

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**“INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL
CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN
PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS
PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO
ALBARRACÍN DE TACNA 2011-2012”**

TESIS

PRESENTADA POR:

BACH. PERCY JUAN NINA QUIZO

Para optar el Título Profesional de:

ABOGADO

TACNA – PERÚ

2015





UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN – TACNA

Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales

Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

**“INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL
EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS
ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE
GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA 2011-2012”**

Tesis sustentada y aprobada el 23 de julio del 2015; estando el jurado calificador integrado por:

PRESIDENTE	:	 Dr. Jesús Amadeo Olivera Cáceres
SECRETARIO	:	 Abg. Alberto Carlos Pacci Cárdenas
MIEMBRO	:	 Mgr. Isabel Rodríguez Monzón
ASESOR	:	 Abg. Luis Alberto Valdivia Salazar

DEDICATORIA

A la mujer que siempre me ha brindado su amor, amistad y todo su esfuerzo ha sido recompensado: va para ti Madre, a mi querido Padre, gracias por todo tu apoyo incondicional en la presente investigación, A mi apreciado hermano José Luis por ayudarme en el momento que más lo necesitaba y sobre todo por acompañarme en esta travesía de la vida.

AGRADECIMIENTO

A Dios, quién me ha dado la vida y la fortaleza para culminar los estudios universitarios y concretar un anhelo profesional. A cada integrante de mi familia por su apoyo incondicional, cada uno de ustedes son parte importante en mi vida.

A Antonio Valdes de Col y Familia, Gracias por todo su apoyo, estoy muy agradecido; son parte de la culminación de la presente tesis.

Al Doctor Juan Sologuren Álvarez, su aporte en este presente investigación es valiosa, la calidad de persona y profesionalismo ha inspirado mi vida.

A cada uno de los docentes de la Escuela de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, por los conocimientos valiosos impartidos.

Al Abog. Luis Alberto Valdivia Salazar, asesor de tesis, por su apoyo en la presente investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Dedicatoria.....	i
Agradecimiento	ii
Índice de Contenido	iii
Índice de tablas.....	viii
Índice de anexos.....	vii
Resumen	ix
Abstract.....	x
Introducción	01

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema	04
1.2. Formulación del problema	09
1.3. Justificación e importancia de la investigación	10
1.4. Indagación de investigaciones preexistentes	12
1.5. Objetivos.....	12
1.6. Hipótesis	13

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

SUBCAPÍTULO I REGISTRO DE PREDIOS EN EL PERÚ

2.1. Naturaleza jurídica del registro de predios.....	15
2.2. Registro de la propiedad inmueble	43
2.3. Beneficios del acceso y mantenimiento de la propiedad inscrita	50

SUBCAPÍTULO II

DERECHO DE PROPIEDAD Y ACTOS DE DISPOSICIÓN

PATRIMONIAL

2.4. Derecho de propiedad	52
2.5. Regulación Nacional de la propiedad	64
2.6. Actos de disposición patrimonial.....	70
2.6.1. Compra venta	85
2.6.2. Donación.....	110
2.6.3. Anticipo de herencia	137
2.7. Definición de términos	159

CAPÍTULO III
MATERIALES Y MÉTODOS

3.1. Tipo y Diseño de investigación	168
3.2. Población y muestra	169
3.3. Operacionalización de las variables	170
3.4. Técnicas y procedimiento de recolección de datos	171
3.5. Procesamiento y análisis de datos	171

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Descripción del Trabajo	172
4.2. Resultados	174
4.3. Discusión	191
4.4. Comprobación de Hipótesis	193
4.4.1. Comprobación de la Hipótesis Específicas “a”	193
4.4.2. Comprobación de la Hipótesis Específicas “b”	194
4.4.3. Comprobación de la Hipótesis Específicas “c”	195
4.4.4. Comprobación de la Hipótesis General	196
CONCLUSIONES	198
RECOMENDACIONES	199
REFERENCIAS	201
ANEXOS	210

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Distribución de los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011	174
Tabla 2.	Distribución de los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2012	177
Tabla 3.	Distribución de los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012	180
Tabla 4.	Actos de disposición patrimonial inscritos en el registro de predios durante el año 2011-2012	183

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia	211
Anexo 2. Matriz de operalización de datos	213
Anexo 3. Propuesta Legislativa	222
Anexo 3. Documentos de Gestión	234

RESUMEN

La presente investigación tiene como finalidad poder determinar la incidencia de los actos de disposición patrimonial debido a la aplicación del artículo 923 del Código Civil en los predios adjudicados por los programas de vivienda ubicados en el Distrito Gregorio Albarracín de Tacna durante los años 2011-2012. El diseño de investigación es; no experimental, transversal. La muestra y población se obtuvo de la base de datos de la Zona Registral N° XIII – SUNARP TACNA.

El Instrumento de investigación es mediante el análisis y observación de la Ficha estructurada por SUNARP – datos obtenidos a través de Sistema Integrado Registral - SIR, año 2011 y 2012, donde se encuentra la data de los actos inscritos en el registro de predios, para ello se realizó la verificación de los datos registrales mediante una matriz de sistematización de elaboración propia, con el objetivo de verificar los actos de disposición patrimonial que inciden en los programas de vivienda, los cuales se disponen mediante la compra-venta, donación y anticipo de herencia.

Palabras Claves: Registro de predios, Adjudicación de Predios, Derecho de propiedad y actos de disposición patrimonial.

ABSTRACT

This research aims to determine the incidence of acts of disposal of assets due to the application of Article 923 of the Civil Code on the premises allocated for housing programs located in Tacna Gregorio Albarracín District during 2011-2012. The research design is; not experimental, transversal. The sample population was obtained from the database of the Registry Zone No. XIII - SUNARP TACNA.

The research instrument is through analysis and observation sheet SUNARP structured - data obtained through Registration Integrated System - SIR, in 2011 and 2012, where the data of the events registered in the land register is, for its verification of registry data using an array of home-made systematization, with the aim of verifying acts of disposal of assets affecting housing programs, which are arranged by the sale, donation and inheritance advance.

Keywords: Registration of land, Award of Premises, Property Law and acts of available assets.

INTRODUCCIÓN

La vivienda es por naturaleza una de las más importantes aspiraciones del ser humano, considerándose un derecho en nuestra constitución política. El Estado concibe a la vivienda como un sistema en el que intervienen el mercado (población necesitada o demandantes así como otros agentes económicos y sociales), el suelo, los derechos de propiedad, la normativa de urbanización y edificación, el financiamiento, los procesos productivos, los servicios domiciliarios, el equipamiento social, la investigación y desarrollo.

Por tal motivo es el Estado a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el ente rector de los asuntos de vivienda, urbanismo, desarrollo urbano, construcción de infraestructura y saneamiento, para lo cual formula, aprueba, dirige, evalúa, regula, norma, supervisa y en su caso ejecuta las políticas nacionales en estas materias. Por tanto es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el encargado de dirigir las políticas de vivienda en el Perú, con el objetivo de mejorar en este aspecto la calidad de vida de la población nacional, también se puede observar que los municipalidades pueden promover a

través de programas de vivienda, y beneficiar a personas de escasos recursos económicos, en este caso preciso un programa de vivienda, al igual que el gobierno regional promueve este tipo de acceso a una vivienda para personas que no tienen predio alguno, esto corroborado mediante el sistema registral de los registros públicos, tal es así que de todos los programas de vivienda que existen en la ciudad de Tacna, son 93 (noventa y tres) realizados por la municipalidad y 1 (Uno) por el gobierno regional. El derecho de propiedad establecido en el artículo 923 del Código Civil del Perú, genera en sus propietarios la confianza necesaria para disponer y usarlos como herramienta económica, transgrediendo con esto el objetivo de los programas de vivienda, el cual está orientado a satisfacer la necesidad de poder tener un lugar donde vivir para usar y disfrutar, en casos jurídicos solicitar la reivindicación. Los hechos antes descritos son los que motivaron a su investigación; buscándose determinar la incidencia de los actos de disposición patrimonial debido a la aplicación del artículo 923 del Código Civil en los predios adjudicados por los programas de vivienda delimitándose en el Distrito Gregorio Albarracín de Tacna durante los años 2011-2012., el cual se estructuró la presente tesis en cuatro capítulos:

Capítulo I, El Problema, en este capítulo se consignan la determinación y formulación del Problema, los objetivos, la justificación e importancia; así como la formulación de las hipótesis de investigación.

Capítulo II, Marco Teórico, se abordan los antecedentes del Estudio, y se presentan Teorías y Conceptos de manera secuencial, temas cuyos contenidos constituyen las bases teórico científicas de nuestra Investigación.

Capítulo III, Trabajo de Campo - Material y Métodos, se formula el diseño metodológico, especificando: el tipo y diseño de estudio, población y las técnicas en el manejo de la información; consignándose además el tiempo de duración del presente estudio.

Capítulo IV, Resultados y Discusión, comprende la descripción del trabajo de campo; la presentación, análisis e interpretación de los datos obtenidos, los mismos que nos permiten verificar las hipótesis de nuestra Investigación.

Asimismo, en el Trabajo de Investigación se consideran las Conclusiones, Recomendaciones, Referencias Bibliográficas y los Anexos respectivos, que contribuyen a una mejor comprensión del mismo.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema

En estos últimos años se han registrado varios intentos de invasión en las periferias de la ciudad, dentro de este panorama, muchos han atinado a decir que las invasiones son un problema social; sin embargo esta situación se ha convertido en problema delictivo y perjudicial para el desarrollo urbano de nuestra ciudad.

En nuestra realidad nacional, se han originado muchas posesiones sobre predios ubicados en zonas no urbanizadas en su gran mayoría, y el derecho de propiedad aun tiene muchas disyuntivas jurídicas, resultando por ende una amplia interpretación respecto a que si la propiedad es un derecho constitucional sobre un determinado terreno o es deber social del estado otórgale una vivienda digna. Se debe de mencionar que la propiedad es un

Poder jurídico aun más amplio el cual existe sobre un bien, pues permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien.

Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social. Y sobre la posesión, es el poder que una persona ejerce de hecho de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien pero no puede disponer (vender, donar, anticipar, hipotecar, gravar), o reivindicar el bien. Conforme el crecimiento poblacional en nuestro país, parte de los ciudadanos aspiran obtener una propiedad, para realizar sus actividades cotidianas en familia y desarrollarse económicamente.

El tema de la presente investigación radica en el siguiente punto que pasaremos a mencionar; La Municipalidad y Región promueven programas de vivienda en las cuales muchos de los

que no tienen propiedad alguna pueden participar de un proceso de selección, de los que realmente debieran ser los beneficiados con los programas de vivienda no lo son. Aquí existe mucha desigualdad y un aprovechamiento inusual, simulando no tener una propiedad se puede participar de estos programas de vivienda, esto con el único fin de más adelante poder lucrar con la necesidad coyuntural, y más aun si estos programas de vivienda son utilizados para asuntos políticos en determinadas situaciones electorales. Se debe mencionar el aprovechamiento de la buena fe de la normatividad (ordenanzas), los programas de vivienda son promovidos con la finalidad y objetivo principal de brindar vivienda para los que no tienen, se puede presumir que existe todo un mecanismo de simulación jurídica (de mala fe) y a través de los siguientes actos de disposición patrimonial, contrato de compra-venta, donación y anticipo de Legítima.

Por lo tanto no se cumpliría con la finalidad y objetivo de los programas de vivienda. Mediante la presente investigación estamos planteando recomendaciones para el mejor control de estos predios otorgados por los programas de vivienda, a través de una propuesta legislativa, además queremos proponer algunas

soluciones prácticas a la problemática que se ha suscitado durante el año 2011 al 2012, la cual puede traer implicaciones negativas sino se realiza las correcciones necesarias al momento de adjudicar y realizar la titulación de un predio. La información matriz de los actos de disposición patrimonial; compra-venta, donación y anticipo de Legítima, son extraídos de la base de datos del Sistema Integrado Registral (SIR) ubicado en el Registro de Predios, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Zona Registral N° XIII, Sede Tacna, esto para demostrar el incremento de tales actos de disposición patrimonial de los predios desde el año 2011 al 2012. En el distrito Gregorio Albarracín de Tacna se ha dado la mayor actividad de implementación de programas de vivienda, con la finalidad de realizar un análisis del incremento de los actos de disposición, ya que amparados en el artículo 923 del Código Civil peruano, donde se menciona que; “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, pero al parecer existe un aprovechamiento excesivo con el termino “DISPONER” y solo está de por medio lucrar económicamente, está demostrando que mediante estos actos de disposición; compra-venta, donación y anticipo de

Legítima, uno se desprende de la propiedad y mediante una búsqueda registral que se realiza en los registros públicos, en el sistema registral ya no se puede encontrar propiedad alguna del que fue antes propietario de un determinado predio, por tanto el abogado certificador que representa a Registros Públicos, otorga un certificado negativo de propiedad, el cual es un requisito que exige los programas de vivienda para postular y ser seleccionado para ser parte de un determinado programa de vivienda al ser elegido, no tener registrado un bien o predio alguno en el sistema registral, facilita la postulación de las que ya fueron beneficiados en alguna oportunidad. Para frenar el problema del tráfico de terrenos se necesita voluntad política, una mejor comunicación entre instituciones, sanciones ejemplares y mejores políticas de vivienda.

Además una correcta implementación de planes de ordenamiento territorial y de crecimiento que permitan a los municipios, gobiernos regionales tener mejor control y distribución en sus jurisdicciones, que son exigidas por ley.

1.2 Formulación del problema

Para elaborar la presente tesis, nos hemos formulado el siguiente problema.

1.2.1 Problema General

¿Cuál es la incidencia de los actos de disposición patrimonial, debido a la aplicación del Artículo 923 del Código Civil en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna, 2011-2012?

1.2.2 Problemas Específicos

- a) ¿Cuál es la incidencia del Anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín De Tacna 2011-2012?

- b) ¿Cuál es la incidencia de compra - venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín De Tacna 2011-2012?

c) ¿Cuál es la Incidencia de la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín De Tacna 2011-2012?

1.3 Justificación e importancia de la investigación

Establecer un mecanismo normativo de control en los predios adjudicados, para que se cumpla la finalidad y objetivo de creación de los programas de vivienda.

Las prácticas pre y profesionales realizadas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Zona Registral N° XIII, me ha permitido conocer y observar muy de cerca los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda, destacándose que muchos de los predios no son utilizados para el objetivo de su creación, puesto que amparados en la facultad que permite el artículo 923 del Código Civil, los predios son utilizados indiscriminadamente para disponer, sea mediante una donación, compra-venta y anticipo de legitima; sólo con el ánimo de lucrar, perjudicando a personas que realmente necesitan una vivienda.

En cuanto a la **relevancia teórica** del trabajo permitirá conocer aspectos relacionados con la aplicación del artículo 923 del Código Civil en los actos de disposición patrimonial; y de esta manera conocer las teorías y fundamentos sobre su problemática, la cual servirá de base para poder plantear las medidas correctivas necesarias respecto a los programas de vivienda.

En lo jurídico considero trascendental desarrollar la investigación propuesta por cuanto para su ejecución será parte primordial el estudio de las normas establecidas en el Código Civil con respecto a la aplicación del artículo 923; y normas conexas de la propiedad por ende a través del planteamiento de la propuesta jurídica se dará un aporte para el mejor control respecto a la adjudicación y como proceder para disponer los predios otorgados por los programas de vivienda.

Finalmente, profesionalmente pondrá de manifiesto los conocimientos adquiridos durante la formación profesional y permitirá sentar las bases para otros estudios que surjan partiendo de la problemática estudiada.

1.4 Indagación de investigaciones pre-existentes

Se ha efectuado visitas indagatorias a facultades de derecho de Tacna, obteniendo resultados infructuosos: No existen tesis realizadas sobre el tema materia de la presente tesis. Pero se ha utilizado como base teórica una tesis denominada “La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble, Luis Eduardo Aliaga Blanco, Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. (2012)

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo General

Determinar la incidencia de los actos de disposición patrimonial debido a la aplicación del artículo 923 del Código Civil por los predios adjudicados en los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

1.5.2 Objetivos Específicos

- a) Determinar la Incidencia del anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

- b) Determinar la Incidencia de la compra – venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

- c) Determinar la incidencia de la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

1.6 Hipótesis

1.6.1 Hipótesis General

H1.- Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia de los actos de disposición patrimonial en

los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

1.6.2 Hipótesis Específicas.

- a) **H.a.-** Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante el anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

- b) **H.b.-** Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante la compra venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

- c) **H.c.-** Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

SUBCAPÍTULO I

REGISTRO DE PREDIOS EN EL PERÚ

2.1. Naturaleza jurídica del Registro de Predios.

2.1.1. Reseña histórica y antecedente del registro de predios en el Perú.

Después de la invasión española se llevó a cabo un intenso proceso de recepción de las instituciones jurídicas hispánicas, en dicho momento histórico se encontraba vigente en España la pragmática de Carlos V, aprobada a propuesta de las cortes de Toledo. Esta disposición establecía que en cada ciudad que fuese cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona que tuviese a su cargo un libro en donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas; y de no registrarse dentro de un plazo específico, no haría fe ni se juzgaría conforme a dichos

Gravámenes, ni podía ser perjudicado por ellos cualquier tercer poseedor. Esta pragmática se justificó en la necesidad de evitar los abusos producidos al vender como libres los bienes sujetos a censos o prestaciones reales. Como se puede ver es una nueva institución que tenía efectos sustantivos, debido a que sancionaba a la persona no diligente, impidiendo que los gravámenes no inscritos puedan oponerse a los titulares de predios. La función del registro era análoga a una purga de gravámenes que se producía con cada transmisión de propiedad, de tal manera que la finca quedaba “limpia” de afectaciones con respecto a terceros.

También nos encontrábamos frente a la creación de un registro con efectos de “inoponibilidad de lo no inscrito”, lo cual quiere decir que no puede oponerse ningún acto que previamente no se encuentre inscrito.

Estas disposiciones permitieron generar en el Perú el primer indicio de la protección registral, permitiendo que con la inscripción del gravamen su nivel de oponibilidad aumente considerablemente. (González, 2002, p.233-234).

a) Los oficios de hipotecas:

Posteriormente, Carlos III aprobó la pragmática del 31 de enero de 1768 estableciendo el “Oficio de Hipotecas” en todas las cabezas de partido a cargo de los escribanos de los ayuntamientos. Siguiendo con la explicación. Esta norma ordenaba que los funcionarios señalados llevaran libros separados por cada uno de los pueblos del distrito, y en donde tomaran razón, distribuyéndose los asientos por años de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, redención de censos y tributos; ventas de bienes raíces, o considerados como tales, que constare estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren tales bienes, escrituras de mayorazgos u obras pías y , generalmente, de todos los actos que contuviesen hipotecas o gravamen, o su liberación o redención. (Gonzales, 2002, p.235)

Así se dispusieron los primeros intentos de ordenamiento registral en el Perú. Posteriormente, la Real Cédula del 6 de mayo de 1778 dispuso que se hiciera extensiva a las colonias de América la Pragmática de Carlos III de 1768 que ordenaba

crear los “Oficios de Hipotecas”, única fuente a la que podían acudir los que contrataban sobre bienes inmuebles. En los oficios de Hipotecas debían anotarse en todas aquellas escrituras que estipulaban censos, hipotecas, mayorazgos, patronatos, etc.; pero de ninguna manera “estas inscripciones en los oficios de Hipotecas garantizaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes, debido a lo cual las simulaciones y suplantaciones de documentos eran muy frecuentes a causa de la mala organización de esos registros”. (Acevedo, 1959).

b) Código Civil de 1852:

Hasta la dación del Código Civil de 1852 había regido en la República la legislación Española. El nuevo Código, según varios autores, no ofrece ningún cambio sustancial en la parte referente a la publicidad de los gravámenes e hipotecas que se constituyen sobre los bienes inmuebles, a los cuales se les sigue aplicando la legislación colonial restableciendo el Oficio de Hipotecas. El escribano del Oficio de hipotecas extendería

las inscripciones en el libro respectivo, de acuerdo con las prescripciones siguientes: “en este libro tomará razón el escribano, de las sentencias y de las escrituras públicas en que se imponga alguna hipoteca, escribiendo los asientos de cada toma de razón, a reglón siguiente del anterior; firmándola junto con la persona que le hubiese presentado la constancia legal del documento hipotecario; y poniendo al margen, el número que corresponda al asiento, y la suma de su contenido. La numeración de los asientos volverá a empezar cuando se abra otro libro, con las mismas formalidades, por haberse llenado el anterior”. (Márquez, 1996, p.290)

Como se puede advertir no existía una función Registral tal cual la desarrolla un Registrador en la actualidad, el escribano solamente se encargaba de anotar una serie de datos descriptivos de los títulos siguiendo un orden prediseñado.

c) Ley del 02 de enero de 1888:

Esta ley crea el Registro de la Propiedad Inmueble y dispone en sus lineamientos generales que se establecerá en la

República y se hallará bajo la dirección e inspección del Poder Judicial. Asimismo dispone, en su artículo segundo, que se lleve un Registro General de las propiedades radicadas en la República y registros particulares en capitales de departamentos y provincias, que sea conveniente establecerlos.

Según, Guevara (1996), los registros creados en ese entonces eran territoriales, lo cual significa que los actos y contratos sobre inmuebles se registraban en la jurisdicción en que se hallase el inmueble. (p.92) En cuanto a la obligatoriedad de las inscripciones, éstas tienen carácter facultativo y por lo tanto los interesados se hallaban en libertad para registrar o no sus títulos. (p.93)

A pesar de las profundas diferencias existentes entre el antiguo Oficio de hipotecas y el Registro de Propiedad Inmueble, durante varias décadas no se comprendió por parte de magistrados, miembros de foro y ciudadanos, la importancia sustantiva de la nueva institución; inclusive durante esa época se criticó duramente la instalación del sistema por considerarse innecesario, complicado y no acorde a la realidad del país.

Gonzales (2002). Afirma que la ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble no estableció ninguna norma modificatoria respecto al principio consensualístico de la transferencia de propiedad que había consagrado el Código Civil de 1852. Además, jurisprudencialmente se establece que el dominio se transfiere por el solo consenso de las partes contratantes. Por otro lado, pese a que existieron incomprendiones del nuevo sistema por parte de los magistrados, poco a poco se dieron cuenta que la publicidad registral eliminaba las hipotecas o cargas ocultas, permitía conocer fácilmente la situación jurídica de una finca con efectos de oponibilidad general, prestando de esta manera confianza para el desarrollo del crédito y del tráfico inmobiliario, fomentando inversiones de capital en las actividades mercantiles, industriales y agrícolas; y reduciendo de manera significativa el fraude en la contratación.

d) Los Registros públicos y el Código Civil de 1936:

En la segunda década del Siglo XX se consideró necesario reformar el Código Civil de 1852, y para tal efecto se

designó a cuatro juristas y un médico para que conformasen una comisión encargada de proponer las modificaciones pertinentes.

A pesar que la temática del Registro de la Propiedad se encontraba regulada en una ley especial (Ley del 2 de enero de 1888), con buen criterio se consideró que esta materia era propia del Derecho Civil, y en consecuencia, debía formar parte del nuevo Código. Así pues, uno de los puntos de mayor polémica fue, precisamente, el carácter que debía otorgarse a la inscripción, esto es, mantener el efecto declarativo, o virar hacia el efecto constitutivo propio de los sistemas germánicos.

La discusión de los juristas no se decidía por ningún bando (dos a favor de cada uno), por lo cual en sesión del 19 de setiembre de 1925 se acordó formular una consulta sobre el tema entre profesores de Derecho Civil, Registradores Principales y Magistrados. Gonzáles (2002), menciona que: *“las opiniones resultaron decisivas en la decisión que finalmente se adoptó, ya que la mayoría de los consultados mostraron serias dudas sobre la reforma hacia el sistema de la inscripción*

constitutiva". (p.270) Esta solución fue finalmente descartada en base a los fundamentos siguientes: (i) Se carece de un catastro y existe dificultad en implementarlo, (ii) los títulos son defectuosos e imperfectos, (iii) en muchos lugares no hay notarios o abogados, (iv) no existe personal especializado en materia registral, (v) la implantación del Acta Torrens no era factible, por la falta de cultura jurídica en nuestro medio y, además, porque ésta exige una garantía a cargo del Estado, que no es posible asumir por cuestiones presupuestales.

Guevara (1996) nos dice que *"Al crearse el Código Civil de 1936, las normas sobre los Registros Públicos estaban contenidas en la sección quinta del Libro IV, actualmente derogado, según el cual se le denomina Registros Públicos"*.

Anteriormente se le denominó "Registro de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de la Prenda Agrícola", nombre que por ser descriptivo y específico era muy limitado e inapropiado, por lo tanto fue correcta la opción de denominarlo solamente, "Registros Públicos". La amplitud de esta denominación permitía comprender a las diversas clases de registros

establecidas y se adecuaba a la evolución constante de esta institución.

El Artículo 1036 del código Civil de 1936, establecía los siguientes registros: 1° Registro de la Propiedad Inmueble; 2° Registro de Personas jurídicas; 3° Registro de Testamentos; 4°, Registro de Mandatos; 5° Registro Personal; 6° Registro Mercantil; 7° Registro de Buques; 8° Registro de Prenda Agrícola; 9° Registro de Declaratoria de Herederos. (Márquez, 1996, p.307)

Los Registros estaban bajo la dirección de la Junta de Vigilancia, presidida por el Ministro de Justicia e integrada por uno de los Fiscales en lo Civil de la Corte Suprema, designado por ella, el Decano de la Facultad de derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el Decano del Colegio de Abogados de Lima y el Director de Registros Públicos. Esta junta ejercía jurisdicción organizadora, directora y consultiva en toda la República en asuntos relativos a los Registros Públicos.

Cuando se pronunciaba sobre la calificación de los títulos presentados al registro, la resolución emitida por este órgano tenía carácter de último fallo administrativo, después de lo cual el interesado sólo podía recurrir al Poder Judicial. (p.308) Todos los registros comprendían una circunscripción territorial que se denominaba “distrito” a cargo de una oficina del Registro.

A comienzos de la década de los 1980 se creó la Oficina Nacional de Los Registros Públicos (ONARP), la cual era un organismo público descentralizado del sector de la Presidencia y era controlado por el Primer Ministro.¹ (Soria, 1997, p.242) Este organismo es el primer antecedente de lo que hoy es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), y estaba integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, el Registro de Declaratoria de Herederos, el Registro de Mandatos, el Registro Personal, el Registro Mercantil, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola y el Registro de Buques. (Artículo 3 de la Ley 23095)

¹ La ONARP fue creada por la Ley 23095 del 18 de Junio de 1980. “En su estructura orgánica planteada por esta ley, desaparece la junta de Vigilancia y en sustitución de la comisión Facultativa, se crea el tribunal registral; de tal forma que solo existían dos instancias registrales: Registradores y tribunal Registral.”

