y eficaz una vez que ingresa en el Registro, como si la situación aparente fuera real. Para algunos únicamente quien adquiere del que aparece como titular en el Registro tiene segura su adquisición (principio de publicidad). Más probablemente en determinados casos no es preciso la previa inscripción del transferente para obtener la protección registral.

Dada esa buena fe, la transmisión se produce a pesar del dolo o fraude con que actúe el transmitente: el hecho de ser éste titular registral, determina que tenga la posibilidad de hecho de hacer adquirir, a la persona que con él contrata, unos bienes –los registrados a su nombre- que él mismo no tiene (principio de legitimación).

Queda entonces, en evidencia, la naturaleza del Registro como aparato oficial creador de apariencias formales; juega el mismo papel que la posesión con relación a los bienes muebles, si bien con las diferencias que median entre la publicidad a través de un aparato oficial y la que proporciona un hecho natural. La constancia registral no es, una forma de ser sino una forma de valer. No quiere decir esto que los derechos no valen por sí, pero en cambio, las apariencias registrales tienen un valor formal que puede llegar a ser independiente del valor material en tanto en cuanto se den las condiciones precisas para invocar la protección del Registro.

f) El Registro publica derechos y no hechos. Sin embargo, los derechos inscritos hacen presumir la existencia de correlativas situaciones de hecho. Si X aparece inscrito como propietario, por este mero hecho se presume iuris

tantum que es poseedor del inmueble (presunción posesoria derivada de la de exactitud).

g) La protección registral se otorga a quienes inscriben en el Registro sus títulos y por orden de ingreso de aquellos, conforme a la naturaleza propia de cada derecho (principio de prioridad).

Peculiaridades de este sistema

La inscripción es declarativa de los derechos y su objetivo es simplemente, la información a terceros.

Tiene plena vigencia el Principio Registral de Fe Pública Registral que legitima el derecho haciéndolo inatacable.

La inscripción de los derechos de dominio es facultativa, pero es obligatoria para la constitución del derecho real de hipoteca.

5. SISTEMA REGISTRAL PERUANO

Debemos definir si estamos ante un sistema de transcripción o de inscripción, potestativo y obligatorio y constitutivo o declarativo. Son sistemas que admiten la transcripción. En los sistemas de inscripción, al contrario se extrae de los títulos que buscan acogida registral los elementos esenciales, para que de ellos quede constancia en los asientos de inscripción correspondientes.

Admitiendo que nuestro sistema es el de inscripción queda por determinar si esta inscripción es potestativa u obligatoria y constitutiva o declarativa.

Estas definiciones nos sirven para no confundir la característica de ser obligatoria con la de ser constitutiva. Un sistema puede ser obligatorio y a la vez sólo declarativo, como el caso del francés, por ejemplo, el que se imponen sanciones económicas para los casos de falta de inscripción desde 1955 lo que lo hace obligatorio, sin perjuicio de seguir siendo declarativo en la medida que el acto existe a pesar de su falta de inscripción.

Veamos qué establece nuestro Código Civil: Nuestro Código Civil considera la inscripción constitutiva y la inscripción declarativa, en el primer caso se trata de la hipoteca, por ejemplo; en el segundo la compra venta. “Mucho se ha discutido la necesidad y conveniencias de establecer un sistema registral constitutivo de derechos y actos jurídicos y muchas voces se han levantado sosteniendo esta posibilidad, quizás entusiasmados por la aparente perfección del sistema registral alemán”

En este sentido, cabe mencionar el Proyecto del libro de Registros Públicos que fuera presentado a la Comisión Revisora por la ONR en el que se proponía adoptar el sistema constitutivo de la inscripción y hacerlo en forma progresiva, es decir comenzar por algunas grandes ciudades, para luego extender este sistema al resto del país. Esta idea de extender paulatinamente la inscripción constitutiva no se considera idóneo, por cuanto obligaría al país a regirse por normas jurídicas distintas según el lugar de residencia y además porque debemos reconocer la enorme posibilidad de que esta generalización no se cumpla y en lugar de que la indeseable circunstancia de tener regímenes jurídicos distintos, sea momentánea y episódica, pase a ser permanente.

De lo glosado anteriormente, podemos apreciar que la muestra de motivos del código civil reconoce la existencia de todos los sistemas registrales, cuando dice “es cierto que en el código civil se encuentra una amplia variedad...”

consecuentemente nos dan la razón cuando afirmamos que no tenemos un sistema registral. Adoptar todos es no tener ninguno.

En la misma exposición de motivos, se señala cuatro razones para consagrar que la inscripción sea declarativa y sólo por excepción que sea constitutiva; nosotros consideramos que son pretextos mas no razones por lo siguiente:

1. No tenemos catastro nacional verdaderamente eficiente. Creemos que con un poco de esfuerzo podemos tener un catastro eficiente e ir perfeccionándolo. con la implantación del catastro es un medio eficaz para que funcione de manera adecuada el nuevo sistema y debemos dejar de decir que el Perú no está preparado, que tal sistema no se ajusta a la realidad.
La implantación del catastro permitirá la actualización permanente de datos, evitaría la superposición de áreas, promovería las inversiones inmobiliarias.
2. Debemos mejorar respecto a la publicidad, la seguridad. Los registros públicos deben dar a conocer la verdad y que sea acorde a la realidad de los inmuebles.
3. La realidad española es diferente; si ellos prefieren la inscripción declarativa, nosotros la preferimos constitutiva, por sus ventajas obvias. Lo costoso se justifica, si en la inscripción hay celeridad, pero con seguridad. Dejemos ya de copiar leyes ajenas y hagamos la nuestra.

4. El hecho que se haya establecido la consensualidad en el artículo 949 del Código Civil, no es ninguna razón valedera para seguir con una modalidad que es inconveniente y peligrosa; es que ignoramos los numerosos casos de estafas y estelionatos, por el hecho de vender un mismo inmueble a varias personas.

En las legislaciones modernas, la institución registral, no solamente cumple fines de mera o simple publicidad o declarativos de los derechos, como es el nuestro, sino que tiene fines mucho más trascendentes como son de constitución, seguridad y prueba de los mismos y los Registros Públicos deben ser una institución depurada y perfecta para facilitar el tráfico inmobiliario garantizando cada vez más el derecho de inscribientes y terceros.

Como podemos observar los beneficios de oponibilidad son superiores de un bien registrado, siendo lo ideal que la mayor cantidad de bienes sea registrado y de esta forma todo derecho sobre ellos pueda ser inscrito dotando de una mayor seguridad y de esta forma reduciendo costos invertidos innecesariamente, en nuestro caso protegiendo el derecho de Propiedad.

Registran medidas cautelares: embargos, demandas sobre inmuebles no inscritos se apertura partida especial produciéndose con ello una excepción y luego al adjudicarse, adjudica en forma preventiva por no tratarse específicamente sobre formación de títulos supletorios, ni prescripción adquisitiva por no reunir con el principio de tracto sucesivo, ni el plazo de 5 años artículo 2018 Código Civil.

La inscripción es declarativa, pues se limita a publicar un cambio ya sucedido independientemente del Registro. En esta inscripción basta el título para la transmisión inmobiliaria, es decir el consentimiento.

Resumiendo, podemos decir el sistema registral peruano es:

Es un sistema de oponibilidad – conforme el artículo 2022 del Código Civil no constitutivo, salvo para el caso de la hipoteca, de acuerdo al artículo 1099 del acotado código.

Se recoge los principios de tracto sucesivo, de rogación, legitimación, fe pública registral. Se regula la calificación registral en el artículo 2011.

El derecho de propiedad se transfiere de diversos modos. En materia inmobiliaria el Derecho Civil peruano tiene una regla que dice “que la sola obligación de dar una cosa determinada hace al acreedor propietario de ella”. De forma que basta que entre vendedor y comprador haya un acuerdo sobre cosa y precio, requisitos especiales de la compra venta, para que se entienda que el acreedor de esa obligación, de esa relación obligacional se ha convertido en propietario de la cosa, sin ninguna otra formalidad.

Como conclusión del trabajo de investigación, puedo sostener que con motivo de la reforma del Código Civil, las normas deben estar acorde con la modernidad y la realidad de nuestro país; estar de acuerdo con la realidad la protección y seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles a la que se ha dado énfasis en la parte de este tema. Los bienes inmuebles registrados se perfeccionan con su inscripción en el registro; es decir se requiere de un registro constitutivo. El fortalecimiento de la seguridad jurídica en el tráfico de la propiedad inmueble es un problema actual en una economía de mercado.

La protección a la confianza depende de la inscripción constitutiva que conlleva a la protección del tráfico. La inscripción es un requisito de validez del acto jurídico. Sólo con la inscripción se generarán los derechos y obligaciones.