Según la norma que regulaba sus funciones, este organismo estaba encargado de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determina y que constituyen garantía registral. (Artículo 5 de la Ley 23095). Entre otras funciones se encuentran las de planificar, organizar, dirigir, normar y coordinar la realización de las actividades registrales a nivel nacional. También se encargaba de elaborar y mantener actualizada la estadística (documentación) registral, realizar las correspondientes capacitaciones de personal (en temas organizacionales y legales), establecer la normatividad registral y supervisar las publicaciones relacionadas con temas registrales. (Artículo 7 de la Ley 23095)

Durante esos años existieron muchas críticas a la ONARP como institución, debido a sus largos procedimientos, altos costos para inscribir un título y los innumerables trámites burocráticos que cada administrado debía seguir para inscribir sus rogatorias. Es por tal motivo que mediante el Decreto Ley N° 25536 se declara a la ONARP en estado de reorganización, encargando al Ministerio de Justicia la elaboración de un proyecto de ley destinado a dicho objetivo.

Soria (1997) manifiesta que *“dicho proyecto se inspiró en la política registral que enunciará el presidente de la república, señalando que los registros públicos constituyen un ineludible componente del desarrollo integral del país”*. (p.244)

e) Código Civil de 1984:

La creación de este código comenzó en 1965 en una comisión de trabajo encargada de revisar el Código de 1936. Los trabajos de la comisión terminaron en 1981 con la elaboración de un proyecto del nuevo código. Posteriormente se introdujo algunas modificaciones y finalmente el nuevo Código se promulgó en 1984.²

Con respecto al tema registral (Libro IX del Código Civil de 1984), en la exposición de motivos oficial del nuevo código se indica que no se han introducido mayores modificaciones con respecto a lo señalado en el código anterior. Por otro lado, dicho documento establece tres conclusiones respecto al libro

² La comisión revisora introdujo modificaciones sustantivas sobre este tema, como las que son (i) los bienes fueron clasificados en muebles e inmuebles, (ii) La obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario, (iii) La prenda se constituye sobre muebles, mientras que la hipoteca se aplica a los inmuebles, (iv) Se dedica el Libro IX del código Civil al tratamiento de los “Registros Públicos”.

IX del código Civil: (i) Que se van a regular registros Jurídicos y no registros Administrativos, (ii) que se trata de registros que desarrollan temas de derecho civil, (iii) que son registros a los que se les aplica los principios del derecho registral.

f) Situación posterior al código Civil de 1984:

Toda modificación legislativa que amerite un cambio organizacional siempre debe estar acompañada de reformas institucionales que permitan aplicar las normas con mayor eficiencia. En el tema registral, la incorporación del nuevo código civil requirió la modificación del Registro de la Propiedad Inmueble (creado en 1888). Hasta ese momento el único cambio institucional había sido la creación de la ONARP.

Lamentablemente, este cambio no estuvo acompañado de reformas que permitieran mejorar el funcionamiento de los registros públicos ya que su funcionamiento seguía siendo el mismo que tenían antes de su integración a la ONARP. Es por tal motivo que el cambio solo significó una suerte de agrupación de piezas antiguas de ajedrez.

Por lo tanto, era necesario realizar reformas institucionales y organizacionales que permitirán disminuir los plazos administrativos, la burocracia y hacer más accesible la inscripción abaratando costos, con la finalidad de obtener una mayor cantidad de predios inscritos y formalizados. Con tal propósito, a partir de la promulgación de los Decretos Legislativos 495 y 496 (publicados en 1988) se crea el denominado Registro Predial (RP) (inicialmente denominado Registro Predial de Pueblos Jóvenes (PPJJ) y Urbanizaciones Populares (UUPP), posteriormente denominado, Registro Predial Urbano (RPU) con la promulgación del Decreto Legislativo N° 803.³

Delgado, (2008) afirma que el Registro Predial (RP) se crea como *“una institución Pública descentralizada, con autonomía registral, técnica, administrativa y económica, para registrar predios en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares a nivel nacional, y como registro paralelo al registro tradicional existente (Registro de la Propiedad Inmueble – RPI).”* Esta nueva organización permitió tener un sistema registral pro-

³ Decreto Legislativo N° 803° Ley de promoción al acceso de la Propiedad Formal. Publicada el 15 de Marzo de 1996.

activo, de base geográfica, con sistema de cómputo moderno, seguro y de fácil acceso. La estrategia de los legisladores era crear un organismo modelo que permitiera tener procedimientos simplificados y de bajo costo con lo cual incentivar no sólo la primera inscripción de dominio sino también la inscripción de los segundos actos o cualquier otro acto inscribible.

Se crea un registro paralelo al registro de la propiedad Inmueble (creado en 1888 y organizativamente inmerso dentro de la ONARP hasta ese momento). Esta nueva organización estaba destinada a reducir costos de acceso y permitir que más personas puedan inscribir sus derechos de propiedad, gracias principalmente a la reducción de formalidades, la suficiencia de documentación privada y una efectiva coordinación con el catastro administrativo. Su objetivo era ayudar en el proceso de formalización de la propiedad en zonas urbano – marginales.

González (2002) Afirma *“que lo que nació como un régimen excepcional, ha venido ampliando su alcance.”* (p.278) Efectivamente debido a la gran cantidad de Extra legalidad que existía en la década de los 80, producto de las múltiples

migraciones a las ciudades y la aguda crisis económica que en sus últimos años aumentó considerablemente la pobreza, se necesitó de una institución que coadyuve a la definición y determinación de los derechos de propiedad. Según investigaciones realizadas por el Instituto Libertad y Democracia (ILD), el número de predios informales superó extensamente a los predios formales – tradicionales.

Posteriormente, con la promulgación del Decreto Legislativo 667 en 1991, los legisladores hicieron reformas en el plano rural y crearon el Registro de Predios Rurales,⁴ el cual se incorporó al Registro Predial existente. Sin embargo, en 1996, el legislador creó la sección Especial de Predios Rurales que funcionaba dentro del Registro de la Propiedad Inmueble,⁵ con lo cual la competencia para la inscripción de predios rurales formalizados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT)⁶ se dividió entre el Registro Predial (con competencia sólo en el Departamento de Lima), y la Sección Especial de

⁴ Este registro fue creado por el Decreto Supremo N° 026-90-VC, cuyo texto fue incorporado íntegramente en el Decreto Legislativo 667 de fecha 12.09.1991.

⁵ Esto debido a lo establecido por la Resolución 094 – 96 – SUNARP de fecha 23 de Mayo de 1996.

⁶ “...de acuerdo al censo Agropecuario de 1994, existía en el Perú 5'721,113 parcelas, de las cuales- a esa época- más del 80% no se encontraba con títulos saneados. Esta situación originó que, ya en el año 1992, se creara el programa Especial de Titulación de tierras (PETT), luego complementado con la llamada “sección especial de predios rurales”.

Predios Rurales (con competencia en el resto del País). Cabe señalar, sin embargo, que en ambos casos se utilizaba la metodología creada por el Instituto Libertad y Democracia (ILD) para la formalización de predios rurales (D.L.667). Esta nueva Sección Especial de Predios Rurales – o sub-registro - tenía sus propias reglas, procedimientos y principios en temas relacionados a la inscripción de terrenos rurales.

Según Guevara (1996). El Registro Predial es creado en Noviembre de 1988 bajo el Ministerio de Vivienda y Construcción y abrió sus puertas en Enero de 1990. Posteriormente por la ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994 se crea el Sistema Nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Público (SUNARP), con la finalidad de *“mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país”* (p.103). A dicho organismo se le incorporó el ya creado Registro Predial.

En 1992, se crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT⁷, como un organismo con

⁷ El PETT fue creado por el decreto ley 25902 de fecha 27 de noviembre de 1992 en su octava disposición complementaria.

personería jurídica de derecho público interno y autonomía administrativa. Su principal misión era formalizar la propiedad de la tierra de uso agrario en todo el país y sus objetivos principales eran: (i) lograr la titulación y el saneamiento legal de la propiedad y la posesión de los predios rurales, (ii) contar con un nuevo catastro rural moderno y de carácter jurídico y (iii) fortalecer el sistema de registro de la propiedad inmueble rural.

La formalización de propiedad masiva había sido un tema de discusión recurrente entre legisladores y políticos durante la década de los ochenta y comienzos de los noventa. Cabe mencionar que, durante la década de los ochenta la demanda de viviendas en el sector urbano no había sido satisfecha por el sector formal, lo cual sumado al fuerte centralismo e inmigración a las ciudades, se originaron diferentes fenómenos de informalidad predial, entre ellos el más común fue las invasiones de terrenos periféricos a las ciudades de las provincias y en especial de la capital. Esta situación necesitaba reformas legales e institucionales destinadas a obtener resultados facticos con respecto al problema de formalización que tenía el país.

Es por tal motivo que un sector de legisladores, apoyados por el gobierno de turno, y el Instituto Libertad y Democracia (ILD), impulsó la creación de un organismo rector en temas de la formalización predial urbana y rural.

Es así como en 1996 se crea la Comisión de Formalización de Propiedad Informal que posteriormente cambia su nombre a Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. La norma de creación establecía que: “los procedimientos vigentes que la mayoría de peruanos deben cumplir para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder tiempo y dinero en el proceso”.

Existió además, dispersión de competencias de regulación de tierra urbana entre entidades estatales e inoperancia de los Gobiernos Locales frente a los procesos de formalización masiva en terrenos urbanos, entre otras razones. Es debido a esto que fue necesario la creación de un sistema único de formalización de la propiedad que permita la

incorporación de los activos de la mayoría de peruanos en la economía social de mercado.

Asimismo, la experiencia del Registro Predial, y su trabajo de formalización en coordinación con las municipalidades Provinciales (entes competentes para otorgar títulos de propiedad a las posesiones informales sobre terrenos del estado), motivaron la creación de COFOPRI, y así se pudo avanzar con mayor eficiencia, otorgando un carácter masivo a los temas de formalización de la propiedad en el Perú.

En el mismo sentido se pronuncia Delgado (2008) al afirmar que: *“Con la creación de COFOPRI y la promulgación de diversas normas dirigidas a perfeccionar la reforma, se logró no solo la extensión del sistema de formalización a nivel nacional, sino un récord en materia de regulación de la propiedad, motivo por el cual dicho sistema ha sido calificado como uno de los más exitosos del mundo por el Banco Mundial (BM) y otros organismos internacionales”.* (p.85)

Debido a esto, gracias a la actuación conjunta del Registro Predial Urbano⁸ y COFOPRI, se pudo introducir a una gran cantidad de predios a la formalidad, y así asegurar la protección de los derechos de propiedad implicados. Es así que entre Julio de 1996 y fines de año 2003, la actividad de ambos organismos formalizó 1,8 millones de lotes emitiendo 1,4 millones de títulos de propiedad. (Morris, 2004, p.95) Según investigaciones los procesos ejecutados por el (COFOPRI, 2000) permitieron disminuir los plazos que se requerían para la formalización de predios de 6 años y 11 meses en promedio (lo cual involucraba 207 pasos y la tensión de 52 oficinas gubernamentales) a únicamente 45 días (utilizando 30 pasos con la participación de 4 entidades).

Posteriormente, en el año 2002 se ordenó la unificación de todos los registros de propiedad predial en el nuevo Registro de Predios (que se terminó de efectivizar en el año 2004), el cual permaneció dentro de la estructura organizativa de la SUNARP. Para muchos esta fusión no ha sido la solución indicada debido a que el Registro de Propiedad Inmueble y el

⁸ El Registro Predial (RP) cambia de denominación a Registro Predial Urbano (RPU) por el D.L.803.

Registro de Predial Urbano siguen trabajando independientemente.

Lamentablemente, durante los años 2001 al 2006 se dictaron algunas normas que no contribuyeron con todos los avances realizados hasta ese momento con respecto a la formalización de la propiedad.

Delgado (2008) afirmar que: "...durante el periodo 2001-2006 se dictaron ciertas normas que, sin consulta ni debate previo, afectaron seriamente el sistema de formalización (decreto Supremo 005-2001-JUS y Leyes 28391 y 28697, 2004 y 2006 respectivamente). Estas normas empezaron trasladando las funciones de COFOPRI a Comisiones Provinciales de Formalización de la propiedad – uno de cuyos integrantes era COFOPRI – y terminaron por convertirlas en monopolio de las Municipalidades Provinciales, las cuales enfrentan los mismos problemas de principio de los 90 –falta de personal, conocimiento e infraestructura necesarios."

Posteriormente en el año 2006, debido a que estas medidas cuantitativamente no contribuyeron a mejorar el sistema de formalización de propiedad se tuvo que volver a trasladar dichas atribuciones a COFOPRI. Un año después de esta medida el PETT es absorbido por el COFOPRI convirtiéndose este último en el ente encargado de formalizar tanto las propiedades en áreas urbanas como rurales.

COFOPRI ha desarrollado un proceso de modernización y reorganización destacable, pero debido a algunos escándalos relacionados con el tema de la corrupción en dicho organismo, la entidad ha sufrido algunos altibajos administrativos. Esperemos que las reformas continúen en miras de un mejoramiento de la institución y especialmente al mejoramiento de los procedimientos de formalización de la propiedad inmueble en nuestro país.

2.1.2. La formalización de la propiedad en el Perú

Breve Cronología del Sistema del Registro Predial (RP) y de COFOPRI. (Delgado, 2008)	
1988-1969	Creación del RP como institución pública descentralizada, con autonomía registral, técnica, administrativa y económica, para registrar predios en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares a nivel nacional. Un registro paralelo al registro tradicional - Registro de la Propiedad Inmueble. (Decreto Legislativos 495 y 496, 1988)
1990-1993	Ampliación de competencias del RP para registrar predios rurales a nivel nacional (D.S. 090-VC y Decretos Legislativos 667, 1990 y 1991)
1994-2000	Incorporación del RP a la recién creada Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, manteniendo autonomía (ley 16366, 1994). Creación de COFOPRI, a la que se transfirió la

	<p>dirección del programa de formalización de áreas urbanas (decretos Legislativos. 803, 1996; ley 27046, 1999; y D.S. 009-99-MTC).</p> <p>Autonomía financiera para el RP y cambio de denominación a Registro Predial Urbano (RPU) (decretos Legislativo 803, 1996).</p> <p>Ampliación de competencias del RPU sobre predios urbanos - incluye a todos los predios formalizados por COFOPRI, predios estatales y predios ubicados en áreas reservadas y de uso público. (Decreto Legislativo 803, 1996; ley 27046, 1999, y D.S. 009-99-MTC).</p> <p>Reducción de competencias del RPU sobre predios rurales - se reduce a aquellos ubicados en el Departamento de Lima, el resto pasa a la "Sección especial de Predios Rurales" a cargo de SUNARP (decretos legislativos 803 y 860, 1996).</p>
--	--

	<p>Unificación de todos los registros de Propiedad Predial en el nuevo Registro de Predios, bajo la SUNARP. (ley 27755, 2002)</p> <p>Traslado de funciones de COFOPRI a Comisiones Provinciales de Formalización de la Propiedad - integradas, entre otros, por representantes de Municipalidades, COFOPRI, SUNARP) (D.S. 005-2001-JUS).</p>
<p>2001-2008</p>	<p>Las Municipalidades Provinciales asumen competencia exclusiva para formalizar predios en áreas urbanas, COFOPRI solo puede actuar por delegación voluntaria de estas. (Ley 28391, 2004, Ley 28687, 2006; y D.S.0006-2006-vivienda).</p> <p>Devolución de funciones de formalización a COFOPRI por 3 años (Ley 28923, 2006 y Decretos Supremos: 008-2007, 023-2008 y 030-2008- Vivienda)</p>

	<p>COFOPRI se convierte en única entidad responsable de formalización en áreas urbanas y rurales, al fusionarse con Programa Especial de Titulación de Tierras Rurales (Decretos Supremos 005 y 012 - 2007- vivienda).</p>
<p>2010-2011</p>	<p>Transfieren a favor de los Gobiernos Regionales la función de formalización y titulación de predios rústicos de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre del 2004, así como la reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el Estado, ocupados por asentamientos humanos.</p> <p>Amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007.</p>

2.2. Registro de la Propiedad Inmueble

Según Álvarez (2006): “El registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”. El autor define el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

La norma registral peruana nos dice que el registro de predios es un registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.⁹

⁹ Artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 248-2008-SUNARP/SN

Consideramos que el Registro de Predios juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales. En la misma línea se pronuncia, Díez (1995) afirma que “el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.” (p.249) Por otro lado, Guevara (1996) nos dice que los Registros Públicos, “es una institución técnico – Jurídica autónoma, destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros”. (p.912)

Siguiendo con las definiciones tenemos la indicada en la enciclopedia jurídica OMEBA (1967), expresa que “*el Registro de la propiedad es un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un contrato.*”(p.513) Por otro lado, Chico (2000) afirma que “la única y verdadera concepción del Registro de la Propiedad es aquella en la que se contempla como “institución”, (p,23) coincidiendo con este concepto se pronuncia García (2005) afirmar que “el registro de la propiedad tiene por objeto la

inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble. En definitiva, es una institución jurídica que tiene por objeto el que se acaba de indicar” (p.55) Concordamos con ambos autores al afirmar que el registro es una institución la cual debe ser valorada.

Vivar (2000) define al registro de propiedad como un “índice público de los bienes, principalmente inmuebles, de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en uno y otro.”

Colín (1999) afirma que: *“El registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica”*.(p.5-6)

Nuevamente este autor define al registro como una institución que realiza un fin determinado. Básicamente todas las

concepciones que hemos encontrado definen al registro en base a los objetivos y fines por los cuales se creó, por lo tanto lo único que queda claro es que es una “institución técnico – administrativa” que tiene por objeto un fin determinado. Por lo tanto, si el concepto del Registro de la Propiedad Inmueble necesariamente está muy vinculado con la función y los objetivos que cumple dicha institución, solamente su funcionalidad determinará la importancia para la consolidación de derechos patrimoniales y el desarrollo económico.

Según Gonzáles (2002) *“las funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones”* (p.19), afirma además que *“No existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro, en mi concepto de las cosas, el Registro es una figura de seguridad jurídica con justicia.”*

Según Roca (2008) debemos entender que el registro de la propiedad inmueble posee un carácter instrumental, ya que de él se vale el derecho inmobiliario registral para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger así el tráfico jurídico

sobre la misma. Es en este sentido que esta institución tiene por finalidad dar a conocer (publicitar lo oficial) la situación jurídica de los bienes inmuebles que se encuentran registrados, lo cual, genera oponibilidad, protección y seguridad jurídica, aspectos que permiten que los titulares de los derechos o bienes inscritos tengan mayor acceso al crédito, a los servicios básicos, acceso a seguros, entre muchos otros beneficios más.

Según Cárdenas (2000) *“Los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos. Los registros, en tal sentido, son una garantía de seguridad jurídica”*. (p.14) Por otro lado, Gonzáles (2002) afirma que *“La vocación del Registro de la propiedad es llegar a sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación del derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la única realidad del derecho”*.

En esta óptica podemos afirmar que se pretende buscar un objetivo global y trascendental: la seguridad del tráfico jurídico y la satisfacción de intereses generales. Es necesario precisar, como lo

exponen varios registralistas del Perú, que la concepción de un sistema registral en base a un registro o varios de ellos se ubican en el plano de una política integral basada en la seguridad jurídica.

Es por tal motivo que el estudio del derecho Registral en Latinoamérica se vuelve de gran importancia, especialmente en países emergentes que poseen economías de mercado, ya que la seguridad jurídica es la única manera en que se puede garantizar el tráfico de bienes y servicios de manera eficiente y así evitar la existencia de problemas legales entre contratantes.

Finalmente podemos compartir el comentario de que “Tal instrumento técnico es, sin duda, el registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real e inscriptorio al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros; o únicamente un abonado de técnicas (...) sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y

completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el registro, lo protege in extenso si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y, a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho.” (Soria, 1997, p.22-23)

Habiendo expuesto varias opiniones y definiciones de diferentes autores creemos conveniente crear nuestra propia definición del Registro de la Propiedad Inmueble. Siendo esto así, consideramos que el Registro de Propiedad Inmueble es: *“una Institución que tiene por objeto almacenar datos (físicos y jurídicos sobre la realidad del inmueble), con la finalidad de “publicitarlos” para generar oponibilidad de los mismos frente a terceros, sirviendo de instrumento principal para la generación de predictibilidad (seguridad Jurídica), para la protección de derechos de Propiedad, para la reducción de costos en la contratación y finalmente para todo tipo de beneficio económico indirecto que pueda generar a los particulares y la sociedad”.*

La finalidad de un registro jurídico de predios es la de otorgar protección de los derechos patrimoniales mediante la

seguridad jurídica que otorga al publicidad de los actos y derechos que constan en su archivo registral que puede servir para el mejor control de propiedades registradas sobre todo en los programas de vivienda, las municipalidades y gobiernos regionales tienen toda las facultades que la ley les otorga, para realizar un correcto desenvolvimiento de los programas de vivienda y así cumplir con los objetivos y finalidades de los lineamientos planteados de su creación.

2.3. Beneficios del acceso y mantenimiento de la Propiedad Inscrita.

Como sabemos una de las razones de la existencia de derechos de propiedad es la necesidad de excluir mi patrimonio del resto; si no existe un sistema que permita “excluir” no podemos hablar de una correcta protección del derecho, por ende es necesario por parte de los programas de vivienda tener en cuenta este mecanismo para el control al momento de realizar adjudicaciones de predios.

Bullard (2004) afirma que existe la necesidad de que los derechos estén bien determinados, es decir que todos percibamos hasta dónde y desde cuando puedo excluir a los demás. Es por tal motivo que consideramos que el registro es pieza clave para esta “determinación, identificación y protección” de derechos patrimoniales, otorgando el máximo nivel de oponibilidad que nuestro derecho permite dotar a nuestras transacciones y derechos inscritos.

Por tal motivo tener un derecho registrado impide que las demás personas realicen alguna acción sobre él, debido a que la publicidad que otorga el Registro permite extender la posibilidad de conocimiento sobre la titularidad del mismo a todos los ciudadanos.

Los programas de vivienda, con todo el lineamiento de su creación no deben dejar de lado este mecanismo para el control de las adjudicaciones de los predios, se debe tener presente que SUNARP puede verificar antecedentes registrales y de esta manera coadyuvar para el otorgamiento de predios por parte de los gobiernos locales y regionales.

SUBCAPÍTULO II
DERECHO DE PROPIEDAD
Y ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL

2.4. Derecho de Propiedad

Antes de desarrollar el derecho de propiedad y otros aspectos referidos a los actos de disposición patrimonial, conviene mencionar algunos conceptos, esto con el fin de ilustrarnos en la presente investigación.

El derecho de propiedad es el máximo derecho patrimonial que se puede tener sobre los bienes, y es definido como el poder jurídico pleno sobre una cosa; poder en cuya virtud ésta queda sometida directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo. (Albadalejo, 1990, p.13)

Conceptualizando la propiedad en base a sus atributos, nos dice que el derecho de propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de las cosas; que, además, cuenta con los siguientes

Caracteres: es un derecho absoluto, exclusivo, perpetuo e inviolable. (p.23)

Ramírez (2004) Advierte que al tratar la propiedad en sentido jurídico, manifiesta: “Subjetivamente, el derecho de propiedad se da en dos sentidos: en abstracto, que consiste en la mera posibilidad de entrar en relación con la naturaleza, para buscar los elementos útiles y aprovecharlos en la satisfacción de sus necesidades; y en concreto, que es la actuación de esa posibilidad, el poder que sobre ciertos objetos de la naturaleza tiene el hombre para aprovecharlos en sus necesidades”. (p.82)

Consideramos que el derecho de propiedad comprende una situación jurídica de poderío de las personas sobre los bienes, sean estos muebles o inmuebles; y puede ser definida como la facultad que tienen las personas de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Ahora bien, el derecho de propiedad sobre un determinado bien, mueble o inmueble, otorga, a quien lo detenta, la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; en lo que el derecho romano clásico conoce como: ***Ius Utendi, Ius Fruendi, Ius Abutendi y Ius Vindicandi***. No obstante, tal gama de atributos

que otorga el derecho de propiedad, nos avocaremos a la **“facultad de disponer o *lus Disponendi*” (*lus Abutendi*)**, eximiéndonos de mayores comentarios sobre el resto. (Ignacio, 2003, p.211)

2.4.1. Definición del Derecho de Propiedad

Existen muchas formas de definir el término “derecho de propiedad”, a continuación trataremos de formular nuestra propia definición en base a la síntesis de otras expuestas por autores expertos en temas relacionados.

Etimológicamente la palabra Propiedad procede del término “Propietas”, según Ramírez (2005) deriva de “Propium” lo cual puede traducirse como “lo que pertenece a una persona”, “lo que es propio de ella”, (p.79) en tal sentido, este autor concluye que “en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima”.

Según Castañeda (1973) “la propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan”.

Vásquez (1996) afirma que: “el derecho de propiedad es el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son sólo aspectos parciales del señorío total que esa es”.

Siguiendo con las definiciones encontramos la de Albaladejo (1977) quien afirma que “la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa” (p.243) Hay que hacer la precisión que la plenitud de poder sobre una cosa no debe ser concebida como una atribución absoluta dado que cada sistema de propiedad establecerá el régimen legal que servirá como limitante al ejercicio del derecho.

De Trazgenies (1978) afirma que “la propiedad es efectivamente el más completo control sobre una cosa que la ley permita a un sujeto de derecho”(p.81). Cabe precisar que este último autor adhiere un nuevo concepto para definir el derecho de propiedad: “Control”; el cual puede ser definido a su vez como el dominio, mando y preponderancia, o la regulación sobre algo, que en este caso sobre una cosa.

Romero (2007), quien establece que: “El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual.”

Finalmente mencionaremos lo expresado por Escobar (2001) quien afirma que el derecho de propiedad “es el derecho subjetivo que permite cumplir sobre un objeto cualquier actividad lícita”. El autor introduce el concepto de

lo lícito en su definición, de la cual se infiere que el propietario solo podría ejercer actos lícitos sobre el objeto.

Después de haber recogido varias definiciones creemos conveniente esbozar la nuestra tomando las partes más saltantes de cada una de las previamente citadas.

En tal sentido creemos que la propiedad es el poder jurídico pleno, concedido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho bien. Cabe mencionar que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por la constitución y leyes, como por tratados, convenios internacionales, y por consiguiente la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

2.4.2. Atributos del derecho de propiedad

AVENDAÑO (2003), nos ilustra los atributos de la propiedad de la siguiente manera:

a) Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella.

b) Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato.

c) Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es

hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, mediante el acto de compra – venta, donación y el anticipo de herencia, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia.

d) La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos. (p.187-188). Creemos que la reivindicación se podrá ejercer cuando exista una amenaza o agresión al derecho de propiedad o cuando se discuta su titularidad, como en la prescripción adquisitiva o

los interdictos de recobrar o de retener que se manifiestan en la defensa posesoria, de lo contrario el propietario no podrá ejercer la reivindicación, ya que solo genera persecutoriedad sobre cualquier persona que atenta (habitante precario o poseedor ilegítimo) contra el derecho de propiedad, se ejercita la reivindicación en el momento preciso que el propietario se sienta o crea que es amenazado, por un sujeto ajeno a la situación jurídica entre el titular y la propiedad y por último si el propietario no se ve en la necesidad de defender su propiedad ante la amenaza de un tercero creemos que no será necesario considerar como atributo de la propiedad a la reivindicación debido a que este atributo (reivindicación) no sería constante y que solo se perfeccionaría en los momentos de ejercer la persecución del bien considerándole un atributo relativo y no absoluto.

Un sector de la doctrina nacional no comparte los atributos clásicos de la propiedad: el uso, disfrute,

disposición y reivindicación. *Avendaño, (2003) sostiene que la reivindicación no es un atributo de la propiedad.*

Escobar (2001) nos indica que el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa. Solo a través de un proceso de abstracción tales comportamientos pueden ser agrupados y comprendidos por facultades específicas. Usar, disfrutar y disponer.

2.4.3. Características del Derecho de Propiedad

La doctrina es muy precisa al determinar que el derecho de propiedad tiene 4 características: *Es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.*

a) Derecho Real: Según González (2008) es un derecho de esta naturaleza debido a que “se ejerce en forma

directa e inmediata un ámbito de poder sobre un bien, generando la permanencia de este a un sujeto.”

La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es ERGA OMNES, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad. (Avendaño, 2003, p.172-173)

b) Derecho Absoluto: Según Avendaño (2008) la propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien, afirma además que “si bien este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública.”

c) Derecho Exclusivo: Este carácter se genera debido a que el derecho puede recaer sobre una persona o un conjunto de personas. De los Mozos (1993) se

pronuncia afirmando que solo el propietario tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece, tiene un monopolio sobre el mismo.

d) Derecho Perpetuo: Esto significa, según González (2008), que la propiedad “está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales.”

2.4.4. Objeto de la Propiedad

Tradicionalmente las legislaciones que asumen la utilización del vocablo "dominio" como la relación directa con la cosa, consideran que el objeto del derecho de propiedad recae exclusivamente sobre las cosas corporales.

En esta línea ALBALADEJO (1975) considera que el objeto de la propiedad pueden ser sólo las cosas corporales (sean inmuebles o muebles) específicamente determinadas" Finalmente debemos indicar que, nuestra legislación, al

considerar que la propiedad es un conjunto de derechos sobre un bien, está englobando en su objeto tanto los bienes materiales como los bienes inmateriales, así lo considera el maestro Castañeda (1973) al señalar que la palabra "bien es un término amplio que no solo comprende cosas, sino también derechos".

2.5. Regulación Nacional sobre Propiedad

a) Constitucional Política:

Todo Estado establece la regulación que determina las limitaciones y el ejercicio del derecho de propiedad. La Constitución Política del Perú, como norma máxima del ordenamiento, establece los pilares de la regulación del derecho de propiedad. Es así que del artículo 70 al 73¹⁰ se

¹⁰ Artículo 70 de la Constitución Política del Perú. "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".

Artículo 71 de la Constitución Política del Perú. "En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática. Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así

establecen los parámetros básicos sobre el régimen y la regulación de la propiedad en el Perú. Toda la demás regulación queda en manos de leyes o normas de rango legal, cuyos tenores no deberán contravenir los preceptos regulados por la constitución. Asimismo, se regula indirectamente temas sobre la propiedad en los artículos 88 y 89 de la constitución, cuyo texto trata sobre el régimen agrario y de las comunidades campesinas y nativas.¹¹

b) Regulación General en el Código Civil:

Las disposiciones generales sobre propiedad establecidas en nuestro código, empiezan definiendo el término. Es así como establecen en su artículo 923 del C.C.,

adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.”

Artículo 72 de la Constitución Política del Perú. “La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.”

Artículo 73 de la Constitución Política del Perú. “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.”

¹¹ Artículo 88 de la constitución Política del Perú - Régimen Agrario. “El Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o en cualquiera otra forma asociativa. La ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona. Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta.”

Artículo 89.- Comunidades Campesinas y Nativas. “Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior. El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas.”

que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley¹².” Los legisladores trataron de establecer una definición funcional del concepto de “propiedad”, definiéndola mediante las atribuciones aceptadas por la doctrina. Creemos, que dicho concepto posee muchas más aristas e implicancias que deberían tomarse en cuenta para definir mejor el término.

Según Avendaño (2003) “la propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc.” (p.187) Nosotros nos limitamos ahora a sus aspectos jurídicos.

Siguiendo con el análisis, encontramos el artículo 924¹³ del C.C., el cual se refiere al abuso del derecho del derecho de propiedad, estableciendo que quien es amenazado por un daño producto de un abuso en el

¹² Artículo 923 del Código Civil Peruano.

¹³ Artículo 924 del Código Civil Peruano. “Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.”

ejercicio del derecho de propiedad podrá exigir la restitución o las indemnizaciones del caso.

Cabe precisar que todo ejercicio de algún derecho posee límites los cuales son establecidos por ley¹⁴. Este artículo está en la misma línea de lo que dispone la Constitución, ya que su artículo 70 establece que el ejercicio del derecho de propiedad se ejerce en armonía del bien común y bajo los límites de la ley.

Los artículos 925¹⁵ y 926¹⁶ del C.C. establecen reglas sobre las restricciones de la propiedad. El artículo 925 del C.C. hace referencia a que las restricciones legales no podrán ser modificadas por vía contractual, en otras palabras todo tipo de restricciones pactadas entre privados que contravengan restricciones legales serán consideradas no puestas. Por otro lado, el artículo 926 del C.C. establece que las restricciones pactadas (que no contravengan

¹⁴ Entre estas normas encontramos las referidas a seguridad y salubridad que son temas recurrentes donde el estado impone limitaciones al ejercicio del derecho a la propiedad. Más recientemente se han incrementado las normas sobre protección del medio ambiente.

¹⁵ Artículo 925 del Código Civil Peruano. "Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico".

¹⁶ Artículo 926 del Código Civil Peruano. "Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo."

restricciones legales), solamente podrán surtir efecto con la inscripción en el registro respectivo.

Siguiendo a las normas reguladas en el código encontramos en el artículo 927 se refiere a la acción destinada para reivindicar la propiedad. Este artículo establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible y no procede contra la persona que adquiere el inmueble por prescripción adquisitiva de dominio. El artículo fue regulado en base a una de las características inherentes de los derechos reales (la persecutorialidad). El código civil no define la acción reivindicatoria, por eso creemos conveniente citar algunas definiciones sobre el tema.

Según Gonzales (2008) es “el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando éste se halla en posesión de un tercero sin título alguno”. (p.587). Según Puig (2007) esta acción es una acción real, que en otras palabras se puede catalogar como una dirigida contra cualquier tercera que posea el bien.

c) Transmisión de la propiedad (Código Civil):

La transmisión de la propiedad inmueble se realiza con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de tradición (entrega del bien), esto está regulado en el Artículo 949 del C.C., el cual establece que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario”. Como se puede apreciar nuestro sistema de transmisión de propiedad es consensual (similar al sistema Español o Francés), pues basta el simple acuerdo de cosa y precio (contrato) para que se transfiera el derecho.

Algunos autores consideran que al ser nuestro sistema “consensual”, el simple acuerdo de voluntades además de crear obligaciones transfiere derechos reales.

Una posición contraria es la expresada por de la Puente y Lavalle (2003) quien afirma que el contrato de transferencia de propiedad de bienes inmuebles es fuente creadora de obligaciones y de ninguna forma considera que el contrato pueda producir directamente efectos reales.

Particularmente consideramos que existe una ficción jurídica, y es de esa forma que el código quiere explicar la transferencia de propiedad sobre bienes inmuebles.

Es así que “el código civil ha creado una ficción jurídica de una obligación que nace y se cumple por si sola para justificar el sistema de transferencia de propiedad de un bien inmueble” (Gutiérrez, 2003, p.308).

2.6. Actos de Disposición Patrimonial

Antes tendremos que abordar la Teoría general, el fundamento y alcances de los Actos de Disposición. Para de esta manera tener una mejor comprensión y un análisis orientado en la presente investigación.

a) Teoría de la autonomía de la voluntad:

La teoría de la autonomía de la voluntad encuentra su origen en el Código de Napoleón y en las enseñanzas de los tratadistas franceses Pothier y Domat, y de allí ha

sido tomada por la mayoría de legislaciones modernas, entre ellas la nuestra. La teoría de la autonomía de la voluntad sostiene esencialmente la soberanía de los individuos para reglar sus derechos mediante un acuerdo de voluntades (convenio o contrato), acuerdo que tiene fuerza de ley entre las partes. (Rezzonico, 1999, p.186)

La base de la teoría de la autonomía de la voluntad la constituyen dos principios esenciales: a) las partes son soberanas, mediante el acuerdo de voluntades, para crear un vínculo jurídico, con plena libertad para fijar su contenido y sus efectos; b) esta convención tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, debiendo respetarlas y ser respetadas por los jueces llamados a resolver sus diferencias”.

En consecuencia, debe ser entendida como la libertad de las partes para contratar en la forma y condiciones que consideren pertinentes sin limitación alguna. La voluntad de las partes es autónoma y

omnímoda, esta autonomía se basa en la libertad para manifestar su consentimiento.

Romero (2007) nos dice: “la autonomía de la voluntad es la libre facultad de los particulares para celebrar el contrato que les plazca y determinar su contenido, efectos y duración, estuvieren o no previstos y legislados”.

En materia contractual, las normas positivas vigentes, tienen por eso el carácter de supletorias¹⁷, debe primar la voluntad de las partes y el respeto a la palabra empeñada, mucho más, cuando en la relación contractual nadie puede ser vinculado sin su previa autorización o consentimiento. El contrato comprende derechos y obligaciones, casi siempre recíprocas; y la obligación constituye en definitiva un recorte en la libertad de disposición patrimonial; consecuentemente a nadie se le puede obligar en su persona ni en su

¹⁷ Es tarea del ordenamiento jurídico regular mediante normas la vida en sociedad, pero ello no podrá ser sino hasta cierto punto en que el orden jurídico debe detenerse, por ser incapaz de reflejar toda la posibilidad humana. La autonomía privada aprovecha ese vacío, ese intersticio legal, para crear su contrato ex novo; que incluso puede, dentro de ciertos límites anteponer su propio dictado a las normas del código.

patrimonio si voluntariamente el mismo no se ha obligado.

El concepto de autonomía de la voluntad debe enfatizarse con una nota que tiene una especial relevancia, como es la libertad, porque la vigencia del principio implica un reconocimiento a la libertad individual y a su tutela jurídica. La autonomía de la voluntad debe entenderse, por eso, como la libertad humana y el poder jurídico que el Derecho objetivo reconoce a los sujetos para la regulación de sus propios intereses; aunque habría que aclarar que los intereses deben ser entendidos en un sentido muy lato, como todo aquello susceptible de recibir la tutela del Derecho, y no con un significado necesariamente pecuniario o patrimonial.

En suma, esta teoría preconiza la libertad individual de la persona, su capacidad para obligarse - manifestar su consentimiento - y respetar y hacer respetar sus pactos o convenios, como únicos y suficientes elementos para la celebración del contrato.

b) Teoría del intervencionismo estatal o dirigismo contractual:

Uno de los principales impulsores del dirigismo contractual es Duguit, quien enuncia las cuatro reglas siguientes: *“a) Todo sujeto de derecho debe ser un sujeto de voluntad, b) Todo acto de voluntad de un sujeto de Derecho, está socialmente protegido como tal; c) Está protegido a condición de que tenga un objeto lícito; d) Toda situación jurídica es una relación entre dos sujetos de Derecho, de los cuales uno es el sujeto activo y el otro el pasivo”*. En base a estas reglas se han elaborado diversos trabajos que descubren en la doctrina de la autonomía de la voluntad la mentalidad del “contrato social”, del liberalismo que llevó a un exagerado individualismo y a una elevación de los intereses privados por encima de los superiores intereses de la sociedad. En esa forma queda el más débil sujeto a las pretensiones del más fuerte.

Siendo tan amplio el principio de la autonomía de la voluntad, no es sin embargo, absoluto; y el Estado puede intervenir por razones de interés social. El orden público,

la moral y las buenas costumbres constituyen limitaciones insalvables al principio de la autonomía de la voluntad.

Existe, pues, una reacción de los poderes públicos frente a la autonomía de la voluntad, que se manifiesta por el dirigismo contractual; que al decir de algunos estudiosos asume dos formas: dirigismo jurisprudencial y legislativo. La primera de ellas, se expresa en los fallos jurisprudenciales que determinan la nulidad de ciertas cláusulas, y aún de todo el contrato, cuando se ha pactado en contra de las normas de la moral, el orden público (Vidal, 2005, p.61) y las buenas costumbres; y la segunda, se expresa en las normas contenidas en la legislación civil prescribiendo sanciones para los contratos celebrados en contra de los preceptos antes descritos¹⁸.

¹⁸ En la legislación civil peruana el Artículo V del T. P. del Código Civil prescribe: “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”. De igual modo, el Anteproyecto de Enmiendas al Código Civil de 1984, propuesto por la Comisión creada por ley N° 26394 (reconstituida por ley N° 26673 y por la Resolución Ministerial N° 460-2002-JUS) contiene en el artículo VIII del T. P. la norma antes indicada, con la salvedad de que ahora se hace referencia a los “actos contrarios al orden público o a las buenas costumbres”.

Lo que no escapa a nuestra observación es que en lo político se ha operado una fundamental transformación en el Estado moderno. Ha dejado de ser un simple espectador, cuya única misión era preservar el orden, para intervenir en todas las manifestaciones de la actividad diaria, regulando las mismas en defensa de los superiores intereses de la sociedad.

El Estado moderno al intervenir en dichas relaciones privadas ha practicado lo que en la doctrina se conoce con el nombre de Socialismo de Estado. Ha sustituido el principio de libertad como base del contrato por el principio de igualdad real, limitando la voluntad de los que por diversas razones están en condiciones de imponer la suya a los otros.

Tal intervención del Estado, o dirigismo legislativo, no implica atentar contra la autonomía de la voluntad, sino afirmar aquellos intereses colectivos que las convenciones particulares no podrían dejar sin efecto como no fueran por resultado de una libertad mal entendida. En otros términos, habiendo desaparecido la igualdad entre los contratantes por la imposición que uno

de ellos ejerce sobre el otro, imponiendo condiciones que a veces son verdaderamente leoninas, no queda más remedio que la inmediata intervención del Estado, imponiendo reglas de juego claras y terminantes para impedir el imperio del abuso.

Pese a ello, el contrato celebrado con respeto pleno a la moral, las buenas costumbres y el orden público, obliga, indiscutiblemente, a las partes que han intervenido en su concertación; esto es, genera derechos y obligaciones recíprocas, que deben ejecutarse necesariamente, so pena de caer en responsabilidad por incumplimiento. Ni el dirigismo contractual ni las nuevas formas de contrato han debilitado la fuerza obligatoria del contrato. En base a ello es que pensamos que no existe el derrumbe que se pretende de la economía contractual, por el hecho de las restricciones a la autonomía de la voluntad. Antes bien, existe una regulación de la actividad contractual dentro de cuyos límites las partes tienen libertad para reglar sus derechos según su voluntad libremente expresada, evitando de esta manera, y merced a la intervención del Estado, la legitimación de

abusos en la contratación por la parte económicamente más fuerte, en perjuicio de la contraparte con menores posibilidades de imponer su voluntad.

Para desarrollar el concepto de “Acto de Disposición” nos tenemos que remitir, de manera ineludible, a la Teoría General del Acto Jurídico. Por ello, nos apoyaremos en las definiciones de acto jurídico, de mayor difusión en nuestro medio.

Doctrinariamente hablando, existe consenso cuando se manifiesta que “el acto jurídico es todo hecho jurídico, voluntario, lícito y de efecto querido por el autor, que va a crear situaciones jurídicas: declarar, modificar, constituir y extinguir derechos, generando las correspondientes obligaciones. De acuerdo a ello, el acto de disposición vendría a ser un hecho jurídico, voluntario, lícito y de efecto querido por el autor, cuyo principal objeto será extinguir y constituir un derecho. Extinguir el derecho de propiedad sobre el bien, para el disponente, y constituir el mismo derecho a favor del adquirente. El Código Civil Peruano, sin embargo, apartándose de las definiciones doctrinarias define al acto jurídico en el artículo 140º, prescribiendo que es un “acuerdo de voluntades destinado a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas”. De acuerdo a ésta definición, el acto de disposición, viene marcado por

su objeto, crear, regular, modificar y extinguir el derecho de propiedad que se tiene sobre determinado bien; consecuentemente, y de acuerdo al artículo 1351º del Código Civil, el acto de disposición es a la vez un contrato, por comprender relaciones jurídicas de carácter patrimonial.

Vidal (2005) afirma que el acto de disposición es aquel que transmite la propiedad de un bien, mueble o inmueble, extinguiendo el derecho para el disponente, y a su vez, constituyéndolo para el adquirente.

Existen diversas formas de clasificar los actos de disposición, empero únicamente vamos a abordar aquellas clasificaciones que revistan especial relevancia para el presente estudio. De igual modo, y por razones de orden interno, serán tratadas específicamente dentro del rubro “actos de disposición”, como subespecie del acto jurídico; buscando, en todo momento delimitar el campo de estudio al que se circunscribe nuestra investigación.

Por lo pronto, atenderemos la siguiente clasificación: Actos de disposición del derecho de propiedad por su contenido patrimonial, actos a título gratuito y a título oneroso; y Actos de

disposición por el tiempo en que surtirán sus efectos: inter vivos y mortis causa:

1) Actos de disposición del derecho de propiedad por su contenido patrimonial:

a) Actos de disposición a título gratuito: La principal característica de los actos jurídicos a título gratuito viene dada por la ausencia de onerosidad para el beneficiario; es decir, y a diferencia de los denominados contratos sinalagmáticos, una de las partes realiza una prestación en favor de otra sin recibir nada a cambio, y por su lado, la persona que se beneficia no queda obligada a cumplir prestación alguna.

Los actos a título gratuito (liberalidades entre vivos) son acuerdos de voluntades, en virtud de los que una parte, inspirada en ideas de beneficencia respecto del otro contratante, disminuye su patrimonio para enriquecer al de éste último". Puede decirse entonces que la causa – fin de estos actos es la de realizar una liberalidad.

A los actos gratuitos se les llama también actos de liberalidad, pues la parte que asume la prestación libera a la otra de la contraprestación que pudiera corresponderle. Se les distingue en actos de beneficencia, cuando se trata de un desplazamiento patrimonial que implica empobrecimiento para una de las partes y enriquecimiento para la otra; y actos simplemente desinteresados, cuando se trata de una prestación consistente en un servicio o de la ejecución de una prestación que, sin disminuir el patrimonio a la parte que la hace, la otra se favorece. (Vidal, 2005, p.78)

En un acto de disposición a título gratuito, la prestación consiste en la transmisión de la propiedad de un bien determinado, sin recibir contraprestación alguna. En base a ello procedemos a determinar los elementos que determinan la gratuidad de un acto de disposición; entre ellos tenemos, los de índole objetiva y subjetiva. Son elementos objetivos la efectiva transmisión del derecho de propiedad, expresada en el pleno ejercicio de los atributos que confiere, y la ausencia de contraprestación;

mientras que los elementos subjetivos son esencialmente la intención y voluntad de las partes.

En esta acepción se incluye el concepto de causa, atendiendo a la esencia del acto y su naturaleza jurídica; ya que en él juegan un papel preponderante los conceptos básicos de voluntad, intención y móvil de los actos jurídicos en general y de los actos de disposición en especial.

b) Actos de disposición a título oneroso: A diferencia de los actos a título gratuito, la intención de un acto jurídico a título oneroso, es otorgar determinada prestación para recibir a cambio una contraprestación; esto es, cada una de las partes tiene como finalidad principal obtener un beneficio o ventaja patrimonial, a cambio de su prestación, aunque la contraprestación sea simultánea o posterior.

Idrogo (1993) Afirma que la persona titular de un derecho que obtiene una ventaja queda sujeta a una carga; es

decir, (los actos a título oneroso) son aquellos que generan prestaciones recíprocas. (p.33)

Los actos de disposición a título oneroso, tendrán como prestación, a cargo del disponente, la transmisión de la propiedad de un bien; a cambio de una contraprestación, a cargo del adquirente, que la mayor de las veces se expresa en dinero.

2) Actos de disposición por el tiempo en que surtirán sus efectos:

a) Los actos de disposición inter vivos: Los actos jurídicos inter vivos tiene como principal característica la concurrencia de los sujetos en la celebración del acto, o dicho de otro modo se realizan entre personas activas y pasivas de la relación jurídica, es decir, estos actos jurídicos se realizan entre sujetos presentes en forma personal o en representación de otra. Y de igual modo los efectos que deriven deberán producirse en vida de los intervinientes.

En los actos de disposición inter vivos, la transmisión de la propiedad del bien objeto del acto, deberá materializarse en vida de los contratantes; en sí, no puede quedar sujeta al fallecimiento de alguno de ellos.

De acuerdo a nuestra legislación civil, entonces, si se trata de la transmisión de un bien mueble, *la traditio* deberá realizarse en vida de los contratantes (artículo 947 del Código Civil) y si se trata de un inmueble, es aún más sencillo, pues con el sólo consenso de las partes se produce la transmisión del bien (artículo 949 del Código Civil), aunque esto no releva al disponente de otorgar los documentos necesarios para perfeccionar dicha transmisión.

b) Los actos de disposición mortis causa: En este tipo de actos jurídicos los efectos se producen después de la muerte de la persona, “sólo debe entenderse como acto mortis causa cuando la muerte es generadora de todos los efectos jurídicos, es decir, cuando estos se producen

como consecuencia de tal acontecimiento” (Vidal, 2005, p.74).

Los actos de disposición mortis causa, serán aquellos en los que la transmisión de la propiedad de un bien quedará sujeta al fallecimiento del disponente. Entonces, de manera general nos introducimos en el mundo del Derecho Sucesorio, ya que es el acto testamentario el único acto mortis causa que reconoce nuestra legislación, y a través de éste el testador dispone de sus bienes y ordena su propia sucesión dentro de los límites de la ley (Artículo 686 del Código Civil Peruano).

2.6.1. Compra Venta.

El contrato de compra venta por su trascendencia histórica es el más importante de los contratos, el cual viene a ser el principal móvil de la circulación. A través del tiempo este tipo de contrato, se ha convertido en el acto de comercio más representativo y en la principal fuente de las obligaciones. Nace con la aparición de la moneda, pues al servir esta, como

instrumento de pago, permitió la desaparición del trueque. Inicialmente la compra venta, no conducía directamente a la transferencia de la propiedad, ya que ésta únicamente se materializaba a través de la concertación de actos materiales, tal como lo era **La Mancipatio, La In Jure Cessio y La Traditio**.

a) La Mancipatio.- fue un acto formal celebrado en presencia de 5 testigos como mínimo; implicaba la presencia de un objeto que represente el bien materia de contrato y un pedazo de cobre, el cual simbolizaba el pago a todo ello, debían pronunciarse formulas rituales a fin de que se entendiese materializada la adquisición.

b) La In Jure Cessio.- también era un acto formal pero se celebraba en presencia del pretor e implicaba una reivindicación simulada, en la que el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenamiento se allanaba a ello.

c) La Traditio.- Era la entrega física del bien que se enajenaba, la misma que se daba de común acuerdo

entre el que lo entregaba (Tradens) y el que lo recibía Accipiens.

Mediante el contrato de compra venta, solo se generaba una “obligación de transferir”, pero de ninguna manera determinaba “transferencia”. Posteriormente, a partir del siglo XVIII, mediante el contrato de compra venta, se confería al comprador, no solo el título o acreencia, sino también se transfería el dominio de la cosa vendida. Esta evolución de la compra venta se consolidó a través de los juristas que redactaron el Código Civil Francés, quienes propugnaron “la unidad del contrato” aduciendo que la propiedad se transmite por la vía consensual, ya que la compra venta es perfecta entre las partes y la propiedad se adquiere por el comprador solo desde que hay acuerdo sobre la cosas y el precio. El Código Civil de 1984, adopta una posición mixta por que oscila entre la consensualidad y la tradición o entrega según se refiera a la compra venta de bienes muebles o inmuebles respectivamente.

En el primer caso (compra venta de bienes muebles), la transferencia se efectúa por tradición a su acreedor. En el segundo caso (compra venta de bienes inmuebles) la transferencia se lleva

a cabo aplicando la regla de la consensualidad, toda vez que de conformidad con lo previsto en su numeral 949º “la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de el, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

A) Definición de Compra Venta:

Según el código civil la compra venta es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero. En virtud a lo antes señalado, el contrato de compra venta no puede ser confundido con la traslación de dominio y nada impide que dicha traslación de dominio se pueda dar en un momento distinto, conforme sucede con la tradición o entrega posterior de los bienes muebles o con la compra venta de inmuebles con “pacto de reserva de propiedad”.

Según Badenes (1979) con la expresión "compraventa" se menciona una tipificación característica. La palabra venta y la palabra compra están indisolublemente unidas y solo representan dos aspectos de una misma verdad conceptual. Aún más, se

podría decir simplemente venta o se podría decir simplemente compra, porque la primera comporta correlativamente la segunda y viceversa.

El Artículo 1529 del Código Civil peruano define el contrato de compraventa de la siguiente manera: "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero".

Conviene establecer el origen y los alcances de esta definición. Sin embargo, antes de analizar su contenido es aconsejable conocer su fundamento.

Existen dos maneras de entender la compraventa. Una de ellas es usando el sistema de "separación del contrato", que requiere para la transmisión de la propiedad por compraventa que el contrato obligacional de compraventa vaya unido a un contrato real de transmisión de la propiedad. Y la otra forma es de acuerdo al sistema de la "unidad del contrato", según el cual el acuerdo para la transmisión de la propiedad está contenido en el contrato de transferencia.