V. METODOLOGÍA

5.1 Hipótesis

Las Casaciones de la Corte Suprema de Justicia de la República no interpretan y aplican de manera uniforme los principios registrales de publicidad registral, de inoponibilidad y fe pública registral debido a que las normas del Código Civil de 1984 no regulan en forma coherente y armónica los principios registrales y el sistema de transferencia de propiedad inmueble y los distintos supuestos de colisión entre derechos inscritos y no inscritos, generando con ello inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

5.2 Variables

Variable Independiente: Interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad.

5.2.1 DEFINICIÓN CONCEPTUAL

Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos

Métodos de investigación

Método transversal: El diseño de investigación que recolecta datos de un solo momento y en un tiempo único. El propósito de este método es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.

Método de observación: Con ello se percibirá deliberadamente las características existentes en el objeto de estudio para así describir a continuación la problemática que este presenta, para luego de ello estructurar la propuesta.

Método de síntesis: Este proceso de conocimiento que conceptualmente procede de las causas a los efectos, permitirá describir en resumen la situación problemática en un árbol de problemas.

Método descriptivo: Permitirá enumerar las características de la realidad del objeto de investigación.

Método analítico: Se analizará los datos y referencias bibliográficas obtenidas, lo que permitió describir las propiedades y atributos del objeto de estudio, además de la dependencia que este tuvo con la propuesta.

Método Inductivo – deductivo: Al aplicarse este método permitirá el contacto directo con la muestra de investigación y así determinar las conclusiones del estudio realizado a través de la interpretación de los datos obtenidos.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el presente estudio de investigación se utilizarán las técnicas de gabinete y técnicas de campo.

Fichaje: Para localizarlas fuentes utilizaremos las bibliográficas (Libro: por autor, por tema; Artículo periodístico y Artículo de reseña de libro).

Para recoger el dato de fuentes documentales utilizaremos indistintamente las documentales (textuales, resumen, síntesis).

Se utilizará fichas de trabajo de campo para registrar las observaciones y vaciar los datos de las entrevistas.

Observación: Será la observación directa no participante, porque el investigador no es parte del problema.

Entrevista: El tema es conocido por especialistas y personas involucradas con el problema, y una forma de conocer y obtener información es a través de un dialogo estructurado.

Encuesta: Se recogerá información dispersa por medio de una encuesta y cuyos datos van hacer cuantificados siguiendo los procedimientos estadísticos.

Procedimiento para la recolección de datos

En esta parte nos referimos únicamente a la encuesta:

Primero se va a diseñar un cuestionario, utilizando las técnicas de elaboración de preguntas del cuestionario.

Luego, para diseñar encuesta, se constituye manuales y guías de encuesta.

Posteriormente, hay que aplicar la encuesta, sobre la muestra seleccionada.

En seguida hay que criticar y discriminar los datos obtenidos, aquí veremos las encuesta correctamente realizadas de las que no la fueron, luego de ellos quedarnos sólo con las confiables.

Finalmente, la tabulación de datos, consiste en vaciar los datos de los cuadros de frecuencia y luego viene el procesamiento, análisis y elaboración de gráficos, cuadros y se puede hallar tendencias y frecuencias, variaciones.

Plan de análisis estadístico

Los datos se analizarán por medio de un paquete estadístico especializado que es el SPSS 19, en su versión para Windows 10.

Los datos estarán constituidos por los cuadros estadísticos con cantidades absolutas y referenciales, en relación con su análisis; los datos que se recojan en la encuesta serán tratados estadísticamente, considerando frecuencias absolutas y relativas seguido del análisis correspondiente.

Criterios éticos

Objetividad: los elementos de estudio se recogerán y analizarán tal y como son, evitando alterar los datos y conclusiones en todo momento.

Respeto: se tendrá especial cuidado en el trato de las personas de la población en estudio, respetando sus costumbres y valores.

Disposición al diálogo: se comunicará a la población y a las personas incluidas el objetivo de la investigación y se estará presto a resolver cualquier duda o consulta antes, durante y después de haber concluido la misma.

Responsabilidad: se tendrá responsabilidad académica, social y cultural.

Confidencialidad: los datos que se recojan a través de los instrumentos de investigación serán solo para fines del presente estudio, quedando descartada la posibilidad de transferir los mismos a terceros.

Criterios de rigor científico

Consistencia: Repetición de los resultados cuando se realizan investigaciones con los mismos sujetos e igual contexto

Neutralidad: Garantía de que los resultados de una investigación no están sesgados por motivaciones, intereses, y perspectivas de los investigadores. Validez interna o Valor de verdad: isomorfismo entre la realidad y los datos recogidos.

Credibilidad: Se busca el isomorfismo con las percepciones de las personas investigadas.

Validez externa o transferibilidad: Grado en que puede aplicarse los descubrimientos de una investigación a otros sujetos o contextos

Transferibilidad: Se busca proporcionar el conocimiento sobre el contexto que permitirán transferir las conclusiones a contextos similares. No busca aplicar sin condiciones.

5.2.2 Operacionalización

Cuadro 1: Operacionalización de variable

Variable	Dimensiones	Indicadores	Técnica/Instrumento
Interpretación y aplicación de los principios registrales	Publicidad	Código civil Reglamento de registros públicos	Encuesta
	Fe publica registral	Código civil Reglamento de registros públicos	Ficha de análisis de casos
	Inoponibilidad	Código civil Reglamento de registros públicos	

Elaboración propia

5.3 METODOLOGIA

Marco Metodológico

Tipo y diseño de la investigación

Tipo de investigación

La presente investigación es un estudio de tipo exploratorio de corte transversal, porque examina el tema a investigar en un momento dado y en un lugar determinado. Es un estudio descriptivo, porque a través del análisis e interpretación de los datos resultantes se procede a describir la situación en función a las variables de estudio. Abordado con un modelo mixto, integrado entre los enfoques cuantitativos y cualitativos, puesto que buscamos analizar la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad.

Diseño de la investigación

El diseño de investigación es el camino o el plan que se sigue para indagar y recabar la información que la investigación requiera. Para Carlos Sabino:

“..Siempre, según Sabino (1992), los diseños metodológicos pueden ser de dos tipos: “bibliográficos” y “de campo”. El primero, dado “cuando los datos a emplear han sido ya recolectados en otras investigaciones y son conocidos mediante los informes correspondientes”; mientras que en el segundo caso, en cambio, “los datos de interés se recogen en forma directa de la realidad, mediante el trabajo concreto del investigador y su equipo” (p.68).

Con relación al diseño metodológico, de acuerdo a Hernández, Fernández y Baptista (2006), el estudio fue de corte no experimental, transicional y descriptivo.

Se empleó el siguiente esquema del diseño:

Diseño: **G X O1**

Dónde:

G = grupo objeto de estudio

X = Interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de inoponibilidad.

O1 = Medición de la variable independiente

Población y muestra

Población:

La población o universo de estudio estará representado por Estudiantes de Derecho, abogados libres del departamento de Lambayeque. El número de abogados que se consideró en el presente trabajo de investigación es de 48.

Muestra:

Se determinó el tamaño de muestra a través del método de estimación de medidas.

Tamaño de la muestra

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{E^2(N - 1) + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

Dónde:

N: Tamaño de la población

N: Tamaño de la muestra

n₀: Primera aproximación

Z: Nivel de confiabilidad 96 % (que corresponde a 1.96 desviaciones estándar).

E: Margen de error (5 %).

p: Probabilidad de aciertos (50 %).

q: Probabilidad de fracasos (50 %).

Entonces:

N= 70 pobladores

N: ?

Z: 95% = 0.95 entonces Z= 1.96

E: 5% = 0.05

p: 50% = 0.5

q: 50% = 0.5

$$n = \frac{1.96^2 \times 0.5 \times 0.5 \times 245}{0.05^2(245 - 1) + 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}$$
$$n = \frac{64.512}{0.1725 + 0.9604}$$

$$n = 56.9 \quad n_0 = 48$$

5.5 MATERIALES Y MÉTODOS

3.1. Materiales y técnicas de recolección de datos

3.1.1. **Materiales:** se necesita utilizar material de escritorio, equipo de cómputo e impresión, empastados, entre otros.

3.1.2. **Técnicas e instrumentos de recolección de datos:** Para la presente investigación fue necesario utilizar técnicas de recopilación documental, examen de expedientes, fichaje, entrevistas, encuestas, entre otras que permitan la recopilación de datos.

3.2. Métodos y procedimientos para la recolección de datos

3.2.1. **Método analítico:** Es el análisis e interpretación documento lógica (expedientes) significa la separación de un todo en sus partes constitutivas con el propósito de estudiar estas por separado así como las relaciones que las une y así realizar precisiones sobre la publicidad dada por Registros Públicos respecto a las anotaciones de embargos y las cancelaciones por la tercería de propiedad, desconociendo al tercero registral.