No es este el lugar apropiado para narrar las vicisitudes de la evolución de la transferencia contractual de la propiedad. Es más propio e interesante conocer el estado actual de la legislación mundial sobre el particular. La primera forma de transmisión de la propiedad se dio en los albores del Derecho Romano, a través primero de la *mancipatio*, que era una venta celebrada por medio de un acto formal, y de la *traditio*, que era una simple entrega y, como tal, desprovisto de forma.

Numerosos países han adoptado el sistema de la transmisión mediante el consentimiento, que ha sido acogido por el Código Napoleón, en virtud del cual el adquirente no es ya acreedor de la transmisión de la propiedad, pues ya es propietario.

La segunda forma de legislar la transmisión de la propiedad por compraventa es el sistema en virtud del cual se considera a la compraventa como un contrato consensual, en el sentido que, como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento pero no transfiere, por sí solo, la propiedad, siendo necesario para esto último, bien sea la tradición tratándose de bienes muebles o bien el concurso de la constitución de un 'derecho real. Del contrato de

compraventa solo surge, por lo tanto, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien, esto es una cosa o un derecho, y la obligación recíproca del comprador de pagar un precio en dinero, pero no se constituye un derecho real sobre el bien.

Según Ruiz (1981) En materia de adquisición derivativa por contrato de los derechos reales, el sistema romanista inspirado en la teoría del título y el modo, según el cual la propiedad o cualquier otro derecho real no se adquieren sino por la concurrencia de dos requisitos esenciales; por una parte la causa jurídica de la adquisición -llamada título- y, por otra parte, la transmisión efectiva de la posesión de la cosa o tradición -llamada modo-; si faltare cualquiera de estos requisitos no se produce la adquisición del derecho, puesto que el contrato (título) solo origina un vínculo obligacional, dirigido en estos casos, precisamente, a la entrega de la cosa (contenido de la prestación), y el modo (tradición) no es suficiente tampoco para la validez y eficacia de los negocios jurídicos, sino que es preciso que la entrega tenga un fundamento anterior, sin el cual solo se produce, como máximo, el nacimiento de la posesión (por ser el resultado, únicamente, de una situación

de hecho)". (p.29). Conviene ahora determinar cuál es el sistema adoptado por el Código Civil peruano de 1984.

Téngase presente, al efecto, que el Artículo 947 del Código Civil dispone que la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúe con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. Por su parte, el Artículo 949 del mismo Código establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Es necesario establecer cuál es, según la definición del Artículo 1529, el sistema de transferencia de propiedad por compraventa aplicable al Código Civil peruano.

Obsérvese, en primer lugar, que el Código Civil peruano, a diferencia del Código Civil francés, no establece que por la compraventa se transfiere la propiedad, sino que por la compraventa se obliga a transferir la propiedad, lo cual es distinto.

Inicialmente, cuando se elaboraba el Título de compraventa del Código Civil vigente, la tendencia de los codificadores fue

adoptar el sistema francés de transmisión de la propiedad, o sea la transferencia solo cansen su. Sin embargo, se adujeron dos razones importantes a favor del sistema español:

- Conservar la tradición del Código Civil de 1936, cuyo Artículo 1383 se copió casi literalmente. Los jueces y abogados peruanos se habían familiarizado con ese sistema y lo manejaban con gran facilidad.
- El Proyecto del Libro de Derechos Reales ya había sido redactado y aprobado por la Comisión Reformadora. En dicho Libro se había adoptado el sistema del título y el modo tanto para los bienes muebles como para los inmuebles.

Estas razones fueron consideradas determinantes. Según el sistema adoptado, la compraventa constituye solo un título, y este es insuficiente por sí solo 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.

El problema surgió cuando la Comisión Revisora sustituyó la clasificación de bienes registrados y no registrados por la de bienes

inmuebles y muebles, disponiendo que en el caso de un bien inmueble la sola obligación de enajenarlo hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. No se ha dado explicación plausible alguna para estos cambios, que la necesitan angustiosamente, en especial el referente a la adquisición de la propiedad inmueble, que se plasmó posteriormente en el Artículo 949 del Código Civil.

Este Artículo tiene su antecedente inmediato en el Artículo 1172 del Código Civil de 1936, ubicado en el Título correspondiente a las obligaciones de dar una cosa inmueble determinada, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario, no teniendo relación alguna con la transmisión contractual de la propiedad por compraventa.

B) Bienes susceptibles de compraventa

El bien lo mismo que el precio, constituyen los elementos esenciales de carácter particular propios del negocio jurídico conocido como compraventa. Para que haya tal negocio es

imprescindible que exista (o que pueda existir) un bien cuya propiedad sea transferida y un precio en dinero que se paga por él; tal como se expresa en la fórmula legal de este tipo contractual, contenida en el Artículo 1529 del Código Civil.

Respecto del bien, conforme se observa del Artículo 1532 que complementa al 1529, deben presentarse concurrentemente los requisitos legales que en dicha norma se mencionan. Sin embargo, cabe señalar que además de aquellos deben tenerse presente ciertos presupuestos y caracteres correspondientes al bien que fluyen de otras disposiciones del mismo Código y de la doctrina jurídica.

En principio hay que atender al concepto "bien" que se utiliza desde el Artículo 1529 definitorio de la compraventa y que se repite a lo largo del articulado relativo a este contrato -y en realidad en el articulado de casi todos los tipos contractuales legislados en el Código Civil- para advertir que, de acuerdo al parecer unánime de la doctrina, el referido concepto comprende tanto a las cosas materiales como a los derechos, o dicho de otro modo, a los bienes corporales y a los bienes incorporales.

En tal sentido, y a diferencia de lo que ocurría en el régimen del Código de 1936 atinente a este contrato, en cuyo Artículo 1383 se empleaba el término "cosa", en el sistema actual y de acuerdo con lo expresado en el Artículo 1529 y siguientes, por la compraventa se puede transmitir, en línea de principio, la propiedad de cosas (bienes corporales) y también de derechos (bienes incorporales). Acerca de los bienes corporales, pueden ser materia de compraventa las cosas muebles y las cosas inmuebles, en su definición clásica y tomando con cautela la clasificación que se hace en los Artículos 885 y 886 del Código Civil para efectos reales. Respecto de los bienes incorporales (derechos) el tema no fluye con la misma claridad, pues considerando que los derechos a su vez se clasifican en reales y personales, se plantea cómo es que podría transferirse por compraventa un derecho real distinto al de propiedad, como podría ser, por ejemplo, el de usufructo, el de uso o el de habitación.

Según Albaladejo (1975) "se podría decir que la compraventa lo es siempre de derechos, ya que cuando se vende una cosa, se trata -al menos tendencialmente- de transmitir la propiedad de la misma, es decir, un derecho sobre ella; razón por

la que la compraventa tendería en todo caso -como ya ha puesto de relieve incluso algún Código moderno (Código italiano, Artículo 1.470)- al cambio de un derecho (de propiedad o de otra clase) por un precio"(p.8)

Según De la Puente y Lavalle (1999) precisa que esta atinencia es pertinente con respecto al Código Civil peruano, puesto que el Artículo 1529 establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien, de modo que si el contrato versa sobre un bien corporal (cosa), en realidad el bien materia de la venta no es la cosa sino el derecho de propiedad sobre la misma. Tal es la forma como está legislada la compraventa en el Código Civil Italiano, pues según su Artículo 1.470 la venta es el contrato que tiene por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa o la transferencia de otro derecho, poniéndose de manifiesto que lo que se transfiere es el derecho de propiedad, permitiéndose que por la compraventa también pueda transferirse otro tipo de derecho distinto al de propiedad.

En el Derecho nacional, si bien esta fórmula fue tomada para incorporarse en el Artículo 1556 del Proyecto de la Comisión

Reformadora, fue finalmente modificada en la versión final del actual Artículo 1529 que propuso y aprobó la Comisión Revisora, la cual al parecer no se percató que cuando el Artículo 1.470 del Código Civil italiano habla de "o la transferencia de otro derecho" no se está refiriendo a la transferencia de la propiedad de otro derecho sino a la transferencia de un derecho distinto al de propiedad, como puede ser el usufructo, el derecho de autor, el derecho de inventor, etc. -no obstante y admitiendo que el Código actual permite la compraventa respecto de cosas y derechos- que ha de entenderse que cuando se habla de la transferencia de la propiedad de un bien, la ley "se está refiriendo a la transferencia de la propiedad de una cosa (bien corporal) o [a la transferencia de propiedad] de un derecho (bien incorporal), y que cuando [el Código] habla del bien materia de la venta se está refiriendo al derecho de propiedad sobre una cosa o [al derecho de propiedad] sobre un derecho.

Para terminar su explicación, respecto de la transferencia de la propiedad de tales bienes y aplicando la teoría del título y del modo que acoge el Derecho peruano, tenemos que en la transferencia por compraventa de cosas muebles el título es el

contrato y el modo es la tradición (entrega); en la transferencia por compraventa de cosas inmuebles el título es también el contrato y el modo está dado por la aplicación del Artículo 949 del Código Civil (la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él); y, finalmente, en el caso de la transferencia de derechos por compraventa el título es igualmente el contrato y el modo es la cesión de derechos regulada en el numeral 1206 del Código actual. (De la Puente y Lavalle' 1999, p.37-38)

Por otra parte, y en relación a ciertos presupuestos concernientes al bien materia de la venta distinta a los requisitos legales que veremos más adelante.

Por último, en esta parte, Castillo (2002) ofrece una clasificación más completa sobre los bienes que pueden ser (o no) materia de compraventa; así distingue los bienes pasados, presentes y futuros (tienen que ver con el requisito de la existencia, (Artículo 1409 inc. 1 y también el Artículo 1406); los bienes propios y ajenos ya mencionados (Artículos 1537 a 1541); los bienes libres y los gravados con garantías (Artículo 1409 inc. 2); los bienes sobre los que no hay controversia, los litigiosos y los embargados

(Artículo 1409 inc. 2); los bienes del patrimonio hereditario ya causado y del aún no causado (Artículo 1405); a los que podrían agregarse los bienes determinados y determinables (Artículo 219 inc. 3) y los bienes comerciables (Artículo 1532).

C) Requisitos legales del bien objeto de la compraventa.-

Dicho lo anterior, cabe considerar ahora cuáles son los requisitos legales que el Código exige expresamente al bien materia de la venta, sea este una cosa mueble o inmueble o un derecho, para asumir que el contrato es válido y eficaz en cuanto a este elemento.

En otras palabras, cuáles son los parámetros que la ley pone o las condiciones que tolera respecto del bien para otorgar validez y eficacia al negocio de compraventa.

Tales requisitos están mencionados con carácter concurrente en el Artículo 1532 del Código Civil y son ***la existencia, la determinabilidad y la comerciabilidad del bien;*** de modo que si faltara alguna de estas características en el bien

materia de la venta el contrato sería nulo, con lo que no resulta del todo precisa la frase de León (1992) cuando dice que "en principio cualquier cosa puede ser objeto de compraventa", toda vez que la ley exige las mencionadas condiciones.

- **La existencia del bien:**

Si bien este es un requisito obvio, se entiende que su regulación en el derecho positivo no es para hacer hincapié en tal obviedad (la existencia del bien que se vende), sino para dejar constancia dentro del texto de la norma de la posibilidad de admitir la venta de bienes que aún no teniendo existencia actual se espera que existan en un futuro, de ahí que el ordenamiento regule la venta de bienes futuros y de la esperanza incierta (Artículos 1409 inc. 1, 1534, 1535 y 1536).

Pero la norma del Artículo 1532, que se vincula a la posibilidad física del objeto (Artículos 140 inc. 2 y 1403), también ha dado motivo a la doctrina para plantear qué ocurre en el caso de que el bien no existiera o no tuviera

posibilidades de existir. Al respecto, se distingue del bien inexistente en todo momento y la hipótesis del bien que habiendo existido en algún momento perece en forma total antes de la celebración del contrato (bienes pasados). En ambos casos, sea que el bien se considere como objeto del acto jurídico o como objeto de la prestación de dar en la compraventa, se concluye que el contrato es nulo por imposibilidad física del objeto, lo que da lugar a la imposibilidad física de la prestación ¹⁹

En el primer caso no tendría sentido que las partes contraten sabiendo que el bien a que hacen referencia no existe y no tiene posibilidad de existir, pues de antemano las partes serían conscientes de que estarían celebrando un contrato nulo.

En el segundo caso, puede ser que las partes hayan hecho tratativas refiriéndose al bien sobre el cual pretenden contratar y en efecto este exista o tenga posibilidades de existir, pero haya perecido totalmente antes del momento de

¹⁹ Según el Artículo 219 Inc. 3 del Código Civil peruano

celebrar el contrato o se hayan esfumado las posibilidades de su existencia. Claro está que igualmente no tendría sentido si las partes conocen de dicho perecimiento antes de contratar y aún así lo hacen, porque sabrían anticipadamente que el acuerdo es nulo.

En cambio, si solo el vendedor conoce del perecimiento y aún así induce al comprador a celebrar el contrato, es claro que habría procedido de mala fe, en cuyo caso no solo tendría que soportar los efectos de la nulidad que demande el comprador, sino que además podría ser demandado por los daños y perjuicios que con su conducta hubiera generado.

Asimismo, podría darse el caso de que por alguna circunstancia ambas partes no supieran del perecimiento del bien y contratasen en el entendido de que este existe, para luego de celebrado el contrato advertir que no es así; en este supuesto igualmente se trataría de un acto afectado por nulidad.

- **La determinabilidad del bien**

Este segundo requisito concurrente es fundamental, pues "de nada serviría que la cosa existiera o pudiera existir si no fuera determinada, porque ni el vendedor sabría qué es lo que debe dar ni el comprador qué es lo que puede exigir para que su interés quede satisfecho" (Valencia, 1983, p.188)

En tal sentido, la ley exige como requisito del bien materia de la venta, que este sea determinado o por lo menos determinable; de otro modo, a falta de determinación o de algún criterio que permitiera lograr esta, el contrato sería nulo por falta de objeto (Artículo 219 inc. 3).

Dicho esto, cabe precisar lo que debe entenderse por bien "determinado" y por bien "determinable", para cuyo efecto podemos tomar como referencia lo que al respecto se desarrolla en el Derecho de Obligaciones.

Así, "determinado" es el bien que ha sido señalado específicamente o genéricamente; "los bienes determinados pueden ser específicos y genéricos". En otras palabras, hay dos maneras por las que se puede lograr la determinación del bien materia de la venta (o del que es objeto de cualquier otro contrato): i) señalándolo en forma concreta e individualizada, o ii) señalándolo solo por su especie y cantidad. (De la Puente, 1999, p.40)

Con esto nos estamos refiriendo a lo que en la doctrina jurídica se conoce como "bienes ciertos" y "bienes inciertos". La determinación del bien cierto -que se conoce también como "determinación perfecta"- supone que el bien ha quedado individualizado y señalado por las partes con total exactitud sobre la base de los caracteres que le son peculiares y que lo hacen inconfundible con otros bienes, constituyendo el máximo grado de determinación, como cuando se identifica el vehículo que se va a vender por su marca, modelo, color, año de fabricación y hasta número de placa, motor y serie. (Valencia, 1983, p.189)

Conviene precisar que la determinación perfecta también admite como variable la identificación del bien mediante datos o signos inequívocos que aun cuando no son totales permiten individualizar el bien sin ninguna duda; así, el caso de la venta del mismo vehículo indicándolo solo como talo solo por su marca, pero sabiendo las partes que el vendedor es propietario únicamente de ese vehículo y no tiene otro.

En el caso de la determinación de bienes inciertos o genéricos -que también se conoce como "determinación imperfecta"- el bien es señalado solo por su especie y cantidad, o sea por caracteres generales que son comunes a un grupo o clase de bienes y por el número de unidades que son materia del negocio (por ejemplo, cuando se pacta la transferencia de cuatro caballos de paso), en cuyo caso, para que el acto sea eficaz, debe realizarse la elección conforme a las reglas contenidas en los Artículos 1142 a 1147 del Código Civil. Aquí también se consideran ciertas variables que podrían aceptarse aun cuando supongan un menor grado de determinación, particularmente en el caso

de no haberse precisado la cantidad y solo pueda inferirse esta a través de datos inequívocos (por ejemplo, la venta de paño para la confección de uniformes para todos los trabajadores de la empresa, donde la cantidad de trabajadores determinará la cantidad de tela).

Finalmente, en este punto, cabe agregar que podría presentarse la situación de que no haya factores para la determinación o la determinabilidad del bien materia de la venta, pero que ellos se infieran de otras circunstancias que permitan interpretar la voluntad de las partes en algún sentido.

- **La comerciabilidad del bien**

Este requisito, también concurrente, está referido a que el bien materia de la venta sea susceptible de transferencia dominica; y al cual la doctrina alude con la antigua y común frase de que el bien "debe estar en el comercio de los hombres". (Vidal, 2005, p.122) señala que la exigencia está relacionada con la posibilidad jurídica del

objeto, a que se contrae el Artículo 140 inc. 2) del Código Civil.

Se trata, pues, de determinar qué bienes están y cuáles no en el "comercio de los hombres" (o, como se dice en la norma, aquellos "cuya enajenación no esté prohibida por la ley"); o en qué casos es jurídicamente imposible que respecto de un bien se pretenda la transferencia de propiedad. Sobre este punto cabe hacer acaso una distinción no tan sutil:

- Bienes que por su naturaleza no podrían ser objeto de ninguna contratación, tales como el aire, aun cuando ahora se duda si realmente puede existir esta categoría, es decir que existan "bienes que estén fuera del comercio de manera absoluta en razón de su naturaleza". (Castillo, 2002, p.43)

- Bienes cuya enajenación -tal como dice la norma- está prohibida expresamente por la ley, por tratarse de bienes de propiedad estatal que son: a) los bienes

de dominio público (destinados al uso público constituidos por obras públicas de aprovechamiento o utilización general; los bienes de servicio público destinados directamente al cumplimiento de los fines públicos de responsabilidad de las entidades estatales y a la prestación de servicios públicos o administrativos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, etc.) y que son inalienables; y b) los bienes de dominio privado del Estado (que siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público) y que solo podrían entrar al comercio si existe disposición expresa.

- Bienes cuya enajenación no está prohibida, pero por aplicación de la ley con motivo de un acto de voluntad resultan estándolo, tales como los bienes que por voluntad privada se constituyen como patrimonio familiar, siendo consecuencia legal su inalienabilidad.

- Bienes cuya enajenación tampoco está prohibida legalmente, pero que resultan ser objetos jurídicamente imposibles de un contrato de compraventa en particular al no poder ser materia de derechos y obligaciones; tal es el caso de los bienes ya transferidos por una compraventa anterior o por un título distinto. Al aplicarse las reglas sobre concurrencia de acreedores (Artículos 1135 y 1136), eso determina que el acto que no se "prefiere" termina teniendo un objeto jurídicamente imposible, que es el mismo bien que se constituye en objeto del acto al cual se otorga la preferencia.

2.6.2. La Donación

a) Generalidades

La donación está definida en nuestro Código Civil como un contrato por el cual una de las partes llamada donante se obliga a transferir a la otra parte, llamada donataria, la propiedad de un bien en forma gratuita. Es un acto de

disposición dentro del Marco Legal del Código Civil Peruano de 1984.

Es ampliamente conocido que la donación viene a ser una subespecie de las liberalidades, ergo, resulta ineludible abarcar, aunque sea someramente, las características más resaltantes de los actos de liberalidad. *“Al definir la liberalidad la hace comprensiva de cualquier dádiva o beneficio que se hace a otro”* y la Enciclopedia Jurídica Española OMEBA al tratar el vocablo liberalidad, la define como: “dádiva de bienes propios en beneficio de un semejante. El principio legal de liberalidad, concluye, estriba en que el beneficio no sea perjudicial para que sea objeto del mismo”

En principio la donación es un acto de liberalidad, y por tanto, participa de las características esenciales de ésta.

Ferrero (2004) Afirma que la donación entre vivos es una convención por la cual una persona, por liberalidad, se desiste irrevocablemente de cualquier cosa en beneficio de otra

persona que la acepta. Enfatiza que la aceptación por parte del donatario entraña su consentimiento.

Entendemos por liberalidad aquel acto por el cual una persona dispone de sus bienes, en uso, dominio o cualquier otra forma, y aun de sus actividades, a favor de otro y sin retribución alguna. Existe aquí el desprendimiento, el acto de generosidad, sin compensación, pudiendo no mediar la transferencia de dominio actual e irrevocable.

En palabras de Albaladejo, (1977) menciona que la liberalidad es “aquel acto por el cual una persona, sin estar obligada a ello, proporciona a otra alguna ventaja o beneficio sin recibir nada a cambio”. La liberalidad presupone, entonces, además de la intención del agente como factor subjetivo, la objetiva ausencia de un deber jurídico por parte de quien la ejecuta. Ahora bien, el objeto de la liberalidad estará representado por la ventaja patrimonial que recibe el beneficiario sin requerir nada a cambio – ausencia de contraprestación.

No todo acto de liberalidad constituye una donación, pues, hay diferentes actos gratuitos o relaciones jurídicas que importan actos de liberalidad. La liberalidad es el género, mientras la donación es la especie.

Palacio (2004), afirma que, la liberalidad puede producirse a través de tres modalidades: dando, se lleva a cabo mediante la transmisión de la propiedad a título gratuito sea de un bien mueble o inmueble, o de un derecho; liberando, realizando el pago de una deuda contraída por el beneficiario (sin subrogarse en los derechos del acreedor), perdonando una deuda y liberando un gravamen real; prometiendo, cuando el promitente se constituye en deudor del beneficiario, esto es, asume graciosamente la deuda de este.

El Código Civil Peruano, contiene entre su articulado una serie de actos de liberalidad entre los cuales detallamos los más resaltantes:

- **Los actos jurídicos a título gratuito:** Los actos jurídicos son celebrados a título gratuito o a título oneroso. En líneas generales, aquellos actos jurídicos celebrados a título gratuito

están considerados dentro de la categoría de actos de liberalidad.

En base a ello, y siempre que su naturaleza lo permita, los actos jurídicos nominados e innominados que se celebren a título gratuito y bajo el imperio del Código Civil vigente, serán considerados actos de liberalidad. A manera de ilustración podemos citar los siguientes ejemplos: el usufructo gratuito el derecho de habitación gratuito, el derecho de uso gratuito, el derecho de superficie gratuito, la servidumbre gratuita, la prenda gratuita, etc.

Resulta evidente, sin embargo, que, en los actos jurídicos celebrados por dos o más personas, si es que en ellos se busca un beneficio para alguna de ellas, dichos actos deberán contar (no sólo para su eficacia, sino incluso para su validez) con la intervención de la parte eventualmente beneficiada. (Castillo, 2002, p.118) Por otro lado, los actos jurídicos a título gratuito que surtirán efecto a la muerte del disponente se rigen por las normas del Derecho de Sucesiones, y serán consideradas, lógicamente liberalidades mortis causa.

- **El patrimonio familiar:** Pese a que en el fondo es un derecho a usar y disfrutar²⁰ de los bienes objeto del patrimonio familiar, nos parece importante ocuparnos de esta figura por su trascendencia dentro del seno familiar.

Tal como expresa Cornejo (1984) la figura del patrimonio familiar consiste en la afectación de un inmueble para que sirva de vivienda a miembros de una familia (o de un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio que sirva para proveer a dichas personas una fuente de recursos que asegure su sustento); y en virtud del Artículo 488° del Código Civil, es inembargable, inalienable y transmisible por herencia. (p.287)

Podemos mencionar que la donación constituye una obligación por la cual una persona se obliga a transferir gratuitamente a otra la propiedad de un bien mueble, inmueble o derecho. Su carácter esencial es la gratuidad.

²⁰ El artículo 490° del Código Civil Peruano prescribe: "La constitución del patrimonio familiar no transfiere la propiedad de los bienes del constituyente a los beneficiarios. Estos adquieren sólo el derecho de disfrutar de dichos bienes". (El subrayado es nuestro)

Castillo (2002), por su parte, manifiesta que la donación es aquella por la cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien, mientras que Diezpicazo (1979) la define como un acto gratuito, porque quien la realiza no recibe a cambio ninguna contraprestación. Finalmente, para Palacio (2004) la donación es un contrato unilateral que importa la obligación de transferir gratuitamente la propiedad de un bien mueble o inmueble.

El Código Civil peruano describe la donación en su artículo 1621^o, el cual prescribe: "Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien".

Para nosotros, la donación es un acto de disposición²¹ a título gratuito que está determinado por la disminución, y correlativo empobrecimiento, del patrimonio del donante; y por el incremento del patrimonio del donatario. Donde hay empobrecimiento hay donación, si no existe tal empobrecimiento solamente habrá un acto de liberalidad.

²¹ Recordemos que se ha definido a los actos de disposición como aquellos que transmiten la propiedad de un bien, mueble o inmueble, extinguiendo el derecho para quien lo transfiere mediante el acto, y como contrapartida, constituyéndose el mismo derecho dentro del patrimonio del sujeto pasivo de la transferencia y es en esa acepción que se emplea para la definición que se brinda de donación.

Nótese que la definición esbozada comprende los rasgos que, a nuestro parecer, distinguen a la donación de cualquier otra liberalidad: transferencia de propiedad y empobrecimiento del patrimonio del causante; esto sin pasar por alto que la intencionalidad (Animus Donandi) está implícitamente contenida en la gratuidad del acto de disposición.

b) Naturaleza Jurídica de la Donación:

La naturaleza jurídica de la donación es un tema que aun causa controversia entre los estudiosos del Derecho Civil. Pese a que en nuestro país la diferencia ha sido zanjada por el Código Civil vigente al haber regulado la donación como contrato nominado, nos parece brindar una visión panorámica de las posiciones doctrinarias, desde nuestro punto de vista, más importantes que se han esbozado sobre la naturaleza jurídica de la donación:

- **La donación como contrato:** Tradicionalmente, la donación ha sido considerada como un contrato. Esta

atribución encuentra asidero en el carácter consensual de la donación que exige en su celebración la confluencia de voluntades entre donante y donatario.

Palacio (2004) manifiesta que “la donación al requerir el acuerdo de dos más voluntades, tiene un carácter esencialmente consensual”, y por tanto, le es atribuida una naturaleza jurídica contractual.