3.2.2. **Método explicativo:** con la finalidad de explicar cómo se ve quebrantada la seguridad jurídica de quien diligentemente anota su medida cautelar de embargo, frente al adquirente de la propiedad inmueble y lo registra posteriormente

VI. LIMITACIONES DEL ESTUDIO

- a) La presente investigación se verá limitada debido, a la escasa participación de los colegas a proporcionar información
- b) Los estudiantes en algunas ocasiones se mostraron renuentes a participar en las encuestas
- c) Escasa jurisprudencia para el análisis de los principios registrales de oponibilidad, Fe Pública y Publicidad Registral-

VII. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS:

7.1 Descripción.

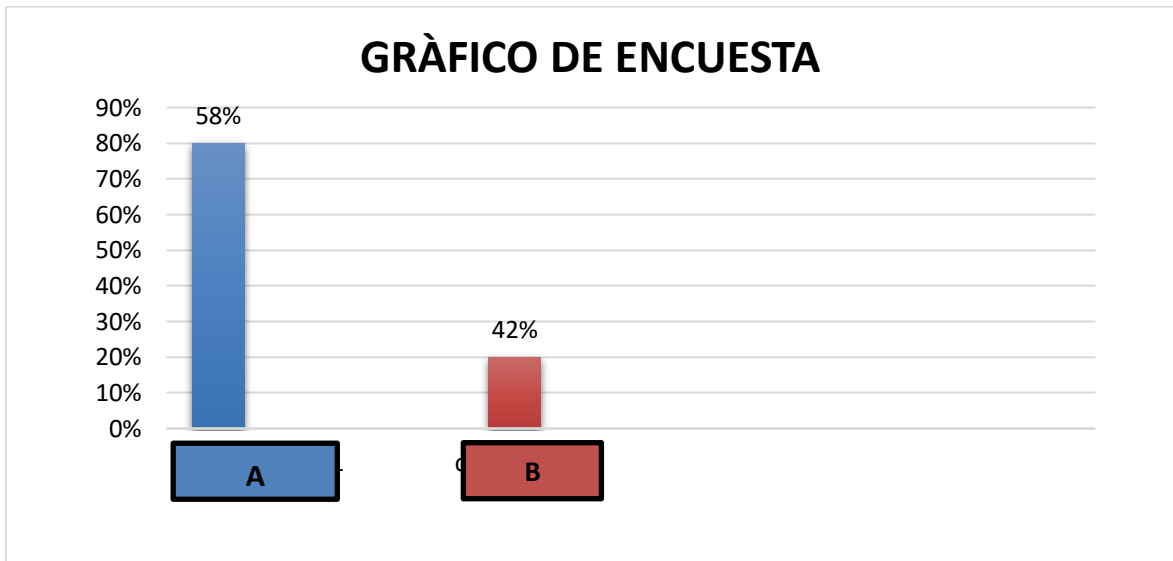
El presente trabajo de investigación se ha realizado mediante el análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios Registrales de Publicidad, fe pública Registral y de oponibilidad, para ello se aplicó un instrumento de recolección de información, como es un cuestionario de encuesta que comprende en once Items de preguntas cerradas, para en las cuales después de un riguroso análisis de los ítems del cuestionario de encuesta, los encuestados marcaron con una aspa en el casillero que consideren conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, demostrando si cuenta o no con los requisitos mínimos de formulación para su posterior aplicación La muestra fue de cuarenta y ocho estudiantes del IX semestre académico 2016 –II de la Universidad Señor Sipán, docentes Catedráticos de la EAP de Derecho y abogados el análisis, discusión e interpretación de los hallazgos que se identificaron fueron los siguientes:

1. Que el 58% desconocen que la Corte Suprema aplica adecuadamente los principios de Registrales de Publicidad, fe pública Registral y de oponibilidad,
2. El 35% de los desconocen si los principios registrales se aplican solo a los asientos registrales o títulos archivados.
3. El 25% de los estudiantes encuestados, consideran que el tercero registral es protegido por el 2014 del Código Civil, y que solo deben revisar las partidas registrales involucrados y los títulos archivados de cada asiento registral.

7.2 DISCUSIÓN

- PREGUNTA 1:

CRITERIOS		CANTIDAD	%
1º. En cuanto a la presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012º del Código Civil, considerada Ud., que se extiende: a) Sólo alcanza a los asientos registrales b) Alcanza a los asientos registrales y a los títulos archivados	A	28	58%
	B	20	42%
TOTAL		48	100%

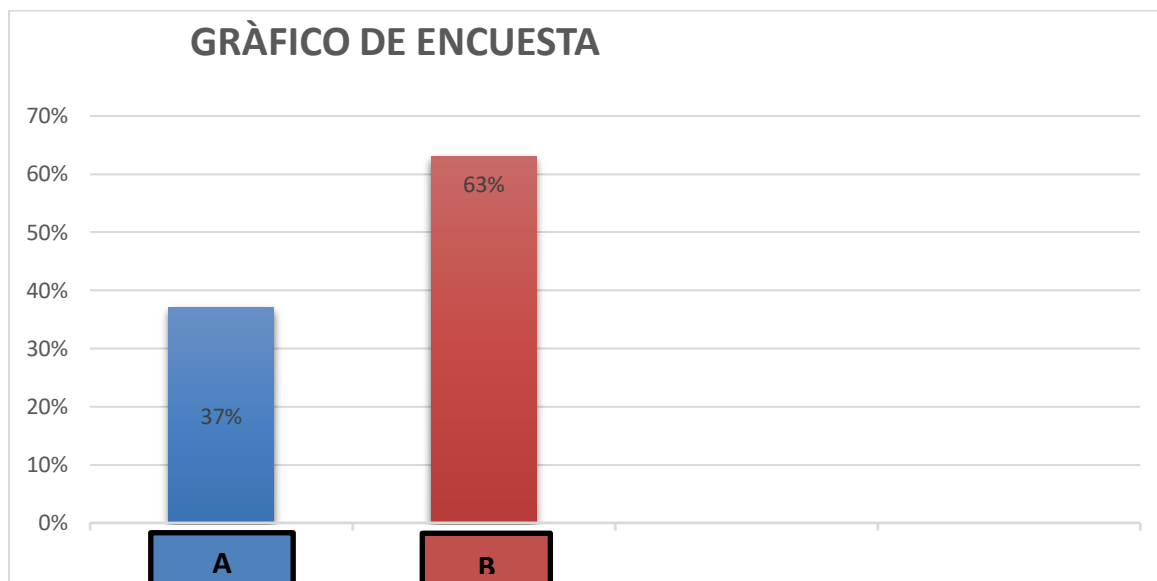


INTERPRETACIÒN:

De acuerdo a la encuesta realizada, se concluye que el 58% de la muestra realizada desconoce la presunción de conocimiento normado en el artículo 2012 del Código Civil, en su calidad de estudiantes sin embargo, un 42% demuestra tener un conocimiento adecuado a la pregunta formulada.

- **PREGUNTA 2:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
<p>2º. La expresión registros públicos contenida en el artículo 2014º del Código Civil qué cree Ud., que comprende:</p> <p>a) Comprende sólo a los asientos registrales</p> <p>b) Comprende a los asientos registrales y a los títulos archivados</p>	A	18	37%
	B	30	63 %
TOTAL		48	100%



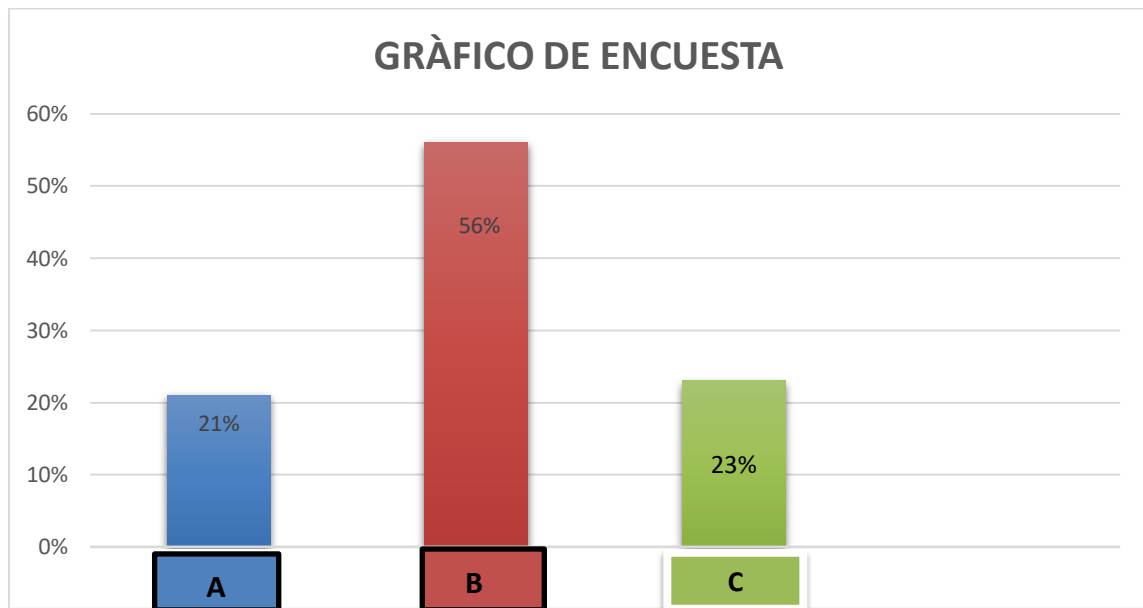
INTERPRETACIÓN:

Según los resultados de los datos estadísticos el 63% de la muestra (de 48 personas estudiantes) consideran que comprende a los asientos registrales y a los títulos archivados, mientras que un 37% sostiene que sólo comprende a los asientos registrales.

PREGUNTA 3:

CRITERIOS		CANTIDAD	%
3°. Para ser considerado un tercero registral de buena fe y ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, qué cree Ud. que debe revisar el tercero en el Registro: a) Sólo las partidas registrales involucradas b) Debe revisar las partidas registrales involucradas y los títulos archivados de cada asiento registral que consten en ellas c) Debe revisar sólo las partidas involucradas, pero cuando los asientos son deficientes debe revisar también los títulos archivados.	A	10	21%
	B	27	56%
	C	11	23%
TOTAL		48	100%

•

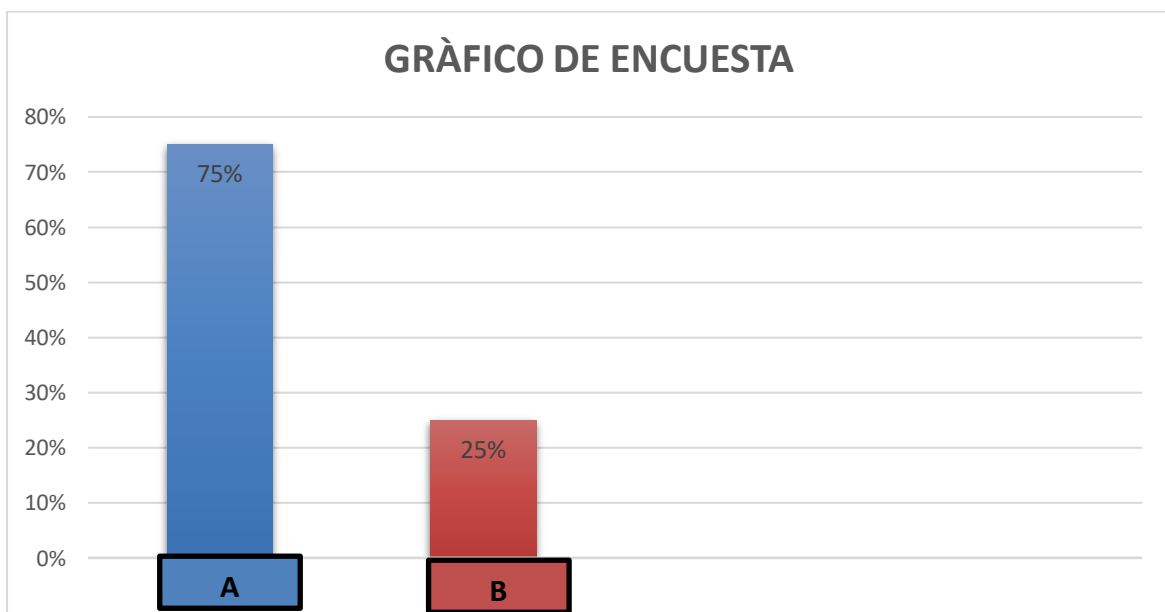


INTERPRETACION:

Se puede apreciar en la pregunta 3 de la presente encuesta establecida que, por una estrecha diferencia el 57% de las 48 personas encuestadas consideran que para ser considerado un tercero registral de buena fe y ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, mientras que entre la a y c

PREGUNTA 4:

CRITERIOS		CANTIDAD	%
4º. En cuanto a las partidas registrales que se independizan de una partida matriz, cree Ud., que para ser un tercero registral de buena fe hay que revisar también la partida matriz: a) Sí b) No	A	36	75%
	B	12	25%
TOTAL		48	100%

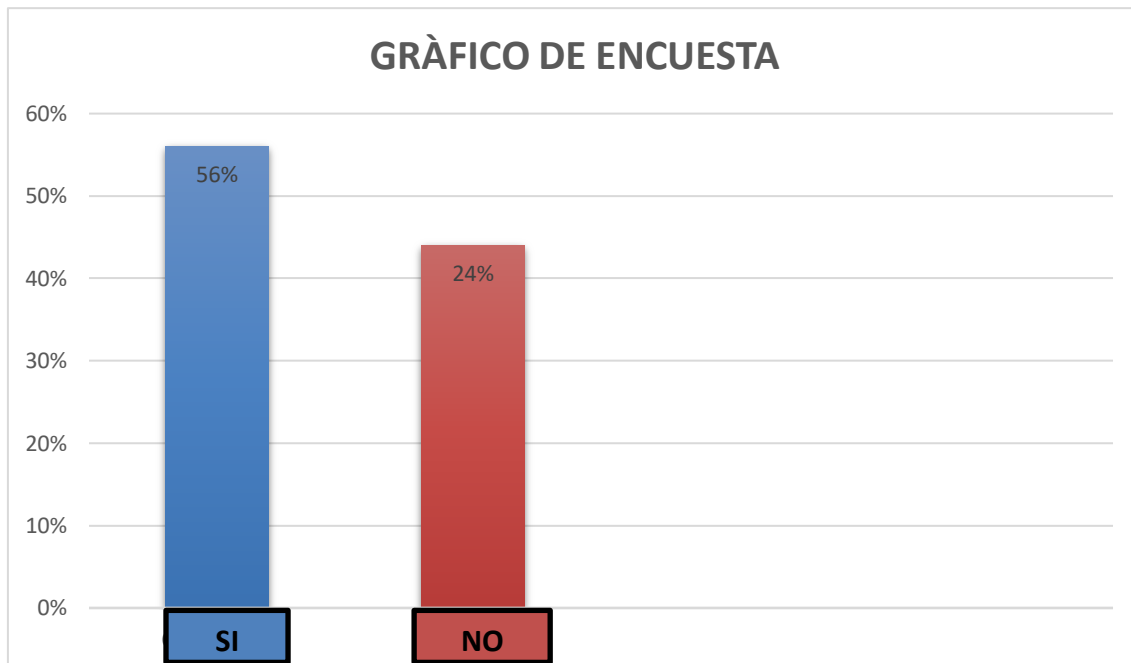


INTERPRETACION:

Se evidencia en la gráfica anterior, que el 75% de los encuestados refieren que sí se debe para ser un tercero registral de buena fe hay que revisar también la partida matriz, mientras que el 25% manifiesta que no hay necesidad de revisar la partida matriz.

- **PREGUNTA 5:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
5°. En cuanto a la buena fe para ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, en qué momento cree Ud., que debería estar presente: a) Al momento de celebrar el contrato por el que se adquiere el derecho inscrito b) Desde el momento en que se celebra el contrato hasta que se logra la inscripción	A	27	56%
	B	21	44%
TOTAL		48	100%

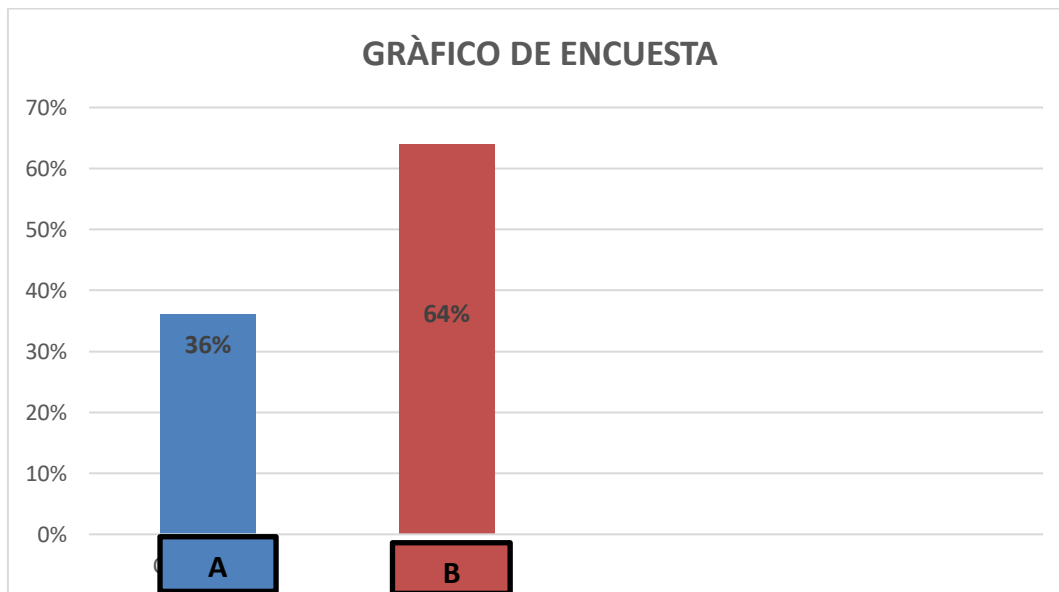


INTERPRETACION:

Después de analizar la encuesta detalladamente en la pregunta cinco, se desprende que se obtiene que el 56% considera que la buena fe, que prescribe el artículo 2014, debe estar presente en el momento de celebrar el contrato, por el que se adquiere el derecho inscripto, y un 44% con el mismo criterio anterior, pero hasta que se logró la inscripción.