En nuestro medio, Castillo (2002) sustenta la naturaleza jurídica de la donación como contrato, en dos razones: la primera orientada a la ubicación sistemática de la donación en el articulado del Código Civil peruano (Título IV de la Sección Segunda, Contratos Nominados del libro VII – Fuentes de las Obligaciones); y la segunda razón que brinda es que, en el Derecho Peruano, cualquier acto de liberalidad, para poder surtir efecto, debe contar con el asentimiento del eventual beneficiario. (p.108)

Como ya se dijo, el legislador del Código Civil Peruano de 1984 considera a la donación como un contrato, y

sostiene tal imputación la definición de contrato que brinda el Artículo 1351²² del referido cuerpo normativo. Sin embargo, tampoco debemos olvidar que de acuerdo a la orientación del Código Civil, el contrato es una subespecie del acto jurídico; en consecuencia, la donación es también acto jurídico a la luz del vigente Código Civil. En base a lo indicado, podemos inferir el siguiente corolario: “de acuerdo al Código Civil la donación es un contrato, y el contrato es una subespecie del acto jurídico; en consecuencia, la donación es, también un acto jurídico”

c) Objeto de la Donación: La donación, sea considerada como contrato, como modo de adquirir la propiedad o como acto de liberalidad, se celebra en función de un único objeto: la transmisión de la propiedad de aquellos bienes susceptibles de donación.

El principio “las cosas que pueden ser vendidas pueden ser donadas”. En efecto, pueden transmitirse por donación: los

²² Artículo 1531º Código Civil peruano: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

bienes muebles o inmuebles susceptibles de transmisión patrimonial, corporal o incorporal, y de existencia presente o actual, más no futuros.

Los bienes presentes son aquellos sobre los cuales el donante tiene un derecho actual, aun cuando no los tenga todavía bajo su poder inmediato; mientras que los bienes futuros, cuya donación sería nula, son aquellos que no pertenecen al donante en el momento de la donación y sobre los cuales no tiene ningún derecho presente.

Cordobera, (1984), al comentar el Código Civil Argentino expresa que en su opinión, el objeto específico de la donación es la transmisión de la propiedad de una cosa, en forma gratuita, con el fin de beneficiar al donatario; y en esa línea se adscribe el Código Civil Peruano, al prescribir en su artículo 1621°: “Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.”

d) Formalidad de la donación: En la mayoría de legislaciones, la donación se ha encontrado sometida a requisitos de forma, sin

cuya observancia carece de valor. Las formalidades exigidas por estos contratos tienen por objeto asegurar la libertad del donante, evitando que éste sufra los efectos de engaños o captaciones.

Para Castillo (2002), la imposición de formalidades a la donación de bienes se sustenta en varias razones, entre las cuales destacamos las siguientes: La primera de ellas estima que como la donación es un acto de liberalidad a través del cual el donante se va a obligar a transferir la propiedad de un bien a cambio de nada, el derecho otorga la posibilidad a dicho donante para que medite lo suficiente acerca del acto que desea celebrar; con la posibilidad de que, luego de esa meditación, persista en el intento o se arrepienta del mismo. En segundo término, el requisito de forma solemne para las donaciones se basa en razones de seguridad jurídica, en tanto la ley está exigiendo la presencia de un medio probatorio calificado para aquel que sostenga ser donatario de tal o cual bien. Finalmente, la imposición de formalidades busca evitar la presencia de donaciones de carácter inoficioso. (p.151)

De acuerdo a los artículos 1623^o y 1624^o del Código Civil Peruano, la donación de bienes muebles puede hacerse verbalmente, cuando su valor no exceda el 25% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente al momento en que se celebre el contrato; si el valor de los bienes excede el límite impuesto, deberá realizarse por escrito de fecha cierta bajo sanción de nulidad. En el instrumento deben especificarse y valorizarse los bienes que se donan. La donación de bienes inmuebles, de acuerdo al Artículo 1625^o del Código Civil peruano, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad.

e) Elementos de la Donación: Determinar con exactitud los elementos que conforman la donación es una labor poco pacífica, debido a la diversidad de criterios doctrinarios que, al respecto, existen. Para ofrecer un panorama general del tema, citaremos los trabajos que, a nuestro parecer, son los más ilustrativos y, a la vez, servirán de sustento teórico en la presente investigación.

Arias-Schreiber (2000), sostiene que la donación es un contrato que cuenta con tres elementos esenciales: a) el empobrecimiento del donante, b) el enriquecimiento del donatario y c) la intención de hacer una liberalidad o Animus Donandi. (p.205)

La donación, como ya se dijo, es un acto de disposición que está determinado por el empobrecimiento del donante y el respectivo enriquecimiento del donatario (como consecuencia de la transmisión de la propiedad del bien donado), pero que requiere además, de la concurrencia del elemento intencional (Animus Donandi). Por ello, consideramos que para que se configure el contrato de donación, es suficiente la confluencia de los siguientes elementos: *el elemento material u objeto de la donación, el elemento intencional o Animus Donandi y el empobrecimiento del donante con el respectivo enriquecimiento del donatario.*

- **Elemento material u objeto de la donación:** La donación se celebra en función de un único objeto: la transmisión de la propiedad de aquellos bienes susceptibles de donación. Como acto de disposición, el

rasgo distintivo de la donación es la salida del patrimonio del donante, de un bien a él perteneciente; para ser incluido en el patrimonio de otra persona, quien lo recibirá a título de propietario (transmisión del derecho de propiedad). De acuerdo a los apuntes de Arias-Schreiber (2000), ello coincide con la opinión de múltiples tratadistas, según los cuales la donación no es una mera “ventaja” o “beneficio” obtenido gratuitamente por el donatario, sino un verdadero incremento patrimonial, con el correlativo decrecimiento en el activo del donante, es decir, un bien que sale de un patrimonio para ingresar a otro, gratuitamente. (p.209)

En consecuencia, no basta la presencia de un ánimo de liberalidad para que se configure la donación, se requiere además, la efectiva transmisión de un bien, del patrimonio del donante al patrimonio del donatario.

- **Elemento intencional o Animus Donandi:** La donación implica la transferencia de un bien; pero al mismo tiempo exige la intención de realizar dicha transferencia a título gratuito. La intención del donante constituye lo que se

llama Animus Donandi. Para la materialización del contrato de donación se verificará la inequívoca intención del donante de beneficiar al donatario, intención que se expresa, por regla general, en la ausencia de contraprestación por parte del donatario. La donación, por ser un acto gratuito, nunca se presume por eso se requiere de una voluntad especial: el Animus Donandi. Sin embargo, el llamado Animus Donandi no puede ser otra cosa que el genérico consentimiento que se exige para la celebración de todo acto jurídico.

- **Empobrecimiento del donante y enriquecimiento del donatario:** En realidad, viene a ser la consecuencia, o si se quiere el efecto que produce, la celebración del contrato de donación. Efectivamente, la confluencia de los elementos material e intencional de la donación – transmisión de la propiedad de un bien sin exigir contraprestación alguna – trae como consecuencia que el patrimonio del donatario aumente, en desmedro del patrimonio del donante.

f) Donación Inoficiosa: Determinar los alcances de la denominada donación inoficiosa, debido a su estrecha relación con el derecho hereditario de los herederos legitimarios.

Como se dijo, existe para el causante una obligación de respetar la legítima, pues ninguna persona puede hacer donaciones mas allá de su porción disponible, determinada al tiempo en que la sucesión se abre. La donación que excede aquella medida se llama inoficiosa, y es susceptible de reducción, es decir, quedar limitada al monto que la ley permite.

La donación inoficiosa es aquella cuyo valor excede la cuota de libre disposición del donante, y por tanto, debe ser reducida y restituida por el donatario, para que de este modo quede salvaguardada la legítima. De acuerdo al régimen peruano, la donación inoficiosa puede darse, estrictamente, en aquellas donaciones que se realizan a favor de terceros, pues la donación realizada a favor de un heredero forzoso se denomina “anticipo de herencia” y recibe un tratamiento distinto.

El Artículo 1629° del C. C. peruano prescribe: “Nadie puede dar por vía de donación, más de lo que puede disponer por testamento. La donación es inválida en todo lo que exceda de esta medida. El exceso se regula por el valor que tengan o debían tener los bienes al momento de la muerte del donante”; y el Artículo 1645° prescribe: “Si las donaciones exceden la porción disponible de la herencia, se suprimen o reducen en cuanto al exceso los de fecha más reciente, o a prorrata, si fueran de la misma fecha”. De los preceptos legales antes citados se desprende lo siguiente:

- **Restricción a la libre disposición del donante:** La legítima es una institución del derecho de sucesiones que busca salvaguardar el derecho hereditario expectatio e incierto de los legitimarios, evitando que estos se queden sin la porción del patrimonio del causante, que por ley les corresponde. La inoficiosidad de la donación, que no es sino una expresión del carácter de orden público de la legítima; es una restricción legal que une dos conceptos aparentemente distantes entre sí: “donante” –proveniente del derecho de

contratos – y “legítima” – que es exclusiva del derecho de sucesiones–. Pero la confluencia de ambos conceptos se da en relación al patrimonio del donante que a la postre, y dadas las condiciones necesarias, constituirá la masa hereditaria. Evidentemente, el donante que ha donado más allá de la porción disponible ha realizado una donación inoficiosa, y el tratamiento que reciba será el regulado en los artículos materia del presente análisis.

- **Efectos de la inoficiosa de la donación:** Los preceptos legales arriba descritos, contienen consecuencias, aparentemente, disímiles para un mismo supuesto; así, el Artículo 1629º establece la invalidez de la donación en la parte que excede la porción de libre disposición; mientras que el Artículo 1645º ordena que se supriman o reduzcan las donaciones en cuanto al exceso. Sin embargo, es únicamente una cuestión de interpretación; y por nuestra parte, entendemos que ambos preceptos se complementan entre sí, y que en razón de ello deberían ir uno seguido del otro, dentro del articulado del Código Civil. El primero de ellos, establece

la sanción jurídica para una donación inoficiosa, que viene a ser: la invalidez del acto en la parte que excede la porción de libre disposición; y el segundo de ellos establece el procedimiento a seguir, en caso se detecte una donación inoficiosa, consistente en reducir las donaciones de la más reciente a la más antigua, o a prorrata, si fueran de la misma fecha.

Según Castillo (2002), analizando el Artículo 1629^o, manifiesta que con éste artículo no se logra plasmar el objetivo deseado (limitar las donaciones inoficiosas) ya que el disponente bien podría no celebrar una donación, sino cualquier otro acto de liberalidad y agrega que “debemos tener muy presente algo importantísimo: a las otras liberalidades no podríamos aplicarles el Artículo 1629^o, ya que este numeral solo está dirigido al contrato de donación, y -como sabemos- las normas prohibitivas, restrictivas o limitativas de derechos nunca pueden interpretarse por analogía”. (p.175)

La donación, está determinada por el empobrecimiento del donante y enriquecimiento del donatario, como consecuencia de la transmisión a título gratuito de la propiedad de un bien.

Esto determina que cualquier persona que desee transmitir la propiedad de un bien a título gratuito utilice el contrato de donación, debido a que el resto de actos de liberalidad se distinguen precisamente, del contrato de donación, en que no tiene como objeto la transmisión del derecho de propiedad sobre un bien.

g) Revocación y reversión de la donación: Por razones de seguridad jurídica, la donación una vez que ha sido celebrada en estricta observancia de los requisitos y formalidades exigidas por ley, es irrevocable. No obstante, el Código Civil autoriza especiales supuestos de revocación de las donaciones, que por ser restrictiva de derechos serán de aplicación restringida, no susceptibles de aplicación analógica. En efecto, el Artículo 1637° del Código Civil peruano prescribe: “el donante puede revocar la donación por las mismas causas de indignidad para suceder y de desheredación”. Esta norma remisiva, nos da a

entender que en caso el donatario incurra en alguno de los supuestos contemplados en el Artículo 667^o ²³ del Código Civil (causales de indignidad) o en los Artículos 744^o, 745^o y 746²⁴ del Código Civil (causales de desheredación) – en lo que sea aplicable – el donante podrá revocar la donación. Genéricamente la revocación importa dejar sin efecto la donación, por causal sobreviniente establecida previamente por ley. El fundamento político y ético de la indignidad. Según Ferrero (2004) es que “repugna el sentido común moral que uno pueda adquirir una ventaja del patrimonio de la persona que ha ofendido”; por ello, la ley considera que el actor de uno de aquellos actos no es merecedor de obtener el beneficio

²³ **Artículo 667^o:** “Son excluidos de la sucesión de determinada persona, como herederos o legatarios: **a)** Los autores y cómplices de homicidio doloso o de su tentativa, cometidos contra la vida del causante, de sus ascendientes, descendientes o cónyuge (...).

b) Los que hubieran sido condenados por delito doloso cometido en agravio del causante o de alguna de las personas a las que se refiere el principio anterior.

c) Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de libertad.

d) Los que hubieran empleado dolo o violencia para impedir al causante que otorgue testamento o para obligarle a hacerlo, o para que revoque total o parcialmente el otorgado.

e) Los que destruyan, oculten, falsifiquen o alteren el testamento de la persona de cuya sucesión se trata y quienes, a sabiendas, hagan uso de un testamento falsificado”.

²⁴ **Artículo 744^o:** “Son causales de desheredación de los descendientes:

a) Haber maltratado de obra o injuriado grave y reiteradamente al ascendiente o a su cónyuge (...).

b) Haberle negado sin motivo justificado los alimentos o haber abandonado al ascendiente encontrándose éste gravemente enfermo o sin poder valerse por sí mismo.

c) Haberle privado de su libertad injustificadamente.

d) Llevar el descendiente una vida deshonorosa o inmoral.”

Artículo 745^o: “ Son causales de desheredación de los ascendientes:

a) Haber negado injustificadamente los alimentos a sus descendientes.

b) Haber incurrido el ascendiente en alguna de las causas por las que se pierde la patria potestad o haber sido privado de ella”

Artículo 746^o: “Son causales de desheredación del cónyuge las previstas en el artículo 333^o incisos 1 al 6.

patrimonial producido por la donación, por ello, autoriza al donante proceder a la revocación del acto de liberalidad realizado a favor del ofensor. La desheredación, también se sustenta en razones de orden moral, y para efectos de la revocación de la donación participa de igual sustento que la indignidad. Finalmente, el donante podrá insertar en el contrato de donación una cláusula de reversión. La reversión a favor del donante puede depender de una condición o de un plazo, el cumplimiento de la condición es el evento del que depende que los bienes retornen al patrimonio del donante, y el cumplimiento del plazo, implica la llegada del término final puesto a la titularidad del donatario. En la legislación peruana, el Artículo 1631° del Código Civil prescribe: “Puede establecerse la reversión sólo a favor del donante. La estipulada a favor de tercero es nula, pero no produce la nulidad de la donación”. (p.198) En consecuencia, puede pactarse la reversión, pero para que surta efecto únicamente deberá ser establecida a favor del donante.

h) La donación celebrada entre personas con derechos hereditarios expectaticios: En virtud del principio de la

autonomía de la voluntad, y siempre que no se atente contra las normas de la moral y el orden público, nada impide a una persona realizar actos de disposición a título gratuito – donaciones – a favor de sus potenciales herederos, forzosos o no forzosos.

Los herederos forzosos son aquellos que no pueden ser excluidos de la sucesión, por el causante, salvo por causales de indignidad o desheredación; los herederos no forzosos, en cambio, son aquellos cuya vocación sucesoria no se presenta necesariamente, pues el causante los puede eliminar por testamento. Ambos, sin embargo, son herederos legales, por cuanto su derecho está consagrado en el Artículo 816º del Código Civil, que establece el orden sucesorio.

Cuando la donación se realiza a favor de los herederos forzosos del donante, habrá que evaluar dos aspectos: el primero, respecto a la imputación del monto donado; y el segundo, en relación a la porción de libre disposición.

- **Imputación de la donación:** Si la donación se realiza a favor de un heredero forzoso del donante, es imputable a la porción de libre disposición, y se rige por las reglas comunes del contrato de donación. No obstante, si el monto de lo donado excede la porción disponible estará sujeto a colación, y no a reducción, en razón del particular vínculo de parentesco, generador de derechos hereditarios, que une a donante y donatario.

Si por el contrario, el monto de la donación es atribuido al derecho hereditario del donatario, entonces se regirá por las reglas del Anticipo de Herencia o, también denominado, Anticipo de Legítima. Los alcances de esta imputación, sus efectos y su relación con los elementos de la sucesión serán abordados en la presente investigación, al cual nos remitimos. Pero cabe precisar que el propósito de beneficiar a uno de los herederos forzosos, con la porción de libre disposición, es excepcional y extraordinario, por tanto, debe ser manifestado expresa e inequívocamente por el donante. En efecto, cuando los padres favorecen con la entrega

de bienes, a título gratuito, a uno de sus hijos, se entiende que esa donación deberá ser aplicada a la legítima y no a la porción disponible. Para que pueda ser aplicada a esta última es necesario que el donante así lo exprese, a través de la declaración de dispensa de colación y de imputación a la cuota disponible. De lo manifestado anteriormente surge un nuevo concepto: dispensa de colación. La dispensa de colación no es otra cosa que la declaración del causante de que los bienes que anticipa, no son colacionables, y pueden otorgarse dentro de la cuota de libre disposición. Tal declaración, de acuerdo al Artículo 832º del Código Civil, deberá realizarse expresamente en el Testamento o en cualquier Instrumento Público y está permitida dentro del monto correspondiente a la porción disponible. La donación realizada a favor de los herederos forzosos del donante, se presume imputada a la legítima, salvo que expresamente haya declarado el donante su intención de dispensar al donatario de la colación. Empero, si el monto donado supera el porcentaje de libre disposición,

de todas maneras estará sujeta a colación en cuanto al exceso.

- **Su relación con la porción de libre disposición:** El concepto de porción disponible cumple una función importante en todo contrato de donación, al constituir el límite dentro del cual se pueden realizar los actos de disposición a título gratuito, y como protector del derecho hereditario expectatio de los herederos forzosos. Si el monto de lo donado excede el porcentaje de libre disponibilidad del donante, entonces la donación deviene en inoficiosa, y por tanto, inválida en cuanto al exceso.

Para paliar dicha afectación, la donación inoficiosa será pasible de una acción de reducción, salvo, cuando la donación haya sido realizada a favor de los herederos forzosos que concurren a la sucesión, en cuyo supuesto, es pertinente la acción de colación.

Por otro lado, si la donación se realiza a favor de herederos no forzosos, y estos no concurren a la

sucesión por haber sido excluidos por los herederos forzosos, entonces, son las normas comunes del contrato de donación las que regulan sus requisitos, formalidades y efectos (Artículos. 1621^o al 1647^o del Código Civil Peruano).

2.6.3. Anticipo de Herencia.-

De acuerdo a la tesis de la autonomía de la voluntad, una persona puede disponer libremente de sus bienes y derechos (salvo los personalísimos), sin más restricción que las normas de orden público y las buenas costumbres. Por el contrario, la tesis del intervencionismo estatal, preconiza la limitación a la autonomía de la voluntad a través de leyes emanadas del Órgano Estatal, fundamentadas básicamente en el bien común y la seguridad jurídica.

Ambas teorías regulan, en lo que nos atañe, las relaciones intersubjetivas derivadas de los actos de disposición, onerosos o gratuitos, celebrados entre personas comunes; esto es, entre personas que no tienen más vínculo jurídico que las obligaciones

surgidas en virtud de aquellos actos de disposición. Pero, ¿qué ocurre con los actos de disposición, a título oneroso o gratuito, celebrados entre personas que mantienen vínculos de parentesco?; y más aún, ¿Qué ocurre si entre estas personas hay lugar a derechos hereditarios expectaticios?

La respuesta variará, según se trate de actos a título oneroso o a título gratuito. En efecto, si se trata de actos onerosos, por antonomasia compra - venta, surtirán sus efectos desde el momento en que opera la *traditio* – para bienes muebles - o desde que se perfecciona el *consenso de las partes* – para el caso de los inmuebles-; puesto que no existe norma alguna que prohíba la contratación entre personas con derechos hereditarios expectaticios, salvo de los cónyuges con respecto a los bienes de la sociedad de gananciales. El caso no es el mismo, cuando se trata de actos de disposición a título gratuito, denominados en general “**actos de liberalidad**”. Según nuestra legislación, la persona que tiene herederos forzosos no puede disponer libremente de la totalidad de sus bienes, sino solamente de una parte de ellos, reservando lo demás (legítima) para sus legitimarios.

Empero, se deberá tener presente que la legítima es un derecho que cobra importancia y exigibilidad tras el fallecimiento del causante²⁵, y mientras éste aún se encuentre con vida, ningún heredero potencial podrá reclamar legalmente derecho hereditario alguno; más aún si tomamos en cuenta que el Artículo 678 del vigente Código Civil Peruano prescribe que “no hay aceptación ni renuncia de herencia futura”. Los actos de disposición que realiza una persona a favor de sus potenciales herederos forzosos, surtirán efectos disímiles según se trate de actos a título oneroso o gratuito.

Con respecto a los primeros ya se dijo que surten todos sus efectos sin más exigencias que las impuestas por ley, y es en cuanto a los segundos que surge el inconveniente. El vigente Código Civil peruano, prescribe en su artículo 831° que “las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquel”. Haciendo un análisis preliminar del artículo precitado, se han considerado dos aspectos de especial

²⁵ El artículo 660° del Código Civil peruano, prescribe: “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”. Se desprende claramente del precepto citado que el hecho que da origen a la transmisión de bienes por herencia es el fallecimiento del causante.

trascendencia: el primero referente a la permisión de liberalidades inter vivos causante – heredero, y el segundo concerniente al NOMEN IURIS de dichas liberalidades. En cuanto al primer aspecto, el artículo sub examine acepta la posibilidad de que entre el causante y el heredero hayan operado una serie de liberalidades, en vida del primero de los nombrados, y busca su regulación normativa al integrarlos a la masa de bienes susceptibles de colación.

El acierto del codificador vendría expresado en la protección que reciben aquellos coherederos que no se vieron favorecidos con ningún tipo de liberalidad inter vivos por parte del causante, y que al momento de determinar los bienes integrantes de la masa hereditaria, puedan emplear a la colación como figura jurídica que cautela sus derechos hereditarios.

No obstante, y esto dentro del segundo aspecto, nos aventuramos a afirmar que existe en el precepto legal un error de fondo (de concepción) que es verdaderamente alarmante, y que la práctica jurídica se encarga de resaltar; pues, introduce en nuestra

legislación civil una figura jurídica que carece de fundamento sólido y consistente: el “Anticipo de Herencia”.

Es común observar en Notarías realizar minutas y Escrituras Públicas de Anticipo de Herencia con las cuales se transmite la propiedad de bienes muebles e inmuebles, las mismas que al ser presentadas a los Registros Públicos, logran su inscripción. Asimismo, es frecuente encontrar personas que empleando el Anticipo de Herencia evaden obligaciones contraídas con anterioridad frustrando toda posibilidad de ejecución forzada, y dando pie a la interposición de Tercerías de Propiedad.

Sin desmedro de la eficacia jurídica, que logra el Anticipo de Herencia en la praxis, nos ha sido negada la posibilidad de encontrar el fundamento legal con el que los Funcionarios y Profesionales del Derecho emplean esta figura jurídica, otorgándole plena validez y eficacia; puesto que el Código Civil no la ha incluido entre alguna de las formas de adquirir la propiedad, mucho menos la conceptúa o la limita. Algo similar ocurre con la Doctrina, y a pesar de que el artículo 831º del Código Civil de 1984 es fiel copia del artículo 775º del Código Civil de 1936, no ha sido

tema de especial relevancia para los estudiosos del derecho civil peruano.

Motivados en esta problemática que comprende temas cotidianos, y considerando que el Código Civil Peruano parece no contar con disposiciones legales que abarquen de algún modo el tema de las liberalidades otorgadas, en vida, por el causante a sus herederos forzosos, emprendemos nuestra labor, que pretende propiciar el debate académico sobre el particular.

1. El anticipo de herencia en el Código Civil Peruano:

a) Concepto y clasificación: El Anticipo de Herencia en su sentido más amplio, viene a ser el acto jurídico, que tiene por objeto la realización de una liberalidad, con la particularidad de que entre los intervinientes, existe una relación de parentesco susceptible de generar derechos hereditarios. Es esta la definición que se vislumbra en el Artículo 831^o del Código Civil peruano, que prescribe: “las donaciones u otras liberalidades, que por cualquier

titulo, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia.”

Pero si tomamos como referencia las definiciones doctrinarias y jurisprudenciales descritas en el punto anterior, podemos determinar una concepción más restringida del Anticipo de Herencia, que identifica esta figura con el contrato de donación y excluye de su contenido al resto de liberalidades.

En ese sentido, el Anticipo de Herencia viene a ser el contrato de donación que, por su naturaleza, es un acto de disposición entre vivos, bilateral, solemne y con efectos inmediatos a la fecha de su celebración, con la particularidad de que interviene el donante con uno de sus eventuales herederos forzosos, en calidad de donatario.

Pensamos que la razón de ser del Anticipo de Herencia, es la intención que tiene el anticipante de brindar a los herederos forzosos (por lo común sus hijos) un respaldo

económico que les permita subsistir dignamente y abrirse camino frente a las vicisitudes de la vida.

El Anticipo de Herencia admite dos clases:

- **Anticipo simple:** Cuando se realiza sin dispensa de la obligación de colacionar, por ende, se presume imputada a la legítima. Esto quiere decir que una vez abierta la sucesión surge la obligación de devolver a la masa hereditaria, a elección de quien colaciona, el bien recibido o su valor actualizado al momento de la apertura de la sucesión (Artículo 833º del Código Civil).

- **Anticipo no colacionable:** Cuando quien lo otorga lo hace dispensando al heredero de la obligación de colacionar. Esta dispensa será imputada a la porción de libre disposición del donante, y para surtir efectos deberá ser realizada a través de Testamento o cualquier instrumento público.

b) Naturaleza Jurídica: Si existe algún punto de consenso tanto doctrinario como jurisprudencial sobre el Anticipo de Herencia, es que en el fondo constituye una donación; ergo, goza de la misma naturaleza jurídica que ésta. Esto significa que el Anticipo de Herencia, dentro de la legislación peruana, es un modo de adquirir la propiedad, es una liberalidad y a la vez un contrato.

En esencia puede asimilarse la naturaleza jurídica del anticipo de herencia a la del contrato de donación, aunque donación especial dada la relación en grado de vocación hereditaria que media entre los otorgantes. Es contrato, pues requiere la concurrencia de voluntades entre quien hace la liberalidad, denominado anticipante, y el donatario, a quien se llama anticipado, en función de relaciones patrimoniales; la transferencia se realiza a título gratuito, no se exige contraprestación alguna al beneficiario, y surte efectos (opera) en vida del anticipante. (Zarate, 1998, p.339)

Hay entre ellas la misma relación que existe entre liberalidad y donación - de género a especie -, de tal modo que podemos afirmar que todo Anticipo de Herencia es una donación, mas no toda donación constituye un Anticipo de Herencia, pues lo será sólo si el beneficiario es un heredero forzoso del donante.

c) El Anticipo de Herencia con relación al momento en que se transmite el patrimonio del causante: Un criterio fundamental de la Sucesión en General, es que “la transmisión de los bienes derechos y obligaciones que conforman la masa hereditaria, se transmiten a los sucesores, desde el momento de la muerte del causante”, en lo que se conoce como la transmisión automática del patrimonio del causante; esto quiere decir, que mientras viva el “causante” ninguno de sus bienes es susceptible de transmisión a título de herencia. Si eso es así, permitir que por un “Anticipo de Herencia” se realice la transmisión de bienes con imputación a la porción hereditaria (que al momento del anticipo es inexistente), da origen a dos grandes inconvenientes: el

primero, permitir que por una ficción de la ley, y por ende con la venia del legislador, se burle un principio elemental del derecho de sucesiones, y el segundo, insertar dentro de la amplia gama de contratos a una figura jurídica que por su contenido carece de sustento y de viabilidad.

d) El Anticipo de Herencia, la responsabilidad INTRA VIRES HEREDITATIS y las obligaciones adquiridas en vida por el causante: Para realizar un análisis que no deje lugar a dudas, nos vamos a valer de tres premisas:

1. **Primera premisa:** Por regla general “el heredero responde de las deudas y cargas de la herencia **sólo hasta donde alcancen los bienes que conforman la herencia**” (Artículo 661º del Código Civil)
2. **Segunda premisa:** “las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título hayan

recibido del causante sus herederos forzosos, se consideraran como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquel” (Artículo 831 del Código Civil)

3. **Tercera Premisa:** “La colación es sólo a favor de los herederos y no aprovecha ni a los legatarios **ni a los acreedores** de la sucesión” (Artículo 843º del Código Civil)

Tenemos por una parte que las obligaciones asumidas en vida por el causante, a su fallecimiento, deberán ser sufragadas por los bienes y derechos que éste deja al morir. Ahora bien, ese mismo obligado dispuso de sus bienes a título de “Anticipo de Herencia”, favoreciendo a uno, o más, de sus herederos forzosos. Por último, los bienes materia de “Anticipo de Herencia”, siempre que superen la porción disponible, serán colacionados, esto es, reintegrados a la masa hereditaria; pero no servirán, de modo alguno, para responder a los acreedores de

la sucesión. Consecuentemente, si una vez distribuida la masa hereditaria entre los acreedores, no se hubiese satisfecho la totalidad de las deudas de la herencia; quedarían sin respaldo cierto las obligaciones que fueron adquiridas de buena fe y con el respaldo que otorgaba el patrimonio del causante.

En este supuesto, el “Anticipo de Herencia” resulta ser una herramienta eficaz con la que cuentan los deudores de mala fe, para incumplir sus obligaciones en perjuicio de los acreedores.

El que se trate de una situación hipotética, elaborada con fines académicos, no descarta su realización, como en efecto podría darse cuando se otorgan anticipos de herencia a favor de menores de edad, que por su situación jurídica no están en condiciones de explotar el bien, y por tanto, de cumplir con la razón de ser, que se le atribuye a esta figura jurídica.

e) El Anticipo de Herencia y la prohibición de Herencia

Futura: El Artículo 678º del Código Civil prescribe que “no hay aceptación ni renuncia de herencia futura”, este precepto, que encuentra sustento en razones de índole moral, está en directa relación con el Artículo 660º del Código Civil, referido al momento en que se transmite la herencia; la interconexión de ambos determina que en nuestra legislación, sean susceptibles de aceptación o renuncia únicamente las herencias abiertas, en consecuencia concretas y actuales, más no las futuras.

El Anticipo de Herencia, por su especial **contenido**: disponer, a título gratuito, de ciertos bienes con expresa imputación a una herencia, aún no abierta; y por la **intención** concurrente de anticipante y anticipado, en igual sentido, constituye una clara infracción a la prohibición contenida en el Artículo 678º; pues en el fondo, el anticipado acepta una herencia futura que le es ofrecida por el anticipante.

f) El anticipo de herencia, la autonomía de la voluntad y

la función supletoria de la ley: El correlato entre autonomía de la voluntad y función supletoria de la ley, determina que una persona, cualquiera sea ésta, pueda decidir el destino y/o destinatario de los bienes y derechos que conforman su patrimonio, incluso para después de su muerte; pero, y aquí viene la salvedad, en estricta observancia de los límites impuestos por la ley; entre ellos, la legítima y la prohibición de aceptar o renunciar una herencia futura. En ese sentido, el Anticipo de Herencia es una expresión de la autonomía de la voluntad del anticipante que, burla ciertas limitaciones impuestas por ley, que incluso tienen carácter de normas de orden público.

g) El anticipo de herencia y el principio de equidad

entre coherederos: Esta relación será establecida siempre y cuando existan dos o más herederos forzosos, y alguno de ellos haya sido beneficiado con un anticipo de herencia. Ante tal circunstancia, surgen dos situaciones: la celebración de un anticipo de herencia

simple y, la de un anticipo de herencia con dispensa de colación.

- **Anticipo de herencia simple:** En esta situación, todos los bienes (o su valor actual) recibidos en anticipo de herencia, serán traídos a la masa hereditaria para su posterior distribución entre los coherederos, evitando así cualquier posibilidad de desigualdad provocada con motivo de la celebración del anticipo.
- **Anticipo de herencia con dispensa de colación:** Cuando se dispensa de la obligación de colacionar, los bienes recibidos en Anticipo de Herencia serán imputados a la porción disponible, y únicamente el exceso será pasible de colación.

En este tipo de anticipos es más acentuada la intención de beneficiar al anticipado, incluso en desmedro de sus coherederos, no obstante, por encontrarse los bienes dentro de la porción

disponible, creemos que no se perpetuaría ninguna situación injusta pues el propietario está en su pleno derecho de disponer de tales bienes, ya sea en favor de terceros o de cualquiera de sus herederos (forzosos o no forzosos).

h) Anticipo de herencia y la donación: Entre el Anticipo de Herencia y el contrato de Donación existe una relación de género a especie, en los términos siguientes: “Todo anticipo de herencia es una donación, pero no toda donación es una anticipo de herencia”.

De esta relación se derivan diversas consecuencias jurídicas, siendo la más importante, que el anticipo de herencia se rige por las reglas del contrato de donación. Nuestra legislación como no podía ser de otro modo, no es ajena a ésta situación, de modo tal que todo anticipo de herencia celebrado en el país, se rige por las normas del contrato de donación. Por ello es que se desvirtúa el concepto errado que tienen algunos abogados en el sentido que el anticipo de herencia puede revocarse en

cualquier momento, pues al regirse por las reglas de la donación, también gozará de su carácter esencial y distintivo que es la irrevocabilidad; admitiendo, excepcionalmente, como causales para su revocación las de indignidad y desheredación. No obstante, hay autores como Ferrero (2004) que afirman que “en realidad el anticipo nace como figura legal recién en el momento del fallecimiento del causante, y sólo para efectos de colacionar o no, lo recibido por el heredero antes de la sucesión. La donación por el contrario, sostiene este autor, es concomitante a la fecha del contrato, en ese instante se transfiere la propiedad. Como podrá apreciarse, entre ambos – la donación y la muerte - puede haber una diferencia de varios años”. (p.965)

Es posible que dicha afirmación sea válida en la teoría, porque al interpretar literalmente el Artículo 831º del Código Civil, podemos interpretar que, en puridad, lo que quiere decir es que todas las liberalidades (entre ellas la donación) que hayan recibido del causante sus herederos forzosos sean consideradas como anticipo de

herencia para efectos de colacionarse; por ende, entendemos que el código no pretende introducir un nuevo contrato nominado, como en la práctica se ha hecho. En efecto, tanto en Notarías como en sede registral, el Anticipo de Herencia se ha convertido en un contrato nominado, que además de ser muy recurrido, contiene sus propios matices, efectos y formalidades; e incluso para que un Anticipo de Herencia acceda a la inscripción registral, se han establecido requisitos específicos.

En conclusión, lo que en teoría debió ser una mera referencia, para las donaciones celebradas entre personas con vocación hereditaria (que buscaba evitar la lesión del derecho de los coherederos), en la práctica se ha convertido en una figura jurídica con régimen propio, que atenta contra gran parte de los criterios rectores del derecho de sucesiones, y, a cambio, tiene como único sustento jurídico un artículo del Código Civil infortunadamente redactado.

El anticipo de herencia, como acto de disposición, puede tener como objeto la transmisión de bienes muebles e inmuebles. No obstante, cuando se trate de bienes muebles, únicamente tendrá acceso al registro si versa sobre bienes muebles inscritos (o inscribibles). En cuanto a los anticipos de herencia sobre bienes inmuebles, no cabe duda que tendrán acceso al Registro siempre y cuando el bien se encuentre incorporado al Registro de Predios respectivo; en caso contrario accederán al registro por una modalidad distinta y cumpliendo, además, los requisitos adicionales que la ley exige.

De igual forma, el Artículo 103º, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha incluido al “Anticipo de Legítima” como acto registrable, al prescribir: “La donación se inscribirá en mérito a escritura pública. En el asiento se hará constar el valor del predio y, en su caso, las cargas que ha de satisfacer el donatario. Cuando se trate de un *anticipo de legítima a favor de un heredero forzoso*, debe acreditarse dicha condición con la partida respectiva expedida por el Registro Civil, lo que podrá adjuntarse en copia legalizada o insertarse en el documento

correspondiente, según el caso. El derecho de reversión se inscribirá en asiento independiente.

Podemos inferir que el tratamiento del anticipo de herencia a nivel registral es, similar al del contrato de donación, con la particularidad de que, en razón del grado de parentesco que existe entre los intervinientes, deberá acreditarse fehacientemente dicho vínculo, con la respectiva partida de nacimiento.

Este criterio, es similar a la postura asumida por la mayoría de la doctrina, pues, como se dijo oportunamente, el anticipo de herencia es en el fondo una donación, con la particularidad de que entre donante y donatario existe una relación de parentesco susceptible de generar derechos hereditarios expectaticios (herederos forzosos); es por ello que para su inserción al registro se requiere probar plenamente el vínculo de parentesco.

Los efectos de la Inscripción Registral del Anticipo de Herencia, de acuerdo al régimen general del Derecho Civil Peruano, la transmisión del derecho de propiedad se produce con la “*traditio*” para bienes muebles y con la sola obligación de

enajenar o “solo consenso” para los bienes inmuebles²⁶. Pero como el anticipo de herencia se regula supletoriamente por las normas de la donación, deberá celebrarse observando las formalidades impuestas por los Artículos 1623^o, 1624^o y 1625^o del C.C, bajo sanción de nulidad. Consecuentemente, el anticipo de herencia celebrado de acuerdo a tales exigencias, surte sus efectos de manera plena, y determina con ello, que la propiedad de los bienes se transmita del patrimonio del anticipante al patrimonio del anticipado. Un Anticipo de Herencia que ha sido válidamente celebrado, y por ende, ha surtido sus efectos de manera plena, requerirá de la inscripción registral para lograr los beneficios que ésta otorga a toda transmisión patrimonial: oponer el derecho adquirido frente a terceros. Pero, a su vez, servirá para otorgar certeza sobre la titularidad del derecho, presupuesto indispensable para el tráfico jurídico. De allí la estrecha relación entre registro y seguridad jurídica.

En ambos casos, el papel que desempeña el registro no es el de atribuir eficacia a los anticipos de herencia que ingresan al

²⁶ Artículo 947^o :”La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición de su acreedor, salvo disposición legal diferente”
Artículo 949^o: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”

registro, sino el de brindarles publicidad (hacerlo cognoscible) y eficacia sustantiva (oponer a terceros el derecho adquirido).

2.7. Definición de términos.-

a) Actos de Disposición:

Son aquellos actos a través en los cuales se realiza la transferencia de bienes a través de la: donación, compra-venta y anticipo de legítima.

b) Adjudicación:

Declarar que un predio corresponde a una persona o conferírsela en satisfacción de algún derecho. La adjudicación puede darse a título oneroso o a título gratuito.

c) Código Civil:

Conjunto articulado de normas con fuerza de ley en el ámbito civil.

d) Disfrute:

Acción y efecto de disfrutar y que caracteriza el nexo entre el propietario y su propiedad.

e) Compra Venta:

Contrato a través de cual, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

f) Donación:

Acto por el cual, una persona (llamada donante) enajena una cosa de forma voluntaria a otra (llamada donatario) que la acepta. La donación es un acto a título gratuito pues el donante no recibe nada a cambio como contraprestación, y precisa que el donatario la acepte. En el Código Civil Peruano, está definido como el contrato por el cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.

Base Legal: Base Legal: Código Civil (art. 1621)

g) Escritura Pública:

Documento Público expedido por Notario Público donde se hace constar un contrato o minuta para efectos de certificar su autenticidad y legalidad. Es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

h) Gravamen:

Carga u obligación que pesa sobre una persona o un bien.

i) Inmatriculación:

Es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyen propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación corresponde a la SBN.

j) Inscripción:

Acto registral en virtud del cual se hace constar en el Registro de Predios, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, mediante documentos válidamente emitidos como resoluciones, actas de conciliación, instrumentos de formalización, que se emitan en el marco de la formalización de la propiedad, los cuales tienen mérito por sí solos para su inscripción en el Registro de Predios. En el caso de inmatriculaciones, independizaciones, acumulaciones, subdivisiones u otras modificaciones de los predios y demás actos inscribibles, en el marco del proceso de formalización, el Registrador no podrá solicitar documentos adicionales a los indicados.

k) Libre Disponibilidad:

Condición o calidad de lo que cabe emplear o adjudicar con libertad; es decir, aquel bien del que se puede disponer libremente o se encuentra listo para usarse o utilizarse, debiendo entenderse por disponer de un bien no solo a la capacidad de gravarlo o enajenarlo sino a la capacidad de

determinar u ordenar lo que debe hacerse u omitirse con dicho bien.

Fuente Bibliográfica: Cabanellas de Las Cuevas, Guillermo. Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, tomo 3

l) Lote:

Unidad de terreno urbano, cuya área es la comprendida dentro de un perímetro definido.

Base Legal: Reglamento Nacional de Construcciones. (Numeral I-I-13)

m) Minuta:

Documento privado que contiene íntegramente el contrato o acto que ha de elevarse a escritura pública y que el notario copia como cuerpo de la escritura, tal como lo establece la Ley del Notariado. La minuta debe ser redactada y autorizada por abogado, de manera que el notario agregue la introducción y la conclusión para convertirla en escritura pública

Fuente Bibliográfica: BARRETO MUGA, Augusto. (1993)Manual de Derecho Nota Manual de Derecho Notarial Manual de Derecho Notarial. Editorial Rhodas. Lima. Págs. 45-46

n) Partida Registral:

Es la partida que lleva Registros Públicos respecto de la vivienda o inmueble donde se especifican sus antecedentes registrales, descripción (ubicación, linderos y medidas

perimétricas), anterior y actual propietario, gravámenes y cargas, entre otros.

o) Posesión:

La posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio, con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea de modo potencial. De acuerdo con su definición legal la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Fuente bibliográfica: GONZALES BARRON, Gunther. (2013). Tratado de Derechos Reales. Jurista Editores E.I.R.L. Tomo I. Tercera Edición. Lima. pág. 413.

p) Predio

Pertenencia inmueble de una cierta extensión superficial. Puede decirse, por lo tanto, que los predios son tierras o terrenos delimitados.

q) Programa de vivienda

Un sistema de vivienda creado para que la población de menores recursos pueda acceder a un predio.

r) Propiedad

Derecho de uso, goce, disposición y de reivindicar que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de terceros.

s) Registro de Predios

Registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble, en el cual se inscriben los predios y demás actos o derechos que recaen sobre los predios.

Base Legal: Ley Nº 27755 (art. 2)

t) Reversión de dominio

Acción por la cual un bien estatal que fue transferido a título gratuito u oneroso a una entidad, persona regresa al dominio de su transferente.

u) Saneamiento

Regularización o formalización de la propiedad u otros derechos de las entidades titulares respecto de los bienes muebles e inmuebles, hasta lograr su inscripción registral.

v) Saneamiento Técnico Legal

Procedimiento que comprende acciones técnicas y legales ejecutadas directamente o a través de terceros, destinadas a lograr que se inscriba en los Registros Públicos la situación real de los bienes muebles e inmuebles en relación a los derechos reales que sobre éstos ejerza el Estado y las entidades.

Base legal: Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (art. 2, numeral 2.2, literal h)

w) Transferencia

Acto jurídico en virtud del cual un derecho es transmitido por una persona a otra.

x) Usurpación

En el ámbito del derecho penal es un delito que se configura cuando el sujeto agente se apodera con violencia o intimidación de un inmueble o de un derecho real que es ajeno.

y) Vivienda

Edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.

CAPITULO III

MATERIAL Y MÉTODOS

3.1. Tipo y Diseño de la investigación

- **Tipo:**

Investigación *observacional de estudio transversal*, retrospectivo, longitudinal, descriptivo.

- **Diseño de investigación:**

El tipo de investigación no experimental (no hay manipulación de la variable independiente).

3.2. Población y muestra

Son los predios adjudicados en el distrito Gregorio Albarracín, mediante programas de vivienda; la cual consta en el Sistema Integrado Registral, SUNARP - Zona Registral N° XIII, siendo 243 las propiedades inscritas en el registro de predios.

Debido a que el número es reducido, se realizó la verificación de la data registral de SUNARP, durante los años 2011 y 2012 a través de una matriz de sistematización.

3.3. Operacionalización de variables

Variables	Indicador	Escala
<p>Independiente:</p> <p><i>Aplicación del Artículo 923 del Código Civil.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Disponer 	Nominal
<p>Dependiente:</p> <p><i>Actos de disposición patrimonial por los predios adjudicados en los programas de vivienda en El Distrito Gregorio Albarracín De Tacna, 2011-2012.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anticipo de Herencia - Donación - Compra Venta 	Nominal

3.4. Técnicas e instrumentos para recolección de datos

- **Técnica:** Observacional - Documental de los actos inscritos en el Registro de Predio - SUNARP 2011 y 2012.
 - Recopilación de datos del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – SUNARP Tacna. (Adjunto Cd en Anexos)

- **Instrumento:** Observación y Análisis de la Ficha estructurada por SUNARP – a través de Sistema integrado Registral SIR, año 2011 y 2012. (Adjunto Cd - Anexos)
 - Ficha de Registro documental SUNARP.

3.5. Procesamiento y análisis de datos

El procesamiento se realizó mediante estadística descriptiva pues se utilizan cuadros estadísticos de frecuencias absoluta y frecuencia relativa, así como sus respectivos gráficos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este capítulo se presenta los resultados y su interpretación, de los datos obtenidos y el análisis de los documentos, teniendo en cuenta los objetivos de la investigación.

4.1 DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO:

En la ejecución de la Investigación se realizaron las siguientes acciones:

- a) Se elaboró el Marco Teórico de la Tesis, con el fin de consolidar las bases y fundamentación del trabajo. Para realizar esta tarea se recurrió a diferentes fuentes bibliográficas, a fin de abordar los aspectos más significativos de las variables de estudio.

- b) Para alcanzar los resultados y la discusión de los mismos, se procedió a revisar y verificar la data de los Actos inscritos en

El Registro de Predios - SUNARP 2011 y 2012.; los que fueron aplicados a la muestra determinada. Para ello se procedió a la tabulación, procesamiento y representación mediante un cuadro de frecuencias y gráficos, cuyos resultados se analizaron e interpretaron tanto descriptiva como estadísticamente.

- c) La verificación de hipótesis fue el aspecto culminante del trabajo de Investigación. Para ello, se procedió a comprobar las hipótesis específicas siendo debidamente comprobadas y aceptadas, por lo que la Hipótesis General, en consecuencia, quedó comprobada y aceptada.

- d) Finalmente, se plantearon las conclusiones y recomendaciones como, asimismo se presentaron los instrumentos de medición en los anexos que permitieron la realización del presente capítulo.

4.2 RESULTADOS.-

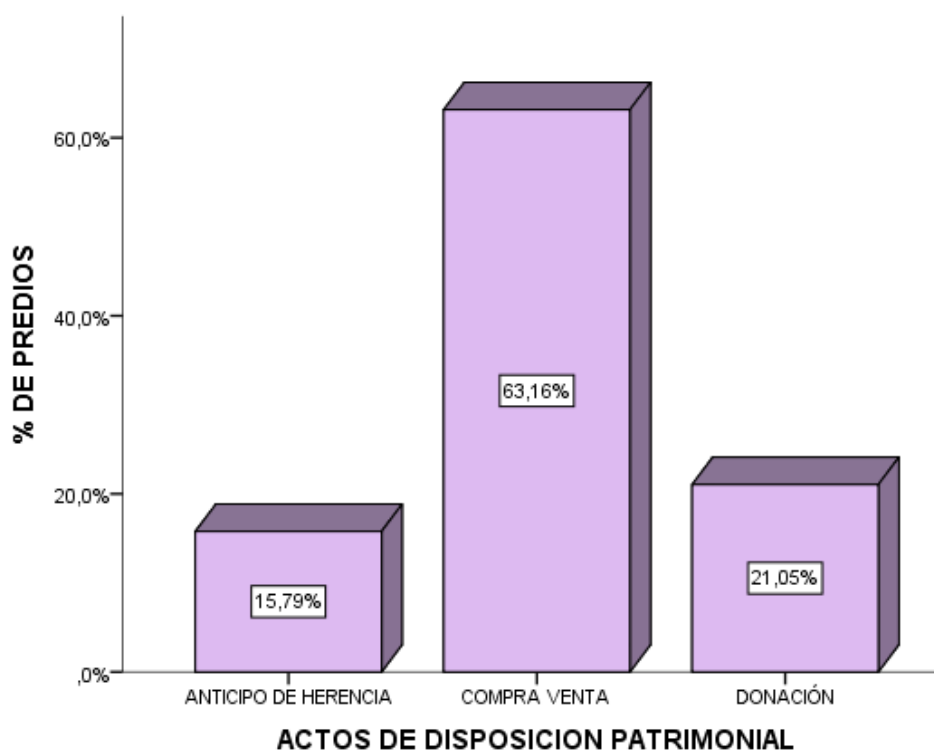
CUADRO N° 01

**DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN
LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA
DEL DISTRITO GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA - 2011**

ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL DE LOS PREDIOS	2011	
	N°	%
ANTICIPO DE HERENCIA	15	15.79
COMPRA VENTA	60	63.16
DONACIÓN	20	21.05
TOTAL	95	100.0

FUENTE: SIR – SUNARP TACNA

GRÁFICO N° 01
DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN
LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA
DEL DISTRITO GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA - 2011



FUENTE: Cuadro N° 01

INTERPRETACIÓN:

Según cuadro y grafico N° 01, se observa que en el año 2011 el acto de disposición patrimonial de los predios con mayor incidencia es de compra venta que representa el 63,16% (60 predios), con respecto a la donación que tienen un porcentaje del 21,05%, (20 predios) y del anticipo de herencia que es el que tiene menor incidencia con un 15,79% (15 predios) de un total de 95 predios.

Se comprueba entonces que el acto de disposición patrimonial con mayor incidencia recae en la compra venta de los predios adjudicados.

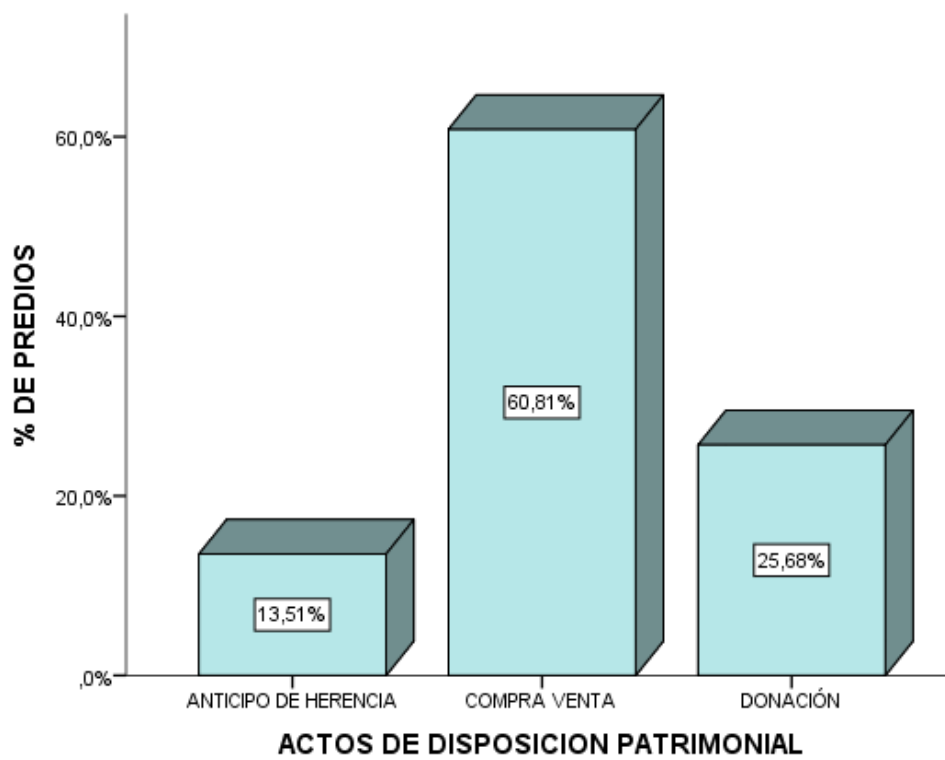
CUADRO N° 02
DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN
LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA
DEL DISTRITO GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA - 2012

ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL DE LOS PREDIOS	2012	
	Nº	%
ANTICIPO DE HERENCIA	20	13.51
COMPRA VENTA	90	60.81
DONACIÓN	38	25.68
TOTAL	148	100.00

FUENTE: SIR – SUNARP TACNA

GRÁFICO N° 02

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA - 2012



FUENTE: Cuadro N° 02

INTERPRETACIÓN:

Según cuadro y grafico N° 02, se observa que en el año 2012 el acto de disposición patrimonial de los predios con mayor incidencia es de compra venta que representa el 60,81% (90 predios), con respecto a la donación que tienen un porcentaje del 25,68%, (38 predios) y del anticipo de herencia que es el que tiene menor incidencia con un 13,51% (20 predios) de un total de 148 predios.

Se comprueba entonces que el acto de disposición patrimonial con mayor incidencia recae en la compra venta de los predios adjudicados.