- **PREGUNTA 6:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
6°. Cree Ud. que el tercero registral del artículo 2014° del Código Civil también debe agotar todos los medios posibles, inclusive extrarregistrales, para determinar si hay inexactitudes registrales: a) Sí, debe agotar todos los medios posibles distintos al Registro (Reniec, por ejemplo) b) No, basta que del registro no aparezcan las inexactitudes	A	18	36%
	B	30	64%
TOTAL		48	100%

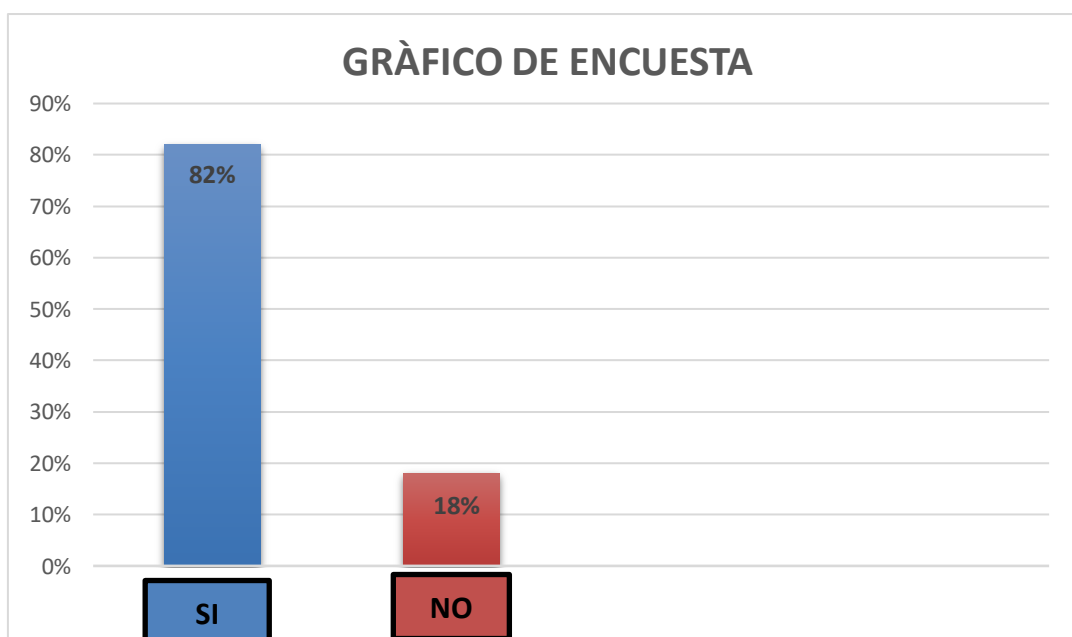


INTERPRETACION:

Se observa que en la pregunta número seis el 64% de los encuestados dan prioridad a la verdad registral, por ser formal; y el 36% piensa que a pesar de ello se debería contrastar otras verdades extra registrales.

- **PREGUNTA 7:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
7°. En cuanto al principio de oponibilidad recogido en el artículo 2022° primer párrafo del Código Civil, considera Ud., que además de tener el derecho inscrito o inscrito con anterioridad al de quien se opone, debe tenerse buena fe: a) Sí b) No	Sí	40	82%
	No	08	18%
TOTAL		48	100%

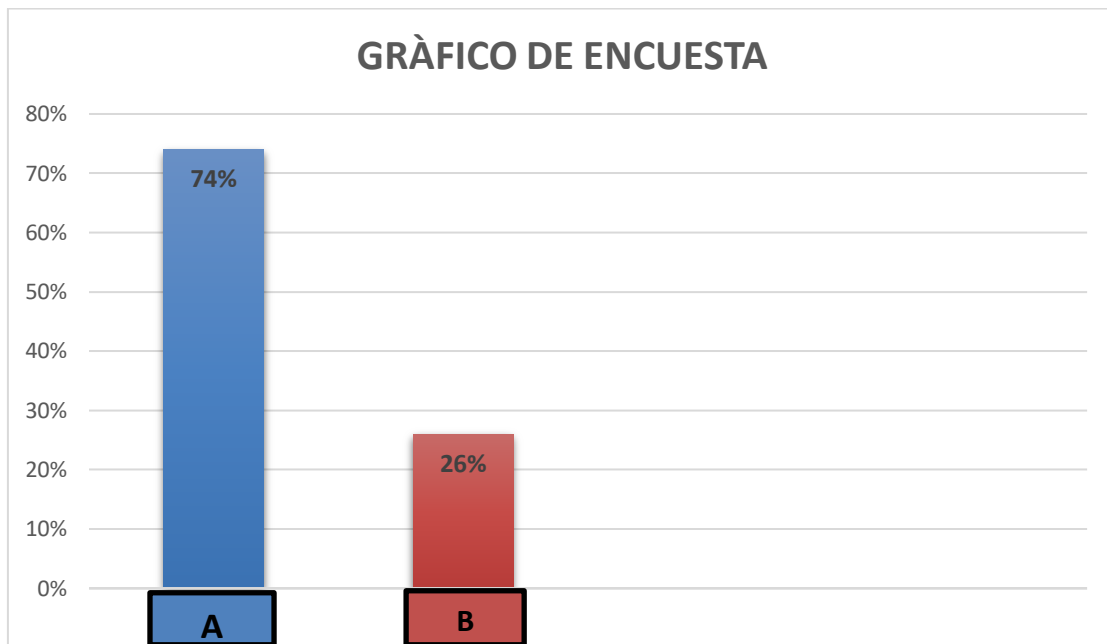


INTERPRETACION:

Se observa que en la pregunta siete, arrojan como resultado que el 82% de los encuestados, se evidencia que el derecho inscripto con anterioridad debe además tener el principio de la buena fe registral, contrario a ello se evidencia un 18 % no, solo basta que el derecho esté inscripto con anterioridad al que se opone frente.

PREGUNTA 8:

CRITERIOS		CANTIDAD	%
8°. Para solucionar un conflicto entre los titulares de derechos reales cree Ud., que una de las normas para solucionar el conflicto es el artículo 1135° del Código Civil que regula la concurrencia de acreedores en las obligaciones de dar bienes inmuebles determinados: a) Sí b) No	A	35	74%
	B	13	26%
TOTAL		48	100%

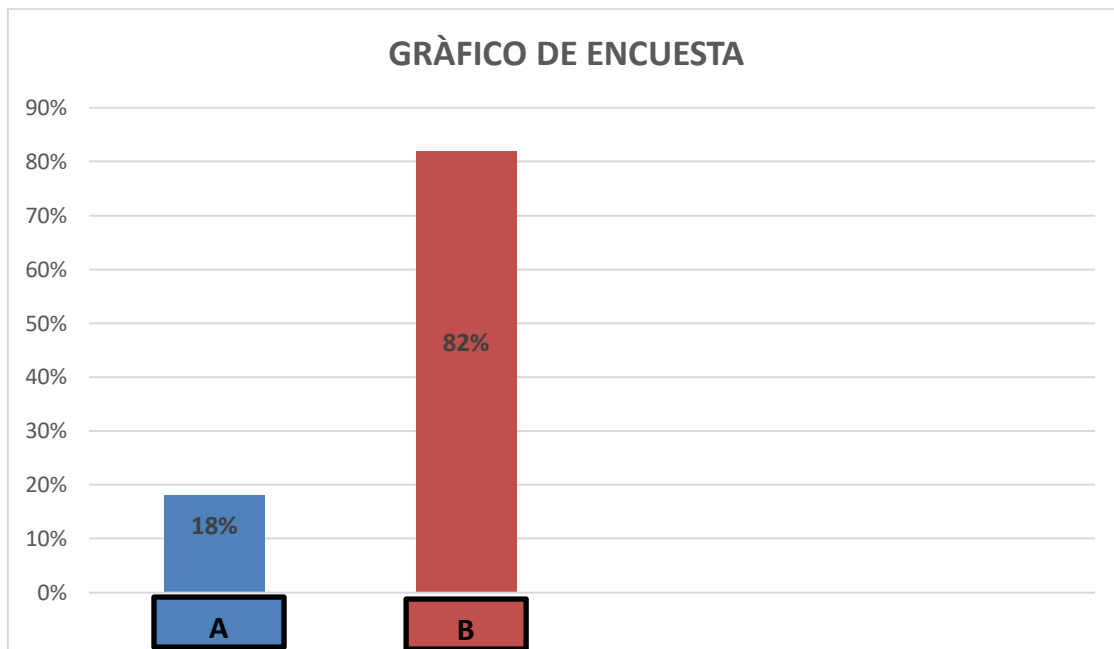


INTERPRETACION:

Según la encuesta realizada, obtenemos el resultado que un 74% de la población encuestada, considera que el artículo 1135 de nuestro Código sustantivo Civil, es la norma pertinente para solucionar este tipo de conflictos, mientras que el 26 % considera que debe tomarse en cuenta este artículo, además de otras normas que consideran pertinentes.

- **PREGUNTA 9:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
9°. En cuanto a la transferencia de vehículos como cree Ud., que el comprador se convierte en propietario:	A	8	18%
	B	40	82%
a) Con la celebración del contrato y la entrega del bien			
b) Con la celebración del contrato, la entrega del bien y la inscripción de la transferencia			
TOTAL		48	100%

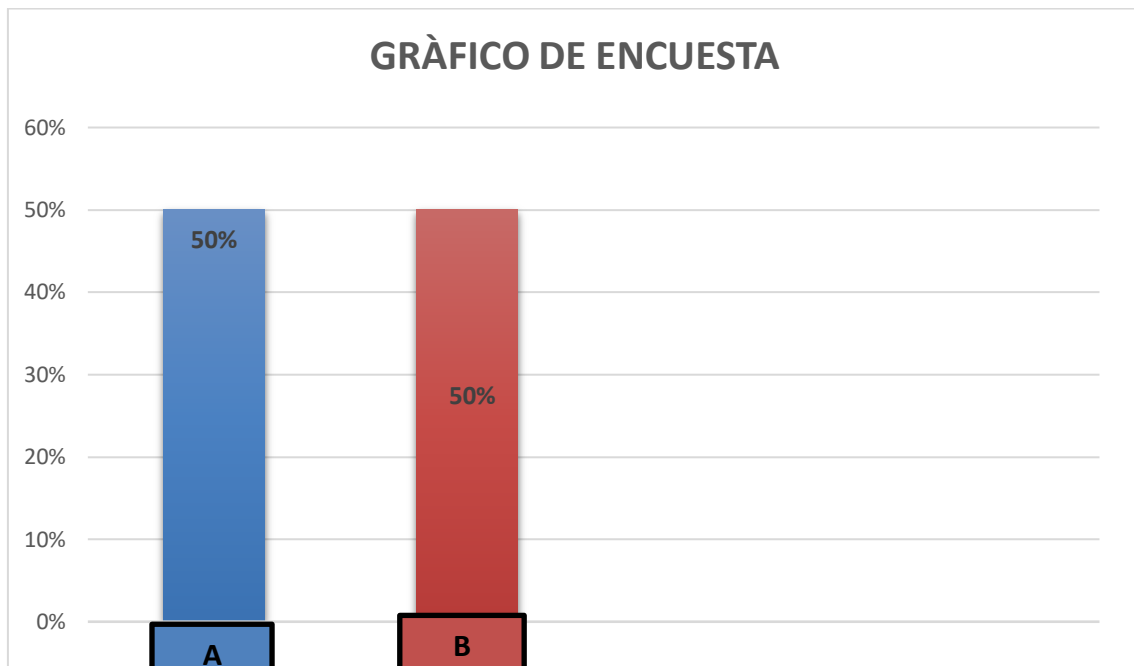


INTERPRETACION:

Luego de analizar los resultados de la presente pregunta, se puede apreciar que el 82% de la población encuestada, prioriza la formalidad de la compra venta del bien vehicular en los Registros Públicos, SUNARP y un 18% manifiesta, que la compra venta se perfecciona con traditio.

- **PREGUNTA 10:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
10°. En el conflicto entre el comprador de un inmueble inscrito que no registra su derecho y el embargante del mismo bien que confía que el bien es aún de su deudor (vendedor), a favor de quién cree Ud., que debe resolverse el proceso: a) A favor del embargante b) A favor del tercerista	A	24	50%
	B	24	50%
TOTAL		48	100%

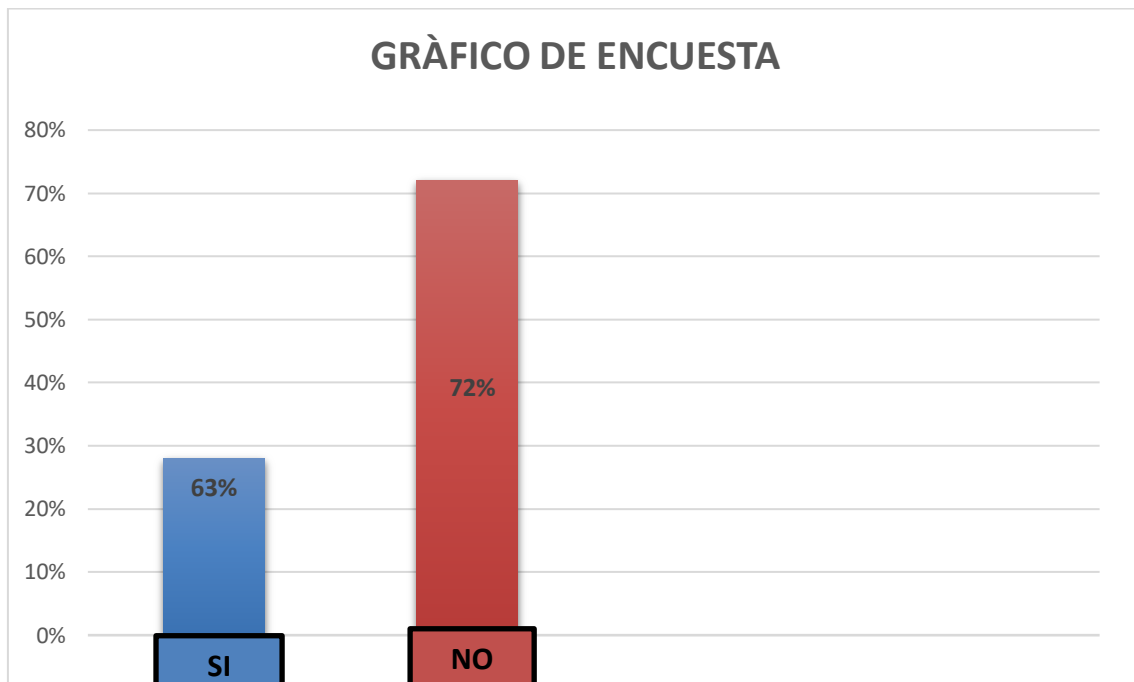


INTERPRETACION:

En relación a esta pregunta, número nueve, en esta relación jurídica obligacional, el 50% considera que el acreedor, basta que el bien inmueble esté inscripto en registros públicos para garantizar su crédito, este al nombre de su deudor, en cambio el otro 50% piensa que no debe afectarse al nuevo titular extra registral, por no formalizar su derecho.

- **PREGUNTA 11:**

CRITERIOS		CANTIDAD	%
11º. Considera Ud., que es posible rectificar la condición del bien, de propio a social, aun cuando en la partida registral exista una hipoteca constituida por quien aparecía como soltero:	Sí	13	28%
	No	35	72%
TOTAL		48	100%



INTERPRETACION:

En relación a pregunta once, el 72 % de los encuestados refieren que no se debe perjudicar el derecho del acreedor hipotecario, puesto que este derecho se formalizó en una condición determinada del bien y no puede cambiar esa condición, porque perjudicaría su derecho, frente a un 28% que considera que su derecho de acreedor no se perjudica su condición de acreedor al cambiar su condición a bien social.

7.3 Propuesta Práctica

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL PERUANO

EXPOSICION DE MOTIVOS

Si bien en el procedimiento consensual de transmisión de la posesión, el adquirente del bien, llámese comprador, donatario, permutante, etc., adquiere la propiedad al celebrarse el contrato, su derecho no será oponible en forma absoluta, por distintas razones. Así, por ejemplo, imaginemos que el bien inmueble materia de venta es uno inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble. El Registro en este caso publicitará como titular del mismo a determinado sujeto, información que la ley presume conocida por todos y que tiene una fuerza legitimadora, de tal forma que se considera una verdad oficial y que produce todos sus efectos aun cuando extra registralmente la verdad sea otra.

En cuanto al principio de fe pública registral, se han presentado casos en los que los terceros registrales, es decir, aquellos que registran sus derechos en el Registro, han tenido que afrontar diversos conflictos frente a sujetos que sustentan sus derechos en información que el Registro no publicitaba. Así, se han presentado casos, en el que un tercero adquiere un inmueble del titular registral que en el Registro aparece con el estado civil de soltero, y por tanto como único propietario. Sin embargo, en otro registro aparecía con el estado civil de casado. En este caso, la cónyuge supuestamente afectada pretende se declare la nulidad de la transferencia. De ahí entonces, la importancia de determinar el sentido del principio de fe pública registral.

Los principios registrales de publicidad registral, fe pública registral y de oponibilidad guardan relación con otros principios registrales como el de prioridad registral y legitimación registral. De ahí que su estudio requiere relacionarlos siempre con estos principios registrales.

Se considera de suma relevancia, presentar no una reproducción exacta del fundamento expuesto por las Salas de Casación, sino las ideas-fuerzas más relevantes que se han esbozado en torno al concepto Fe Pública Registral.

“El aspecto funcional del principio de fe pública registral consiste en que cualquier tercero de buena fe que adquiriera un derecho de aquel que ostenta la legitimación de acuerdo a lo publicado por el Registro, esto es el que contrata sobre la base de lo que proclama el registro será protegido una vez que inscriba su derecho, manteniendo su propiedad. ” (Aliaga 2000, p.28)

El artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho (CASACIÓN Nº 1208-2006-PIURA).

Cabe señalar, en primer lugar que la presunción iure et de iure del conocimiento del contenido de las inscripciones a que se refiere el artículo dos mil doce del Código civil, no importan considerar ipso facto, de manera absoluta, que todas las inscripciones deba ser efectivamente conocidas por el público, sino que exterioriza la posibilidad de que tal circunstancia pueda configurarse. (...) Que, en consecuencia, atendiendo a que el actor no se encontraba en posibilidad material de conocer la medida cautelar dictada a favor del demandado, desde que aquella jamás fue inscrita en el registro correspondiente al predio sub materia, sino en otro distinto, se presume que ha procedido de buena fe al adquirir e inscribir la propiedad su favor, y no habiendo probado la parte emplazada lo contrario, pues la sola invocación del principio de publicidad, al no ser absoluto, resulta insuficiente para destruir tal presunción (CASACIÓN N° 2126-06.CALLAO).

El artículo 2014 se refiere a la publicidad registral, que sirve para llevar a conocimiento de la colectividad determinados hechos jurídicos, pero va más allá, pues protege al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso de quien en el registro aparece con facultad para otorgarlo, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante. La fe registral opera respecto de los datos registrados referentes a la existencia, contenido y titularidad de los derechos reales inscritos y se establece una presunción iuris tantum a favor del tercero de buena fe, con el añadido que la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía de la inexactitud de la inscripción registral. Tercero en lenguaje jurídico es la persona que pueda desconocer un cambio no inscrito. Tercero es la persona que desconoce la discrepancia entre el asiento registral y la realidad. Tercero es la persona que no es sujeto del cambio real no transcrito en el registro, pero que ha adquirido derecho sobre la cosa por parte de quien aparece en el registro como titular, añadiéndole la ley, como requisito de validez, que se haya adquirido a título oneroso y de buena fe. (CASACIÓN N° 2199-06.LAMBAYEQUE)

ANALISIS COSTO – BENEFICIO

La presente iniciativa no genera gasto al erario nacional ni representa gasto significativo a ningún sector, porque el espíritu de la norma es otorgar seguridad jurídica a las personas que en aplicación al principio de fe pública registral, se han presentado casos en los que los terceros registrales, es decir, aquellos que registran sus derechos en el Registro, han tenido que afrontar diversos conflictos frente a sujetos que sustentan sus derechos en información que el Registro no publicitaba.

EFFECTOS DE LA NORMA EN LA LEGISLACION NACIONAL

Esta parte importa directamente al ámbito de la vigencia normativa en la legislación nacional, es decir, identifica los cambios que se producirán en el ordenamiento legal a consecuencia de la aprobación de la iniciativa legislativa, como puede ser el caso de la derogación y/o modificación de disposiciones legales que hayan resultado obsoletas, sustituyéndolas por otras más ágiles y modernas, o en el caso de disposiciones que van a suplir vacíos normativos, lo cual debe señalarse expresamente.

La presente iniciativa propone otorgar seguridad jurídica a las personas que en aplicación al principio de fe pública registral, se han presentado casos en los que los terceros registrales, es decir, aquellos que registran sus derechos en el Registro, han tenido que afrontar diversos conflictos frente a sujetos que sustentan sus derechos en información que el Registro no publicitaba estableciendo en la parte in fine del artículo 2014 **“Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”**

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar el Artículo 2014 precisando los alcances del Principio de Fe pública registral. .

Artículo 2. Modificación

La presente Ley modifica el artículo 2014 del Código Civil, en los siguientes términos:

FORMULA LEGAL

“Artículo 2014.- 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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”

Artículo 3º: Vigencia:

La presente ley tiene vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario oficial El Peruano.

VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A.- CONCLUSIONES

1. La inscripción debe significar la forma más viable, adecuada para dar publicidad de los actos y derechos en salvaguarda de la titularidad de los mismos y brindar certeza, seguridad mediante la publicidad y lograr con ello un sistema jurídico registral coherente.
2. La inscripción constitutiva va permitir una mayor seguridad a las transacciones económicas basadas en los bienes inmobiliarios lo cual es sumamente importante para nuestra economía.
3. Debe existir una adecuada publicidad basada en la prioridad registral, en el principio de tracto sucesivo y todos los principios registrales dotándola de veracidad.
4. A fin de lograr la seguridad jurídica amparados en la publicidad registral debe tutelarse no solamente los derechos reales, sino también los derechos personales por el principio de prioridad registral, a fin de evitar el beneficio de uno y el perjuicio de otro, para la cual se requiere modificar el sistema declarativo.
5. El incumplimiento de la inscripción de la transferencia de propiedad podría dar lugar a multas por daños y perjuicios frente a una inscripción realizada con anterioridad tratándose de un derecho llamado personal basado en la publicidad registral.

6. Si bien es cierto la aplicación de la informática en el derecho registral permite la simplificación, obtención de la información en tiempo real “publicidad en línea” y celeridad, también es necesario considerar en forma simultánea la implementación de normas que permitan la seguridad jurídica y publicidad registral coherente con el sistema Jurídico Peruano.
7. El Derecho Civil debe proteger y asegurar el tráfico jurídico, evitando la clandestinidad; existiendo una coherencia entre la realidad registral y extrarregistral mediante la publicidad basado en la prioridad, tracto sucesivo, legitimación y demás principios registrales.
8. La oponibilidad como consecuencia de la publicidad registral en el Perú, es un concepto que no encierra, las características de un sistema registral avanzado, es decir brindar seguridad, garantía a los terceros. Permitiendo con ello vulnerabilidad del embargo en forma de inscripción, situación que se valen algunos en perjuicio del acreedor embargante.

B. RECOMENDACIONES

1. Con el presente trabajo se pretende demostrar que un Registro constitutivo es el medio mucho más eficiente para garantizar la seguridad jurídica, toda vez que este sistema permite brindar certeza jurídica sobre la información del registro, pues es necesario quienes adquieran derechos, lo realicen sobre la base de la publicidad registral, por ende de la seguridad jurídica.

2. Las modificaciones legislativas son necesarias para coadyuvar en busca del fin supremo que es la justicia, el bien común, como en el presente caso; de implantar el sistema constitutivo acuerdo a las exigencias del orden social. Como se aprecia el sistema declarativo que nos rige, desalienta la contratación, produciéndose la inestabilidad en el sistema jurídico registral, perjudicándose así aquél que diligentemente cumplió con las exigencias de seguridad. Urge entonces que el Derecho debe establecer normativamente cuál o cuáles son los mecanismos que servirán para publicitar la constitución de relaciones jurídicas respecto de los bienes, para evitar un enfrentamiento entre el registro y la realidad. Porque la finalidad de los registros públicos es publicitar titularidades sobre los bienes y los derechos de las personas que se encuentren inscritos, con el propósito de otorgar seguridad jurídica a las relaciones entre particulares.

3. El derecho no puede ser como un reloj parado que aunque discurra el tiempo no puede seguir marcando la misma hora; las normas deben estar en concordancia con la realidad social. Consideramos, es necesario adoptar un sistema de normas acorde con la realidad que regulen en forma coherente tratando en lo posible otorgar seguridad jurídica; en una economía social de mercado donde la protección a la contratación es un aspecto muy importante y exige la adopción de normas que garanticen la producción de los efectos pretendidos con la celebración de los contratos, un ordenamiento jurídico que privilegia la seguridad jurídica en las relaciones contractuales-obligacionales y en suma propugna normas coherentes para el libre tráfico de bienes y protección del tráfico comercial.

4. Debemos corregir la existencia de una titularidad aparente y una titularidad real; pues es indeterminado el momento en que se produce la transferencia de propiedad. Esta consecuencia negativa tiene una

proyección de embargos Es necesario el régimen constitutivo de la propiedad inmueble, la misma que nos va permitir el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el tráfico de la propiedad inmueble, por lo tanto una publicidad con plena eficacia.

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- ALBALADEJO, Manuel. (2004) "La Usucapion". Colegio de Registradore Propiedad. Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. "EXEGESIS (2011) Del Código Civil Peruano de 1984". Tomo III. Derechos Reales. Segunda Edición. Normas Legales – Gaceta Jurídica. Lima.
- CARBONELL, Miguel (2011). "Para comprender los derechos. Breve historia de sus momentos clave". Palestra Editores. Lima.
- DIEZ-PICAZO, Luis (1995). "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial". Tomo III – Las Relaciones Jurídico-Reales- El Registro de Propiedad- La Posesión. Editorial Civitas. Madrid. 1.
- GONZALES BARRON (2013) Gunther. "Tratado de Derechos Reales". Tomo I. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima. Junio...
- GONZALES BARRON, Gunther (2015) "Tratado de Derechos Reales". Tomo II. Tercera Edición. Jurista Editores. Lima.
- GONZALES BARRON, Gunther (2015). "La Usucapión... – Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio". N° 2. 3 Edición. Jurista Editores. Lima
- GROSSI, Paolo. (1985) "La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico". Editorial Civitas. Madrid...
- HERNANDEZ Gil, A. "La posesión". Volumen II. Espasa-Calpe. Madrid. 1987.
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio M. (2003) "Tratado de Derechos Reales". Tomo II – Propiedad- Copropiedad. 2da. Edición. Editorial Rodas. Lima. Abril.
- RAMOS NUÑEZ, Carlos Augusto (2008) "Toribio Pacheco. Jurista Peruano del Siglo XIX". PUCP, Instituto Riva Agüero – Fundación Manuel Bustamante de la Fuente. Lima...

Anexos (Opcional)

ANEXO 1

ENCUESTA SOBRE TEMAS DE DERECHO REGISTRAL

INSTITUCIÓN EN LA QUE LABORA

ABOGADO LIBRE ()

1.- En cuanto a la presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012° del Código Civil, considerada Ud., que se extiende:

- c) Sólo alcanza a los asientos registrales
- d) Alcanza a los asientos registrales y a los títulos archivados

2.- La expresión registros públicos contenida en el artículo 2014° del Código Civil qué cree Ud., que comprende:

- c) Comprende sólo a los asientos registrales
- d) Comprende a los asientos registrales y a los títulos archivados

3.- Para ser considerado un tercero registral de buena fe y ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, qué cree Ud. que debe revisar el tercero en el Registro:

- d) Sólo las partidas registrales involucradas
- e) Debe revisar las partidas registrales involucradas y los títulos archivados de cada asiento registral que consten en ellas.
- f) Debe revisar sólo las partidas involucradas, pero cuando los asientos son deficientes debe revisar también los títulos archivados.

4.- En cuanto a las partidas registrales que se independizan de una partida matriz, cree Ud., que para ser un tercero registral de buena fe hay que revisar también la partida matriz:

- c) Sí
- d) No

5.- En cuanto a la buena fe para ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, en qué momento cree Ud., que debería estar presente:

- c) Al momento de celebrar el contrato por el que se adquiere el derecho inscrito
- d) Desde el momento en que se celebra el contrato hasta que se logra la inscripción.

6.- Cree Ud. que el tercero registral del artículo 2014° del Código Civil también debe agotar todos los medios posibles, inclusive extra registrales, para determinar si hay inexactitudes registrales:

- c) Sí, debe agotar todos los medios posibles distintos al Registro (Reniec, por ejemplo).
- d) No, basta que del registro no aparezcan las inexactitudes.

7.- En cuanto al principio de oponibilidad recogido en el artículo 2022° primer párrafo del Código Civil, considera Ud., que además de tener el derecho inscrito o inscrito con anterioridad al de quien se opone, debe tenerse buena fe:

- a) Sí
- b) No

8.- Para solucionar un conflicto entre los titulares de derechos reales cree Ud., que una de las normas para solucionar el conflicto es el artículo 1135° del

Código Civil que regula la concurrencia de acreedores en las obligaciones de dar bienes inmuebles determinados:

- c) Sí
- d) No

9.- En cuanto a la transferencia de vehículos como cree Ud., que el comprador se convierte en propietario:

- c) Con la celebración del contrato y la entrega del bien.
- d) Con la celebración del contrato, la entrega del bien y la inscripción de la transferencia.

10.- En el conflicto entre el comprador de un inmueble inscrito que no registra su derecho y el embargante del mismo bien que confía que el bien es aún de su deudor (vendedor), a favor de quién cree Ud., que debe resolverse el proceso:

- c) A favor del embargante
- d) A favor del tercerista

11.- Considera Ud., que es posible rectificar la condición del bien, de propio a social, aun cuando en la partida registral exista una hipoteca constituida por quien aparecía como soltero:

- a) Sí, puede rectificarse porque la rectificación surtirá efectos desde que se hace.
- b) No, porque estaríamos perjudicando el derecho del acreedor hipotecario.

NEXO 2: GUÍA DE VALIDACIÓN

VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

Análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y oponibilidad

Responsable: Abog: Cabrejos Mejía Jorge Abel

Indicación: Señor especializado le pido su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del cuestionario de encuesta, que le mostramos marque con un aspa en el casillero que cree conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional demostrando si cuenta o no cuenta con los requisitos mínimos de formulación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

1.-Muy poco	2.-Poco	3.-Regular	4.-Aceptable	5.-Muy aceptable
-------------	---------	------------	--------------	------------------

N°	ITEMS	Puntajes				
		1	2	3	4	5
01	<p>En cuanto a la presunción de conocimiento regulada en el artículo 2012° del Código Civil, considerada Ud., que se extiende:</p> <p>e) Sólo alcanza a los asientos registrales</p> <p>f) Alcanza a los asientos registrales y a los títulos archivados</p>					
02	<p>La expresión registros públicos contenida en el artículo 2014° del Código Civil qué cree Ud., que comprende:</p> <p>e) Comprende sólo a los asientos registrales</p> <p>f) Comprende a los asientos registrales y a los títulos archivados</p>					
03	<p>Para ser considerado un tercero registral de buena fe y ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, qué cree Ud. que debe revisar el tercero en el Registro:</p> <p>g) Sólo las partidas registrales involucradas</p> <p>h) Debe revisar las partidas registrales involucradas y los títulos archivados de cada asiento registral que consten en ellas</p> <p>i) Debe revisar sólo las partidas involucradas, pero cuando los asientos son deficientes debe revisar también los títulos archivados.</p>					

04	<p>En cuanto a las partidas registrales que se independizan de una partida matriz, cree Ud., que para ser un tercero registral de buena fe hay que revisar también la partida matriz:</p> <p>e) Sí f) No</p>					
05	<p>En cuanto a la buena fe para ser protegido por el artículo 2014° del Código Civil, en qué momento cree Ud., que debería estar presente:</p> <p>e) Al momento de celebrar el contrato por el que se adquiere el derecho inscrito f) Desde el momento en que se celebra el contrato hasta que se logra la inscripción</p>					
06	<p>Cree Ud. que el tercero registral del artículo 2014° del Código Civil también debe agotar todos los medios posibles, inclusive extra registrales, para determinar si hay inexactitudes registrales:</p> <p>e) Sí, debe agotar todos los medios posibles distintos al Registro (Reniec, por ejemplo) f) No, basta que del registro no aparezcan las inexactitudes</p>					
07	<p>En cuanto al principio de oponibilidad recogido en el artículo 2022° primer párrafo del Código Civil, considera Ud., que además de tener el derecho inscrito o inscrito con anterioridad al de quien se opone, debe tenerse buena fe:</p>					

	<p>c) Sí</p> <p>d) No</p>					
08	<p>Para solucionar un conflicto entre los titulares de derechos reales cree Ud., que una de las normas para solucionar el conflicto es el artículo 1135° del Código Civil que regula la concurrencia de acreedores en las obligaciones de dar bienes inmuebles determinados:</p> <p>e) Sí</p> <p>f) No</p>					
09	<p>En cuanto a la transferencia de vehículos como cree Ud., que el comprador se convierte en propietario:</p> <p>e) Con la celebración del contrato y la entrega del bien</p> <p>f) Con la celebración del contrato, la entrega del bien y la inscripción de la transferencia</p>					
10	<p>En el conflicto entre el comprador de un inmueble inscrito que no registra su derecho y el embargante del mismo bien que confía que el bien es aún de su deudor (vendedor), a favor de quién cree Ud., que debe resolverse el proceso:</p> <p>e) A favor del embargante</p> <p>f) A favor del tercerista</p>					
11	<p>Considera Ud., que es posible rectificar la condición del bien, de propio a social, aun cuando en la partida registral exista una hipoteca constituida por quien aparecía como soltero:</p>					

	<p>c) Sí, puede rectificarse porque la rectificación surtirá efectos desde que se hace.</p> <p>d) No, porque estaríamos perjudicando el derecho del acreedor hipotecario.</p>					
--	---	--	--	--	--	--

Recomendaciones:

Apellidos y nombres		
Título y/o grado académico		FIRMA