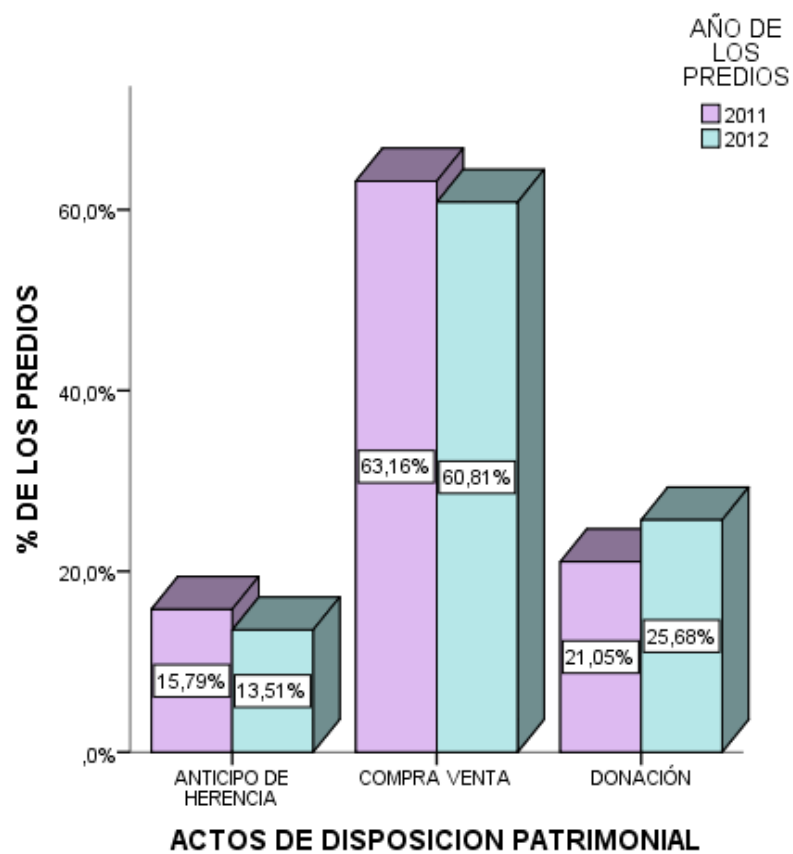
CUADRO N° 03**DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN
LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA
DEL DISTRITO GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011- 2012**

ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL	PREDIOS			
	2011		2012	
	Nº	%	Nº	%
ANTICIPO DE HERENCIA	15	15.79	20	13.51
COMPRA VENTA	60	63.16	90	60.81
DONACIÓN	20	21.05	38	25.68
TOTAL	95	100.0	148	100.0

FUENTE: SIR – SUNARP TACNA

GRÁFICO N° 03

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011- 2012



FUENTE: Cuadro N° 03

INTERPRETACIÓN:

Según cuadro y grafico N° 03, se observa que en el año 2011 y 2012 el acto de disposición patrimonial con mayor incidencia es la donación que ha tenido un incremento del 4,63%, se observa que la compra venta a tenido una ligera disminución de un 2,35%, pero también se aprecia que el anticipo de herencia ha disminuido un 2,68%.

Se comprueba entonces que el acto de disposición patrimonial que tiene mayor incidencia es la donación.

CUADRO N° 04
ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL INSCRITOS EN EL
REGISTRO DE PREDIOS DURANTE EL AÑO 2011-2012

	Actos de Disposición Patrimonial	AÑO	PREDIOS GAL	AÑO	PREDIOS GAL
		2011 PREDIOS		2012 PREDIOS	
1	Anticipo de herencia	80	15	138	20
2	Compra-venta	2447	60	2201	90
3	Donación	154	20	264	38
4	Rural-Anticipo de herencia	8	0	37	0
5	Rural-compra venta	380	0	350	0
	Total	3069	95	2990	148

Fuente: SUNARP-TACNA / Sistema Integrado Registral - SIR

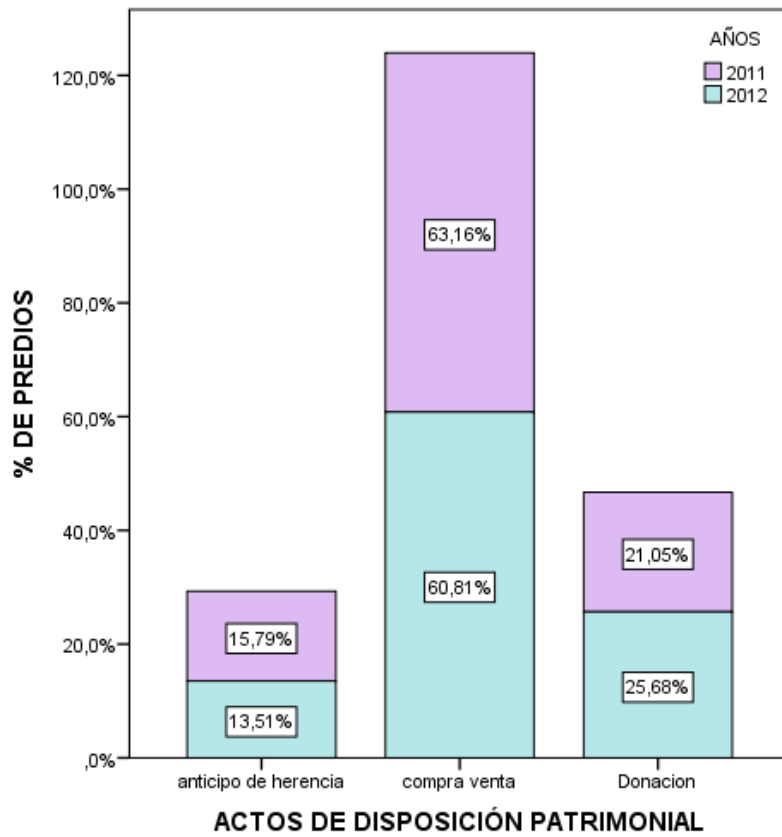
En el Cuadro N° 04, se puede observar que los actos de disposición patrimonial del período 2011 fueron los siguientes: 80 predios corresponden a los de anticipo de herencia, 2447 predios son de compra venta, 154 predios son de donación, 8 predios son del área rural - anticipo de herencia, 380 predios del área rural - compra venta, haciendo un total

de 3069 predios. De los cuales solo 95 predios corresponden a los programas de vivienda en el distrito Gregorio Albarracín. 15 predios fueron de anticipo de herencia, 60 predios de Compra – Venta y 20 predios de Donación.

Durante el año 2012, 138 predios corresponden a anticipo de herencia, 2201 predios a compra venta, 264 predios donaciones, 37 predios del área rural anticipo de herencia, y, 350 predios del área rural - compra venta, haciendo un total de 2990 predios, De los cuales solo 148 predios corresponden a los programas de vivienda en el distrito Gregorio Albarracín. 20 predios fueron de anticipo de herencia, 90 predios de Compra – Venta y 38 predios de Donación.

GRAFICO N° 4

ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL INSCRITOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS ENTRE EL AÑO 2011-2012.



FUENTE: Cuadro N° 04

INTERPRETACIÓN:

En el gráfico N° 04, se puede determinar que en el año 2011, de un total de 95 predios de los programas de vivienda ubicados en el distrito Gregorio Albarracín se realizaron actos de disposición patrimonial, Corresponde un 15,79% al Anticipo de Herencia, Un 63,16% a la compra-venta y un 21,05% a donación. El año 2012, de un total de 148 predios de los programas de vivienda ubicados en el distrito Gregorio Albarracín se realizó actos de disposición patrimonial, corresponde un 13,51% al Anticipo de Herencia, Un 60,81% a la compra-venta y un 25,68% a donación. Se observa que en el año 2011 y 2012 el acto de disposición patrimonial de los predios con mayor incidencia es la donación con un incremento del 4,63%, el anticipo de herencia ha tenido una disminución del 2,68%, pero se verifica que la compra venta ha disminuido ligeramente un 2,35%, Se comprueba entonces que el acto de disposición patrimonial que sigue teniendo incidencia es la donación.

**FÓRMULA APLICADA PARA PRONOSTICAR LA INCIDENCIA DE LA
 APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS
 ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS
 ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO
 DE GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA**

AÑOS	TOTAL DE PREDIOS
2011	95
2012	148

Mediante el programa SPSS Versión 23, se obtiene la ecuación para pronosticar los actos disposición patrimonial que tienden a incrementarse.

Y los resultados son:

Estadísticos descriptivos

	Media	Desviación estándar	N
y	119,00	33,941	2
x	1,50	,707	2

Correlaciones

		y	X
Correlación de Pearson	Y	1,000	1,000
	X	1,000	1,000
Sig. (unilateral)	Y	.	,000
	X	,000	.
N	Y	2	2
	X	2	2

Variables entradas/eliminadas^a

Modelo	Variables entradas	Variables eliminadas	Método
1	x^b	.	Entrar

a. Variable dependiente: y

b. Todas las variables solicitadas introducidas.

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	1,000 ^a	1,000	.	.

a. Predictores: (Constante), x

Coefficientes^a

Modelo	Coefficients no estandarizados		Coefficients estandarizados	t	Sig.
	B	Error estándar	Beta		
1 (Constante)	47,000	,000		.	.
x	48,000	,000	1,000	.	.

a. Variable dependiente: y

La ecuación para pronosticar es:

$$y = a + bx$$

$$y = 47 + 48x$$

Aplicaremos la ecuación para obtener un pronóstico en el año 2016, sobre la Incidencia de la aplicación del artículo 923 del código civil en los actos de disposición patrimonial por los predios adjudicados en los programas de vivienda del distrito de Gregorio Albarracín de Tacna.

$$y = 47 + 48(6)$$

$$y = 335 \text{ predios}$$

4.3 DISCUSIÓN

El tema investigado de por sí solo, resulta complejo, ofrece aristas y varios puntos de vista que resultan a su vez discutibles. Comenzando por el hecho de que cuando se expresó la idea de investigar el tema y verificar la finalidad de los programas de vivienda, encontramos opiniones muy amplias, llegando a determinar que no se logra el objetivo perseguido por los programas de vivienda; sin embargo, la perseverancia hizo posible continuar hasta culminarla.

La aplicación del artículo 923 del Código Civil permite disponer un bien inmueble. Entonces se puede determinar un incremento de actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda, hace falta un control mediante un sistema integrado de adjudicaciones de predios y un marco legislativo que haga posible el cumplimiento de los objetivos y finalidad de la creación de los programas de vivienda por parte de las entidades adjudicatarias sean municipales o regionales.

Debido a que en el transcurso de los años hasta la fecha se han realizado invasiones, con apropiaciones ilícitas de terrenos del estado, aduciendo la falta de vivienda, pasando por un tema social la urgente adjudicación de predios no saneados en su totalidad. Se hace más evidente la necesidad de una vivienda digna. Los adjudicatarios amparados en las facultades establecidas en el artículo 923 del Código Civil, una vez adjudicados disponen de los predios para fines diferentes en lo establecido por los programas de vivienda, se hace imperante que los diferentes entes gubernamentales realicen un diagnóstico de la problemática y establezcan sanciones que permitan su adecuado accionar.

Por tanto es imprescindible tener un mejor control respecto a las adjudicaciones, mediante una propuesta legislativa donde se debe restringir ciertos actos y no se debe disponer indebidamente los predios adjudicados por programas de vivienda.

4.4 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

4.4.1 COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICAS “a”

Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante el anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012. A fin de comprobar la hipótesis planteada, se comprobó mediante el cuadro N° 03, donde el anticipo de herencia ha tenido una disminución equivalente al 2,68%, respecto del año 2011 al 2012, llegando a la conclusión que la hipótesis fue disprobada.

Por lo tanto en función del objetivo e hipótesis propuesta queda disprobada la hipótesis específica “a”.

4.6.2 COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICAS “b”

Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante la compra venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012. A fin de comprobar la hipótesis planteada, se comprobó mediante el cuadro N° 03, donde la compra venta no ha tenido un incremento, sino una disminución ligera del 2,35%, respecto del año 2011 al 2012. Llegando a la conclusión que la hipótesis ha sido disprobada.

Por lo tanto en función del objetivo e hipótesis propuesta queda disprobada.

4.6.3 COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICAS “c”

Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012. A fin de comprobar la hipótesis planteada, se comprobó mediante el cuadro N° 03, donde la donación ha tenido un incremento del 4,63%, respecto del año 2011 al 2012. Llegando a la conclusión que la hipótesis “c” se ha comprobado,

Por lo tanto en función del objetivo e hipótesis propuesta queda comprobada la hipótesis específica “c”.

4.6.4 COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS GENERAL

Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia de los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012. La hipótesis de estudio planteada, ha sido verificada en función de las hipótesis específicas:

- a) La aplicación del artículo 923 del código civil, no ha llevado a un incremento en la incidencia del Anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

- b) La aplicación del artículo 923 del código civil, no ha llevado a un incremento de la incidencia de Compra – Venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012

c) La aplicación del artículo 923 del código civil, ha llevado a un incremento de la incidencia, mediante la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.

Por lo tanto, en función de los objetivos e hipótesis planteadas queda verificada y aceptada la Hipótesis General.

CONCLUSIONES

PRIMERO.- Existe un incremento en la incidencia de los actos de disposición patrimonial debido a la facultad de disponer del artículo 923 del Código Civil, en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna, durante los años 2011 – 2012, siendo 95 y 148 actos inscritos en el registro de predios respectivamente cada año.

SEGUNDO.- La aplicación del Artículo 923 del Código Civil no produjo un incremento del acto de disposición patrimonial de Anticipo de Herencia, en el cual se obtuvo una disminución del 2,68%.

TERCERO.- Se puede observar en la presente investigación la ligera disminución del acto de disposición patrimonial de compra – venta, la cual se ve reflejada en un 2,35%.

CUARTO.- La facultad de disponer del artículo 923 del código civil, ha dado como resultado un incremento del 4,63% en los actos de disposición patrimonial, en la figura de donación.

RECOMENDACIONES

1. Las autoridades competentes deben velar por hacer cumplir el objetivo y finalidad de los programas de vivienda, se puede determinar que el Art. 923 del Código Civil, faculta al propietario de un bien inmueble no solo de usar, disfrutar, reivindicar, sino que de disponer de un determinado predio, en este caso el adjudicado mediante una programa de vivienda, para estos casos se debe tener en cuenta que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.
2. Los entes representativos de los programas de vivienda; sea municipalidad y gobierno regional deben establecer mecanismos de fiscalización eficaces y drásticas sanciones para los titulares de los predios que inicien determinados actos de disposición patrimonial sobre predios otorgados a través de los programas de vivienda.
3. Los programas de vivienda deben de tener un mecanismo jurídico muy especial, al ser una modalidad de obtención de un determinado

4. predio, y al ser adjudicado para cierto objetivo y finalidad, se recomienda entonces que los predios adjudicados por los programas de vivienda por parte de la municipalidad y/o gobierno regional, se regule mediante una norma jurídica especial la cual prevea y precise taxativamente la finalidad y objetivo del programa de vivienda, y la forma de disponer de estos predios, estableciendo parámetros para el correcto cumplimiento de la creación al momento de su adjudicación.

REFERENCIAS

ACEVEDO, I. (1959). *La institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus antecedentes Legales y formas más urgentes*. Lima. En: Separata de la Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2, (p.95).

ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. (2006) *Derechos Reales*. Granada: Editorial: COMARES

ALBADALEJO, M. (1990). *Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III*. Barcelona: Librería Bosch.

ALBALADEJO, M. (1975). *Derecho Civil. Tomo 11, Vol. 11*. Barcelona: Librería Bosch.

ALBADALEJO, M. (1977). *Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III*. Barcelona: Librería Bosch.

ALIAGA, L. (2012) *La Desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble*, (Tesis): Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, (290pp)

ARIAS SCHREIBER, M. (2000). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo 11., Lima: Gaceta Jurídica.

AVENDAÑO, J. (2003). *Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas, Tomo V*. Lima- Perú: Gaceta Jurídica, 1 Edición

AVENDAÑO, J. (2008). *Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad*. Lima: En: VV.AA. Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I.

BADENES, R. (1979) El contrato de compraventa. Tomo 1. Barcelona: Librería Bosch.

BULLARD, A. (2004). *La propiedad inconclusa*. Lima: The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies Vol. 3 [2004], No. 1, Article 7

CARDENAS, C. (2000). *Registros Públicos, Clasificación de los Bienes y Transferencia de la Propiedad (del Código Civil 1852 a la reforma del código Civil del Perú de 1984)*. Lima: Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.

CASTAÑEDA, J. (1973). *Los Derechos Reales. Tomo I*. Lima, Perú: Talleres Gráficos P. L. Villanueva, 4ta Edición.

CASTILLO, M. (2002). *Comentarios al contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.

CHICO, J. (2000) *Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de Los Principios hipotecarios*. Madrid: Marcial Pons

COLÍN, G. (1999) *Procedimiento Registral de la propiedad*. México: Porrúa.

COFOPRI Y APOYO COMUNICACIONES S.A. (2000). *Estudio de Línea de Base – COFOPRI*. Lima: PDP/COFOPRI

CORDOBERA, G. (1984) “Contratos Típicos y Atípicos”, Buenos Aires – Argentina: Editorial Universidad

CORNEJO, H. (1984). Derecho Familiar Peruano, Tomo II. Lima, Perú: Ediciones Studium

DELGADO, M. (2008) “*La Formalización de la propiedad en el Perú: principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de predios en áreas urbanas*”. Lima: Revista de Actualidad Jurídica. N° 181

DE LOS MOZOS, J. (1993). El Derecho de Propiedad: Crisis y Retorno a la Tradición Jurídica. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, p. 55. 45

DE TRAZEGNIES, F. (1978). *La transformación del Derecho de Propiedad*. Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP: Revista de Derecho N° 33. (p.81).

DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (2003) “El contrato con efectos reales”.

En: *Ius Et Veritas*. N° 07, 11.

DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (1999). Estudios sobre el contrato de compraventa. Lima: Gaceta Jurídica.

DIEZPICAZO, L. (1979) Fundamentos del Derecho Civil patrimonial. Vol. 1. Madrid: Editorial Tecnos.

DIEZPICAZO, L. (1995) *Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. 4ª, ed. Vol. III.* Madrid: Civitas

ESCOBAR, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad”. En: *Revista Ius et Veritas*. Año XI. Número 22. Lima.

FERRERO, A. (2004). “Donación y Colación” en Libro Homenaje a Jorge Avendaño Valdez, T. II, Lima – Perú: Fondo Editorial de la PUCP, S/E.

GARCIA, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Madrid: Editorial Civitas

GONZÁLES, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.

GONZÁLES, G. & CASTILLO, M. (2008). *El principio de prioridad Registral*. Lima: Palestra Editores.

GONZÁLES, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores

GUEVARA, R. (1996). *Derecho Registral. Tomo I*. Lima: Grafica Horizonte

GUTIERREZ, W. y Muro, M. (2003) Código Civil Comentado. Lima-Perú, Gaceta Jurídica.

IDROGO, T. (1993) "Teoría del Acto Jurídico", Lima-Perú. Marsol Perú Editores S.A., 1ª Edición.

IGNACIO, J. (2003). *Derecho Romano*, México: Editorial Trillas, 3ª Edición.

LEON, J. (1992) *Tratado de Derecho Civil. Tomo V.* Lima. W.G. Editor EIRL

MARQUEZ, B. (1996). *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Tomo I.* Lima: Litografía Huascarán.

MORRIS, F. (2004). *La Formalización de la propiedad en el Perú: Develando el Misterio.* Lima: Servicios Editoriales del Perú.

PALACIO, G. (2004). "Manual de Derecho Civil" Tomo II, 4ª Edición, Lima – Perú: Editorial Huallaga.

PUIG, J. (2007). *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III-1.* Editorial Bosh.

RAMÍREZ, E. (2004). *Tratado de Derechos Reales: Propiedad - Copropiedad, Tomo II, 2ª Edición.* Lima: Editorial Rhodas.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 248-2008-SUNARP/SN

REZZONICO, J. (1999). "Principios Fundamentales de los Contratos", Buenos Aires – Argentina, Editorial Astrea, S/E,

ROBERTO HERNANDEZ SAMPIERE & CARLOS FERNANDEZ COLLADO, PILAR BAPTISTA LUCIO (2010). Metodología de la Investigación 5ta Edición - México: McGraw-Hill / interamericana Editores S.A.

ROCA, R, y L. (2008). *Derecho Hipotecario. TOMO I*, Madrid, Bosch, Octava edición.

ROMERO, E. (2002). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima: EDITORIAL P.T.C.M.

RUIZ, R. (1981) "Derecho Civil". Madrid: Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense, Facultad de Derecho.

SORIA, M. (2001). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores

SORIA, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores.

VALENCIA, H. (1983). *Teoría general de la compraventa*. Bogotá: Temis.

VASQUEZ, A. (1996). *Los Derechos Reales – La Propiedad*. Lima –Perú:

VIDAL, F. (2005). “El Acto Jurídico”, Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica, 6ª Edición revisada y actualizada.

VIVAR, E. (2000). *El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?*
Lima: Revista Folio Real. Año 1. N° 3.

ZARATE, J. (1998). “Curso de Derecho de Sucesiones”, Lima – Perú
Palestra Editores, S/E.

ANEXOS

ANEXOS 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA

INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011-2012

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES
<p>Problema General</p> <p>¿Cuál es la incidencia de los actos de disposición patrimonial debido a la aplicación del artículo 923 del Código Civil en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna, 2011-2012?</p>	<p>Objetivos General</p> <p>Determinar la incidencia de los actos de disposición patrimonial debido a la aplicación del artículo 923 del Código Civil en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia en los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	<p>V. INDEPENDIENTE</p> <p>Aplicación del Artículo 923 del Código Civil.</p> <p>Indicadores</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Disponer</u>
<p>Problemas Específicos</p> <p>a) ¿Cuál es la incidencia del anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012?</p>	<p>Objetivos Específicos</p> <p>a) Determinar la incidencia del anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	<p>Hipótesis Específicas</p> <p>H.a.- Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante el anticipo de herencia en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	<p>V. DEPENDIENTE</p> <p>Actos de disposición patrimonial por los predios adjudicados en los programas de vivienda en El Distrito Gregorio Albarracín de Tacna, 2011-2012.</p> <p>Indicadores</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticipo de Herencia - Donación - Compra Venta
<p>b) ¿Cuál es la incidencia de la compra - venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012?</p>	<p>b) Determinar la incidencia de la compra – venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	<p>H.b.- Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante la compra venta en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	
<p>c) ¿Cuál es la incidencia de la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012?</p>	<p>c) Determinar la incidencia de la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	<p>H.c.- Dado que el Artículo 923 del Código Civil permite disponer un predio adjudicado, es probable que se de una mayor incidencia mediante la donación en los predios adjudicados por los programas de vivienda del Distrito Gregorio Albarracín de Tacna 2011-2012.</p>	

ANEXO 02. MATRIZ DE OPERALIZACIÓN DE DATOS

MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN DE DATOS

APLICACIÓN DEL ARTICULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL		2011			ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL
Nº	USO	DISFRUTE	DISPONER		
1			*		2
2			*		1
3			*		1
4			*		2
5			*		2
6			*		1
7			*		2
8			*		2
9			*		3
10			*		2
11			*		3
12			*		2
13			*		2
14			*		2
15			*		3
16			*		2
17			*		3
18			*		2
19			*		2
20			*		2
21			*		3
22			*		2
23			*		3
24			*		3
25			*		2
26			*		2
27			*		3
28			*		2
29			*		2

LEYENDA	
1	ANTICIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACIÓN

30				*		3
31				*		2
32				*		2
33				*		3
34				*		2
35				*		1
36				*		2
37				*		2
38				*		2
39				*		1
40				*		2
41				*		2
42				*		1
43				*		1
44				*		2
45				*		2
46				*		2
47				*		3
48				*		3
49				*		2
50				*		1
51				*		1
52				*		2
53				*		2
54				*		2
55				*		2
56				*		2
57				*		3
58				*		2
59				*		3
60				*		2
61				*		2
62				*		1

LEYENDA	
1	ANTICIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACIÓN

LEYENDA	
1	ANTICIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACION

63			*	2
64			*	2
65			*	2
66			*	3
67			*	2
68			*	2
69			*	1
70			*	3
71			*	2
72			*	3
73			*	2
74			*	2
75			*	2
76			*	1
77			*	2
78			*	3
79			*	2
80			*	1
81			*	2
82			*	2
83			*	3
84			*	3
85			*	2
86			*	2
87			*	1
88			*	2
89			*	2
90			*	2
91			*	2
92			*	2
93			*	1
94			*	2
95			*	2

MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN DE DATOS

APLICACIÓN DEL ARTICULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL		2012			ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL
		USO	DISFRUTE	DISPONER	
96				*	2
97				*	2
98				*	2
99				*	1
100				*	2
101				*	2
102				*	2
103				*	1
104				*	2
105				*	1
106				*	2
107				*	2
108				*	3
109				*	3
110				*	2
111				*	2
112				*	2
113				*	2
114				*	2
115				*	1
116				*	2
117				*	3
118				*	2
119				*	1
120				*	2
121				*	3
122				*	3

LEYENDA	
1	ANTIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACIÓN

LEYENDA	
1	ANTICIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACION

123				*		2
124				*		2
125				*		1
126				*		2
127				*		2
128				*		2
129				*		3
130				*		3
131				*		2
132				*		3
133				*		2
134				*		3
135				*		3
136				*		2
137				*		2
138				*		2
139				*		2
140				*		1
141				*		1
142				*		2
143				*		2
144				*		2
145				*		1
146				*		2
147				*		1
148				*		2
149				*		2
150				*		1
151				*		2
152				*		2
153				*		2
154				*		3
155				*		3

LEGENDA	
1	ANTIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACION

156				*	3
157				*	2
158				*	2
159				*	2
160				*	2
161				*	2
162				*	3
163				*	2
164				*	3
165				*	2
166				*	3
167				*	2
168				*	2
169				*	2
170				*	2
171				*	3
172				*	2
173				*	2
174				*	3
175				*	2
176				*	3
177				*	3
178				*	3
179				*	2
180				*	2
181				*	2
182				*	3
183				*	3
184				*	3
185				*	2
186				*	2
187				*	2
188				*	2

LEGENDA	
1	ANTICIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACION

189				*		2
190				*		3
191				*		3
192				*		3
193				*		2
194				*		3
195				*		2
196				*		3
197				*		2
198				*		2
199				*		2
200				*		3
201				*		2
202				*		3
203				*		2
204				*		2
205				*		2
206				*		2
207				*		2
208				*		1
209				*		2
210				*		1
211				*		2
212				*		2
213				*		1
214				*		2
215				*		2
216				*		2
217				*		3
218				*		2
219				*		3
220				*		3
221				*		2

LEENDA	
1	ANTICIPO DE HERENCIA
2	COMPRA-VENTA
3	DONACION

222	*				2
223	*				1
224	*				2
225	*				2
226	*				3
227	*				3
228	*				2
229	*				2
230	*				2
231	*				1
232	*				2
233	*				1
234	*				2
235	*				2
236	*				1
237	*				2
238	*				2
239	*				1
240	*				2
241	*				1
242	*				3
243	*				3

ANEXO 03. PROPUESTA LEGISLATIVA

PROYECTO DE LEY

A través de un Congresista, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú, concordado con el Artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente Proyecto de Ley:

LEY QUE REGULA LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.

I. FORMULA LEGAL

El congreso de la República;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL EN LOS PREDIOS ADJUDICADOS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.

Artículo 1.- Objeto de la ley

La presente Ley tiene por objeto regular los actos de disposición patrimonial en los predios adjudicados por los programas de vivienda de los gobiernos regionales y municipalidades.

Artículo 2.- Contenido

La presente Ley establece el proceso para disponer los predios adjudicados por los programas de vivienda; regula las causales de reversión y las sanciones.

Artículo 3.- Adecuación.

Adecúese a la presente Ley, todas las normas y procedimientos referidos en el reglamento de la presente ley y normas conexas.

Artículo 4.- Vigencia de la Ley.

La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El peruano"

Artículo 5.- Ámbito de aplicación

La presente ley se aplicará exclusivamente a predios adjudicados mediante los programas de vivienda realizados por los gobiernos regionales y municipales.

Artículo 6.- Disposición de predios

Los predios adjudicados por los programas de vivienda podrán disponerse de la siguiente manera:

- a. El predio no tiene que haber cambiado de tipo de uso.
- b. Tener inscrita la declaratoria de fabrica en SUNARP y municipalidades
- c. Haber transcurrido 10 años después de la titulación e inscripción en los Registros Públicos.
- d. Los notarios y registradores públicos, deberán remitir oficios de comunicación a la municipalidad y gobierno regional, indicando el acto de disposición que se realizará respecto a un predio adjudicado por un programa de vivienda.
- e. Fallecido el titular del predio adjudicado, se debe de inscribir la declaratoria de herederos, y el traslado de dominio para poder realizar la disposición del predio en cualquier momento, omitiendo los inc., a), b) c) y d).

Artículo 7.- Causales de Reversión

Constituyen causales de reversión al dominio municipal y regional de los predios adjudicados por programas de vivienda, en los siguientes casos:

- Transferencia de lotes adjudicados antes de los 10 años, salvo lo estipulado por el Art. 6. Inc e) de la presente ley.

- Cuando los lotes adjudicados estén bajo custodia de terceros, bajo la modalidad de arrendamiento u anticresis, al menos que el predio este inscrito en los registros públicos.
- Cuando los lotes adjudicados estén en estado de abandono, se encuentran vacíos, sin construcción y no estén inscrito en el registro de predios.

Artículo 8.- Verificaciones de predios adjudicados

Se deberá realizar verificaciones, inspecciones inopinadas y re empadronamientos periódicos con el fin de tener actualizados el respectivo padrón de los titulares de cada predio, llevar registros actualizados a través de padrones simultáneos en las municipalidades y gobierno regional en los cuales se verificara de manera actualizada los poseionarios, propietarios reales de aquellos lotes de terreno una vez realizada la adjudicación. Para estos efectos el área de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial de las municipalidades y gobiernos regionales tendrán que realizar lo siguiente:

- Tener registros de propietarios que efectuaron cualquier tipo de transferencia del lote que le fue adjudicado, para así poder tener en consideración que dichas personas no tienen necesidad de vivienda y no sean considerados como posibles beneficiarios en los procesos de adjudicación de lotes de terreno. salvo lo estipulado por el Art. 6. Inc e) de la presente ley.
- Registro de lotes revertidos que fueron adjudicados con la finalidad de tener conocimiento de la disponibilidad de lotes y poder otorgarlos a aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos por las entidades adjudicatarias.
- Registro de aquellos administrados que soliciten autorización para ausentarse del lote adjudicado, y de esta manera contribuir al control y verificación del predio como también de la real necesidad de los habitantes de la jurisdicción.

Artículo 9.- Sanciones

Las personas que trafiquen con terrenos de propiedad municipal o del gobierno regional serán denunciados ante las autoridades pertinentes y quedaran permanentemente impedidos de beneficiarse con lotes de terreno dentro de la jurisdicción de la Municipalidad y Región donde resulten beneficiados por un programa de vivienda.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Fundamentos de la propuesta

El incremento poblacional y la falta de vivienda en las ciudades han motivado a un creciente desarrollo de asentamientos humanos, invasiones y/o posesiones ilegales, amparados muchos en el derecho de posesión y la propiedad permanecen en predios del estado, dada esta necesidad social, es que se implementa los programas de vivienda para el correcto desarrollo urbanístico. A medida que los posesionarios eran adjudicados, estos vieron la posibilidad de que cada propiedad podría resultar rentable y con ganancias económicas si decidían disponerlas. Es por eso que una vez de recibido el título de propiedad, realizan la inscripción en registros públicos, y empiezan a disponer del bien para poder seguir participando de más programas de vivienda, aduciendo no tener una propiedad para habitar.

El artículo 923, dice en su parte final que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Esto requiere ciertas precisiones:¹

¹ Jorge Avendaño Valdez, Exegesis del Código Civil Tomo V, Derecho Reales, Gaceta Jurídica, Lima. 2010

1) La norma alude al interés social porque cuando se expidió el actual Código estaba vigente la Constitución de 1979, la cual decía, en su artículo 124, que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. Pero la actual Constitución ha eliminado el interés social, reemplazándolo en el artículo 70 por la noción del bien común. Debemos entonces entender que el artículo 923 del Código Civil está modificado: hay que leer "bien común" en vez de "interés social".

2) ¿Hay diferencia entre el bien común y el interés social? Sí la hay. El bien común es el bien general, el bien de todos. El interés social, en cambio, es el que puede tener un grupo social determinado. Así, por ejemplo, existe el interés de los campesinos, de los empresarios y de quienes viven en pueblos jóvenes.

Otra diferencia es que la noción de "bien" alude a beneficio, a lo que es conveniente. El "interés", por otra parte, responde a la satisfacción de una necesidad.

3) Como consecuencia de lo anterior, es distinto que el ejercicio de la propiedad armonice con el interés social o con el bien común. En el primer caso, por ejemplo, el ejercicio de la propiedad e incluso su subsistencia pueden ceder ante un programa de vivienda para personas de escasos recursos, lo cual ciertamente no se daría cuando está de por medio el bien común.

4) Otros límites que pueden imponerse al ejercicio de la propiedad resultan de la ley misma. Es decir, la ley puede imponer válidamente límites a la propiedad. Ejemplos de esto son la imposibilidad de la disposición total de sus bienes que se impone a un testador que tiene herederos forzosos, y la determinación por ley de la rentabilidad de ciertos bienes (caso de las viviendas de bajo costo).

Es imperante un control por parte de los entes que otorgan predios mediante los programas de vivienda. Como es sabido es de necesidad pública que muchos no pueden adquirir una vivienda ya que inescrupulosos se aprovechan para poder lucrar económicamente y con la necesidad social, afectando el bien común.

La disposición de los predios de propiedad estatal competencia de los gobiernos regionales la constitución política del Estado, la ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre descentralización Ley N°27680, ley N°27867-ley orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatoria, Ley N° 27902 y la Ley N°28013, reconoce a los gobiernos regionales su autonomía política y administrativa en los asuntos de su competencia; a su vez el artículo 192° inciso 5 de la constitución Política del Estado, señala como competencia de los gobiernos Regionales, la promoción del desarrollo regional mediante la ejecución de planes y programas, concordante con lo prescrito en el código del Medio ambiente y los Recursos Naturales aprobado por Decreto Legislativo N° 163 - "Principios y normas básicas para la conservación del medio ambiente, que define para el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales" establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en la elaboración de los planes de Desarrollo Nacional Regionales y locales.

Según el artículo 31° y 35 inciso j) de la Ley N°27783. "Ley de Bases de la Descentralización", el gobierno regional es ejercido por el órgano ejecutivo de la región, de acuerdo a las competencias, atribuciones y funciones que le asigna la Carta magna, la citada Ley y la Ley Orgánica de gobiernos Regionales; teniendo como competencia exclusiva de administrar y adjudicar los terrenos urbanos eriazos de propiedad del

Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

El artículo 9° la ley N°29151 - "Ley General de sistema Nacional de Bienes del Estado", Señala que los actos que ejecuten los gobiernos regionales, respecto a los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo dispuesto en el Artículo 35 literal j) de la ley n° 27783 - "Ley de Bases de la descentralización" y en el artículo 62 de la ley N° 27867 - "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", y el artículo 18°, del Decreto Supremo N° 007.2008-VIVIENDA.

Conforme al artículo 18° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades públicas deben procurar el uso económico y social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la ley, y atendido a los fines y objetivos institucionales.

Según el inc. 2.2 del Art. 2. D.S. N° 007-2008-VIVIENDA-Reglamento de la Ley N°29151 - "ley General del sistema Nacional de bienes Estatales", establece que los bienes de dominio público son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad (...); Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles, sobre ellos, el estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley; mientras que los bienes de dominio privado, son aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos.

De conformidad a los artículos 48° y 50° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA - Reglamento de la Ley N°29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", señala la inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de los bienes inmuebles de dominio privado.

En este sentido el Artículo 18° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, respecto a la competencia exclusiva de los gobiernos regionales estipula: "la administración y adjudicación de los terrenos urbanos y erizos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción", incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes del alcance nacional, los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN y los terrenos de propiedad municipal"

El artículo 38° del Decreto Supremo acotado, señala el procedimiento de aprobación de la primera inscripción del dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los gobiernos regionales y la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias.

La resolución que dispone la inscripción de dominio del predio del Estado, deberá publicarse por única vez en el diario oficial "El Peruano" y, un extracto, en un diario de mayor circulación en la Región en que se encuentre el predio.

La inscripción de los bienes del Estado de dominio público y de dominio privado se efectuará en el registro de Predios a favor del estado.

La Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en su artículo 4° señala que la finalidad esencial de los gobiernos regionales es la de fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo, teniendo como competencia exclusiva constitucional según su artículo 10 inciso j), administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

Según el artículo 62° de la ley acotada, respecto a las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, señala:

- Inciso a) formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.
- Inciso b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del estado en su jurisdicción con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
- Inciso e) establecer los mecanismos aplicables del registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del gobiernos nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

El artículo 47° del "Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios" aprobada por Resolución de la Superintendencia Nacional de Registro

Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN, establece la independización de bienes del Estado, "Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento y salvo disposición distinta, la independización suscrito por el profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos no se requerirá legalización notarial"

Cabe precisar que todo acto de disposición inmobiliaria de bienes estatales requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del estado o de la Entidad correspondiente.

La existencia de cargas, gravámenes y proceso judiciales que afecten a bienes estatales que no impliquen cuestionamiento sobre el derecho de propiedad, no limita su libre disposición no obstante, deben de ser puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la resolución que aprueba el acto así como en los Contratos respectivos bajo sanción de nulidad. En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos.

Finalmente conforme lo prescribe el artículo 29- A, inciso 3 de la Ley N° 28867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, las Gerencias de Planeamiento, Presupuestos y acondicionamiento Territorial, son competentes para ejercer las funciones específicas sectoriales en materia de planificación estratégica prospectiva, inversiones, presupuesto, tributación y ordenamiento territorial, administración y adjudicación de terrenos de propiedad del estado.

III ANALISIS COSTO BENEFICIO

La aprobación de la propuesta legislativa no ocasionara gastos al erario nacional, por el contrario la presente iniciativa pretende otorgar una herramienta de control a las entidades que realizan adjudicaciones mediante los programas de vivienda.

IV EFECTOS EN LA LEGISLACION VIGENTE

El efecto de la vigencia sobre la legislación nacional, no es negativa, esta norma se inserta en el sistema legislativo nacional, para ayudar a solucionar una serie de problemas que surgen con las adjudicaciones de los programas de vivienda, cuando los beneficiados realizar determinados actos de disposición el objetivo y finalidad de tener una vivienda es usar y disfrutarla pero se desvirtúa. Si el predio es adquirido bajo la modalidad de un programa de vivienda esta debe tener ciertas causales que permita un mejor control, se debe de priorizar el uso y disfrute, la disposición del bien puede darse en casos como la declaratoria de herederos, sean directos o forzosos donde podrán disponer libremente del predio adjudicado, por otro lado el titular del predio debe hacer uso y disfrute, más no un aprovechamiento de la buena fe de las entidades que proporcionan un determinado predio.

Lima, Julio del 2015

ANEXO 04. DOCUMENTOS DE GESTIÓN

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN – TACNA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y EMPRESARIALES

Escuela Académico Profesional de: Ciencias Administrativas, Ingeniería Comercial, Ciencias Contables y Financieras, Derecho y Ciencias Políticas
Av. Miraflores s/n (Ciudad Universitaria) Apartado N° 316 Telefax: 052-583000 Anexo: 2077-2078



“AÑO DE LA DIVERSIFICACION PRODUCTIVA Y DEL FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACION”

RESOLUCION DE FACULTAD N°3617 -2015-FCJE/UNJBG

Tacna, 10 de julio del 2015

VISTOS:

El Oficio N°135-2015-ESDE-FCJE-UN/JBG, Proveído N°1926-2015-FCJE; sobre cronograma y conformación de Jurado Calificador de Sustentación Oral de Exámenes Profesionales y Tesis de la E.A.P. de Derecho y Ciencias Políticas.

CONSIDERANDO:

Que, con documento del Visto, el Director de la Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, hace llegar el segundo cronograma y conformación de jurado calificador para la sustentación oral de Exámenes Profesionales y Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado; por lo que, el Bach. **Percy Juan Nina Quiso** sustentará el día **23 de julio del 2015, a las 19:00** la Tesis Titulada “INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTICULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICION PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACIN DE TACNA 2011-2012”, a realizarse en el Auditorio de la E.A.P. de Derecho y Ciencias Políticas, y solicita emisión de Resolución de Facultad;

Que, para los trámites académicos y/o administrativos a que diere lugar, el Decano (e) mediante Proveído N° 1926-15-FCJE, dispone la emisión de la presente Resolución;

De conformidad con el Art. 70° numeral 70.2 de la Ley Universitaria No. 30220, Resolución Rectoral No. 3575-2014-UN/JBG y en uso de las atribuciones conferidas al señor Decano (e);

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Nombrar Jurado Calificador para la Sustentación de la Tesis titulada : “INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTICULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICION PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACIN DE TACNA 2011-2012” para obtener el Título Profesional de Abogado, del Bachiller **PERCY JUAN NINA QUISO**, a los señores docentes:

- | | | |
|---|---|------------|
| <input type="checkbox"/> Dr. JESUS AMADEO OLIVERA CACERES | : | Presidente |
| <input type="checkbox"/> Abg. ALBERTO CARLOS PACCI CARDENAS | : | Secretario |
| <input type="checkbox"/> Mgr. ISABEL RODRIGUEZ MONZON | : | Miembro |

Artículo 2º.- Fijar como fecha de la Sustentación de la Tesis para el día **23 de julio del 2015 a las 19:00 horas**, en el Auditorio de la Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales.

Regístrese, comuníquese y archívese.



Dr. Jesús Amadeo Olivera Cáceres
DECANO (e)



Mgr. CPG Alexis Efraín Alpaca Cusicanqui
SECRETARIO ACADEMICO ADMINISTRATIVO (e)

Dist.: ESDE, INTS.

T. 21/07/2015

T. 21/07/2015



UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN – TACNA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y EMPRESARIALES

Escuela Académico Profesional de: Ciencias Administrativas, Ingeniería Comercial, Ciencias Contables y Financieras, Derecho y Ciencias Políticas

Av. Miraflores s/n (Ciudad Universitaria) Apartado N° 316 Telefax: 052-583000 Anexo: 2077-2078



RESOLUCION DE FACULTAD N° 2851-2014-FCJE/UNJBG

Tacna, 24 de junio del 2014

VISTOS:

El Oficio N°121-2014-ESDE-FCJE-UN/JBG, Resolución de Facultad No. 2817-2014-FCJE/UNJBG, Proveído No. 1835-14-FCJE, Proveído No. 974-14-SAA/FCJE, sobre aprobación del Plan de Tesis del **Bachiller Percy Juan Nina Quiso**, de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales.

CONSIDERANDO:

Que, se emite la Resolución de Facultad No. 2817-2014-FCJE/UNJBG, aprobándose el Plan de tesis: **"INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011-2012"** del Bachiller Percy Juan Nina Quiso, no consignándose la designación del docente asesor del mismo;

Que, de acuerdo a los documentos del Visto, el Director de la Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, mediante Oficio No. 121-2014-ESDE-FCJE-UN/JBG, manifiesta error material, debiéndose subsanar designando al docente asesor, conforme a dictámen emitido por la Comisión de Grados y Títulos de la E.A.P. de Derecho y Ciencias Políticas; y

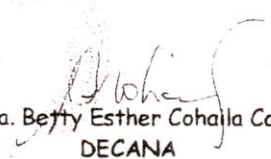
De conformidad con la Ley Universitaria N° 23733, Estatuto de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, Tacna, en uso de las atribuciones conferidas a la Señora Decana de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales ;

SE RESUELVE:

Artículo N° 1.- MODIFICAR la Resolución de Facultad No. 2817-2014-FCJE/UNJBG, en lo que respecta a designación de asesor del bachiller **Percy Juan Nina Quiso**, considerándose según se detalla:

APROBAR, EL PLAN DE TESIS titulado: **"INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011-2012"**; presentado por el Bachiller **Percy Juan Nina Quiso**, designándose **asesor** al docente: **ABOG. LUIS ALBERTO VALDIVIA SALAZAR**, de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales.

Regístrese, comuníquese y archívese.


Dra. Betty Esther Cohalla Calderón
DECANA


Mgr. Gerónimo Víctor Damián López
SECRETARIO ACADEMICO ADMINISTRATIVO



UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN - TACNA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y EMPRESARIALES

Escuela Académico Profesional de: Ciencias Administrativas, Ingeniería Comercial, Ciencias Contables y
 Financieras, Derecho y Ciencias Políticas

Av. Miraflores s/n (Ciudad Universitaria) Apartado N° 316 Telefax: 052-583000 Anexo: 2077-2078



RESOLUCION DE FACULTAD N° 2817-2014-FCJE/UNJBG

Tacna, 16 de junio del 2014

VISTOS:

El Oficio N°112-2014-ESDE-FCJE-UN/JBG, Dictamen N°001-CGT-ESDE/FCJE-UNJBG, Solicitud y Proveído N°1715-14-FCJE, sobre aprobación del Plan de Tesis del **Bachiller Percy Juan Nina Quiso**, de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales.

CONSIDERANDO:

Que, en el Capítulo III Art. 24° del Reglamento de Grados y Títulos de la Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, el Plan de Tesis será aprobado mediante Resolución de Facultad, previo dictámen favorable de la Comisión de Grados y Títulos, queda expedito para su desarrollo, así como se designará al Asesor de la Tesis. El Plan de Tesis se registrará en el libro respectivo y determinando que a partir de la fecha corre el plazo indefectiblemente para la presentación de la Tesis como trabajo concluido en un (01) año;

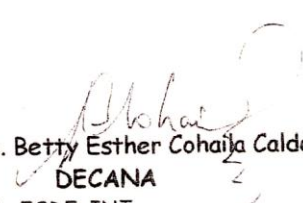
Que, de acuerdo a los documentos del Visto, el Director de la Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, alcanza el Dictamen N° 001-CGT-ESDE/FCJE-UNJBG, de la Comisión de Grados y Títulos de la ESDE, en la que ha revisado el Plan de Tesis: **"INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011-2012"** del Bachiller Percy Juan Nina Quiso, emitiendo Dictamen Favorable al Plan de Tesis; y

De conformidad con la Ley Universitaria N° 23733, Estatuto de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, Tacna, en uso de las atribuciones conferidas a la Señora Decana de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales :

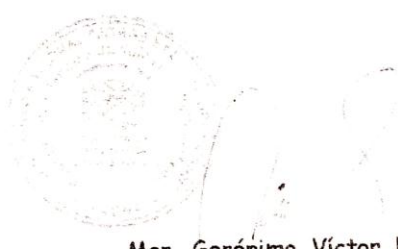
SE RESUELVE:

Artículo N° 1.- APROBAR, EL PLAN DE TESIS titulado: **"INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 923 DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL POR LOS PREDIOS ADJUDICADOS EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE GREGORIO ALBARRACÍN DE TACNA, 2011-2012"**; presentado por el Bachiller **PERCY JUAN NINA QUISO**, de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales.

Regístrese, comuníquese y archívese.


 Dra. Betty Esther Cohaila Calderón
 DECANA

Dist.: ESDE, INT.
 Inés M.


 Mgr. Gerónimo Víctor Damián López
 SECRETARIO ACADEMICO ADMINISTRATIVO

Tacna, 26 de Setiembre del 2014

CARTA N° 570 -2014-OSGII/MPT

Señor:
PERCY JUAN NINA QUISO

Domicilio : Monte Verde B-26.

Referencia : Expediente de Registro N° 32057-14
Ciudad.-

ASUNTO : Respuesta a Información Solicitada.

De mi consideración:

Me dirijo a Usted para expresarle mi cordial saludo y a la vez manifestarle en atención a su requerimiento de información mediante documento en referencia; que de conformidad al Memorando N° 835-14-SGATL-GDU/MPT; de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial y Licencias, se informa:

- Que las denominaciones e inscripciones de los PROMUVI en la SUNARP es por etapas y no por asociaciones puesto que la denominación puede variar. El sistema informático del área de Adjudicaciones no maneja nombres de Asociaciones tal como se puede apreciar en las Resoluciones de Gerencia, Actas de Adjudicaciones, Títulos de Propiedad y demás documentos que emite la Gerencia de Desarrollo Urbano.
- Respecto al número de Predios Adjudicados revertidos se menciona que la Base de datos se encuentra en constante actualización por lo que no se puede precisar dicha información.

Asimismo se informa que de acuerdo a lo establecido en el Art. 13° de la Ley 27806 de Transparencia y Acceso a la Información Pública aprobado por Decreto Supremo N° 043-2003-PCM, expresa que: "**La solicitud de información no implica la obligación de entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido**". En ese sentido no siendo posible atender su pedido de información. Es cuanto hago de su conocimiento para los fines correspondientes. Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
TACNA

Abog. Lourdes E. Gutiérrez Hualpara
Secretaría General



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

Zona Registral N° XIII – Sede Tacna

Tacna, 08 de Agosto del 2014.

OFICIO N° 310-2014/Z.R.N° XIII/UADM

Señor
PERCY JUAN NINA QUISO
Urb. Monte Verde B-26

Tacna.-

ASUNTO : INFORMACION SOLICITADA POR LA LEY DE TRANSPARENCIA

REF. : Solicitud de fecha 04-08-2014

Me dirijo a usted para comunicarle que lo solicitado en el documento de la referencia, de acuerdo al Artículo N° 10° de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública dice: **“Información de acceso público: Las entidades de la Administración Pública tienen la obligación de proveer la información requerida si se refiere a la contenida en documentos escritos, fotografías, grabaciones, soporte magnético o digital, o en cualquier otro formato, siempre que haya sido creada u obtenida por ella o que se encuentre en su posesión o bajo su control...”**, por tal motivo, su solicitud no se encuentra en documentos escritos, por lo que no se le podrá brindar la atención solicitada.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarle mis consideraciones y estima personal.

Atentamente,

~~Fernando I. Lopez La Vera~~
Jefe de la Unidad de Administración
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna

FCC/UADM(e)
Enca
c.c. Archivo

581

Registral Tacna
731 - Tacna
mp.gob.pe

sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

Zona Registral N° XIII – Sede Tacna

Tacna, 22 de Julio del 2014

OFICIO N° 287-2014/Z.R.N° XIII-AUDM

**SEÑOR
PERCY NINA QUISO
Urbanización Monte Verde B-26
Tacna.-**

ASUNTO : SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACION

Me dirijo a usted para saludarlo y manifestarle que, de acuerdo al Artículo 3° de la Resolución N° 218-2004-SUNARP-SN, el costo de la reproducción de la información a suministrar es de:

Copias en soporte papel Formato A4, por cara : Importe S/. 0.20

Por tanto, el número de copias a emitir será:

En formato A4 / x S/.0.20

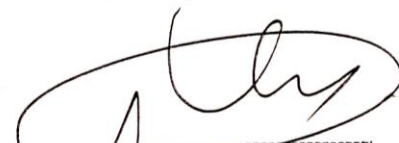
SON 184 PÁGINAS x S/.0.20 = S/. 36.80
UN CD = S/. 2.00

El monto de **S/38.80, (TREINTA Y OCHO CON 80/100 NUEVOS SOLES)** deberá ser depositado en la **Cuenta Corriente N° 0151-018602 de la Zona Registral XIII Sede Tacna**, que mantenemos en el **Banco de la Nación**, debiendo hacer entrega de la papeleta de depósito a esta Gerencia de Administración y Finanzas de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, a fin de proporcionarle en forma personal la información solicitada constando de la siguiente información:

- Copias de los actos registrales en el Registro de Predios año 2011 y 2012.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Fernando I. Lopez La Vera
Jefe de la Unidad de Administración
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna

FLLV/GAF
enca
C./Arch



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

Zona Registral N° XIII – Sede Tacna

Tacna, 19 de Julio de 2014

OFICIO N° 289-2014/Z.R.N° XIII-UADM

SEÑOR
PERCY NINA QUISO
Urbanización Monte Verde B-26

Tacna. -

ASUNTO : SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACION

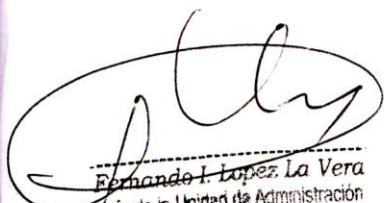
REF. : Solicitud de fecha 14.07.2014

Me dirijo a usted para saludarlo y en relación asimismo adjuntarle al presente la siguiente información solicitada:

- Copias de los actos registrales en el Registro de Predios año 2011 y 2012.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,


Fernando I. Lopez La Vera
Jefe de la Unidad de Administración
Zona Registral N° XIII - Sede Tacna

FLLV/UADM
encia
C.c/Arch

#6 581

Registral Tacna
ca 731 - Tacna

arp.gov.pe

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos