

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

Escuela de Posgrado

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO FORMA DE
TRANSFERENCIA CONVENCIONAL DE LA
PROPIEDAD PREDIAL INSCRITA EN LA
SUNARP DE PERÚ**

TESIS

PRESENTADA POR:

GINO ALEXIS CONDORI QUISPE

Para optar el Grado Académico de:

**MAESTRO EN CIENCIAS (*MAGISTER SCIENTIAE*)
CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

TACNA – PERÚ

2020

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN


ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO FORMA DE TRANSFERENCIA
CONVENCIONAL DE LA PROPIEDAD PREDIAL
INSCRITA EN LA SUNARP DE PERÚ

Tesis presentada por: M. Gino Alexis Condori Quispe; sustentada y aprobada el
22 de octubre del 2020; estando el jurado calificador integrador por:

PRESIDENTE : 
Dr. Pepe Alvarado Gonzalvez

SECRETARIO : 
Mgr. Sandra Miranda Pérez

MIEMBRO : 
M.Sc. Nathalie Christie Espinoza Beltran

ASESOR : 
M.Sc. Nathalie Christie Espinoza Beltran

DEDICATORIA

A mis amigos que me apoyaron e hicieron posible esta investigación y en especial a mi asesora.

CONTENIDO

PÁGINA DEL JURADO	ii
DEDICATORIA.....	iii
CONTENIDO.....	iv
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	4
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	5
1.2.1 Problema general:.....	5
1.2.2 Problemas específicos:	6
1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA	6
1.4. ALCANCES Y LIMITACIONES	6
1.5. OBJETIVOS	7
1.5.1. Objetivo General	7
1.5.2. Objetivos Específicos.....	7
1.6. HIPÓTESIS	7
1.6.1. Hipótesis General	7
1.6.2. Hipótesis Específica.....	7
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO	8
2.2. BASES TEÓRICAS	10
2.2.1. Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita.	10
2.2.1.1 La propiedad predial inscrita.....	10
2.2.1.1.1. La propiedad	10
2.2.1.1.2. Propiedad Predial	12
2.2.1.1.3. Propiedad Predial inscrita.....	15
2.2.1.2 La transferencia convencional	19
2.2.1.2.1 Transferencia convencional de la propiedad predial.	19

2.2.1.2.2	Sistemas de transferencia convencional.	21
2.2.1.2.2.1	Sistema de transferencia romano - Título y modo	22
2.2.1.2.2.2	Sistema de transferencia francés - Consensualista	23
2.2.1.2.2.3	Sistema de transferencia germano - Inscripción constitutiva	24
2.2.1.2.3	La transferencia convencional de la propiedad en el sistema peruano	26
2.2.1.2.3.1	Código Civil de 1852	27
2.2.1.2.3.2	Código Civil de 1936	27
2.2.1.2.3.3	Código Civil de 1984	28
2.2.1.2.3.3.1	Transferencia de propiedad de bien inmueble	29
2.2.1.2.3.3.2	Concurrencia de acreedores de la propiedad.....	30
2.2.1.2.3.3.3	Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.....	31
2.2.1.2.3.3.4	Transferencia non domino.....	33
2.2.2	Inscripción registral.	35
2.2.2.1	Inscripción registral declarativa	38
2.2.2.1.1	Inscripción registral declarativa en Perú.....	39
2.2.2.1.1.1	Normativa aplicable	39
2.2.2.1.1.1.2	Principales principios registrales	39
2.2.2.1.1.2	Argumentos en favor de nuestro sistema de inscripción declarativa y transferencia consensual.	42
2.2.2.1.1.3	Críticas de la inscripción declarativa	43
2.2.2.1.1.4	Procesos judiciales y administrativos.	44
2.2.2.2	Inscripción registral constitutiva	44
2.2.2.2.1	Argumentos en favor de la doctrina nacional en adoptar el sistema constitutivo.....	45
2.2.2.3	Seguridad jurídica.....	48
2.2.2.3.1	Adaptabilidad de la inscripción constitutiva de la propiedad predial inscrita en nuestro sistema de transferencia.	51
2.2.2.4	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.....	53
2.2.2.4.1	Registro de predio	54
2.2.2.4.2	Importancia y capacidad económica de la Sunarp	54
2.2.2.4.3	Capacidad de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos.	55
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO		57

3.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	57
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA	57
3.3. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE	58
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS	59
3.5. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	59
CAPÍTULO IV: MARCO FILOSÓFICO	60
4.1. FILOSOFÍA JURÍDICA	60
4.2. EPISTEMOLOGÍA JURÍDICA	64
CAPÍTULO V: RESULTADOS.....	66
CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN	81
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	86
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	87
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Perú: Viviendas según régimen de tenencia, 2012 - 2017	12
Tabla 2	Perú: Viviendas propias que cuentan con algún documento que acredite la propiedad, según tipo de documento, 2012 - 2017	14
Tabla 3	Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los Registros Públicos, según región natural, 2012 - 2017	16
Tabla 4	Registro Predial: Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional De Registros Públicos, según Zona Registral, 2013-2018	17
Tabla 5	Registro de propiedad inmueble: matriculaciones Periodo 2013 - 2019	18
Tabla 6	Registro de Propiedad Inmueble: transferencias (compraventas) periodo 2012 – 2019	21
Tabla 7	Clasificación de sistemas registrales	37
Tabla 8	Cuadro comparativo entre la inscripción declarativa y la propuesta constitutiva.	50
Tabla 9	Presupuesto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Pliego: 067	55
Tabla 10	Operacionalización de las variables	58

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Planteamiento del problema	5
Figura 2	Clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad	11
Figura 3	Clasificación de los inmuebles	13
Figura 4	Clasificación de propiedad predial inscrita	15
Figura 5	Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita	19
Figura 6	Sistemas de transferencia convencional	22
Figura 7	Transferencia convencional de los predios inscritos en Perú	26
Figura 8	Titular registral y propietario civil en la transferencia de la propiedad predial inscrita.	34
Figura 9	Tipos de inscripción registral a desarrollar	38
Figura 10	Seguridad jurídica registral	49
Figura 11	Adaptabilidad del sistema constitutivo para los predios inscritos.	52
Figura 12	Capacidad de la Sunarp de asumir una inscripción constitutiva.	54
Figura 13	Marco filosófico	65
Figura 14	Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita	67
Figura 15	Inscripción registral	70
Figura 16	Esquema de hipótesis general	73
Figura 17	Esquema de primera hipótesis específica	75
Figura 18	Esquema de segunda hipótesis específica	77
Figura 19	Esquema de tercera hipótesis específica	79

RESUMEN

La transferencia consensual de los predios inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Perú, está regulado por el Código Civil de 1984, el cual ha adoptado un sistema dual, integrado por el sistema consensual francés y la inscripción registral declarativa, coexistencia normativa que viene generando distintos problemas sociales y jurídicos. El objetivo de la presente investigación es establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

La investigación es básica con proyección práctica y enfoque mixto. Se ha utilizado como métodos generales el deductivo, analítico, sintético e inductivo y método a priori-deductivo. Los métodos especiales del Derecho utilizados fueron: histórico, exegético, dogmático y sociológico. El nivel es explicativo y propositivo jurídico. Diseño no experimental, de corte transeccional y longitudinal. Las técnicas utilizadas fueron: el análisis de documentos y de contenido. Los instrumentos fueron la ficha de registro de datos y la creación de categorías. La población está integrada por documentos.

Los resultados demuestran que el sistema consensual y la inscripción declarativa generan confusión social y jurídica; y que el sistema constitutivo puede ser adoptado en la transferencia de los predios ya inscritos. Se concluye que, la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es un sistema adecuado a nuestra realidad jurídica – social.

Palabras clave: Propiedad predial inscrita, transferencia convencional, inscripción registral constitutiva, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The consensual transfer of the properties registered in the Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, is regulated by the Civil Code of 1984, which has adopted the French consensual system and the declarative registry registration, the normative coexistence that has been generating different social and legal problems. The objective of the present investigation is to establish registered registration as a conventional form of transfer of property owned by Sunarp.

Research is basic with practical projection and a mixed approach. deductive, analytical, synthetic and inductive methods and a priori-deductive method have been used as general methods. The special methods of Law used were: historical, exegetical, dogmatic and sociological. The level is explanatory and legal purpose. Non-experimental, transectional and longitudinal cut design. The techniques used were: analysis of documents and content. The instruments were the data registration form and the creation of categories. The population is made up of documents.

The controlled results that the consensual system and the declarative registration caused social and legal confusion; and the constitutive system can be adopted in the transfer of the properties and registered. It is concluded that, the registered inscription as a conventional form of transfer of the registered property, is a system adapted to our legal - social reality.

Key words: Registered property ownership, conventional transfer, constitutive registry registration, legal security.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación científica, se encuentra dividida en seis capítulos, debidamente ordenados y conectados lógicamente.

Capítulo I: Planteamiento del Problema. En el Perú la transferencia consensual de los predios inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, está regulado por el Código Civil de 1984, el cual ha adoptado por la coexistencia de dos sistemas: a) El sistema consensual francés, establecido en el artículo 949 – Libro de Derechos Reales, el cual menciona: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*, y ante la concurrencia de acreedores del mismo predio, se aplicara un criterio de preferencia registral, según el artículo 1135 - Libro de Las Obligaciones, el cual menciona: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito...”*. b) El sistema de inscripción registral declarativa, establecido a lo largo del Libro de Registros Públicos, sistema que se caracteriza por no constituir derechos, solo los declara, publicita y protege. En el caso particular de los predios inscritos, otorga oponibilidad, según lo establecido en el artículo 2022, el cual establece: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone...”*, esta coexistencia de normas, genera una difícil comprensión de la forma correcta de adquirir y conservar la propiedad de un predio inscrito, aspecto que viene generando distintos problemas sociales y jurídicos.

Problemática que se origina con la existencia de compradores de predios inscritos, que no inscriben en la Sunarp la adquisición de su derecho de

propiedad, generando que la Sunarp otorgue publicidad registral inexacta hacia los terceros, creando la falsa apariencia que el titular registral aún siga siendo el propietario civil; y algunos de estos titulares registrales, pese a saber que perdieron su calidad de propietario civil, vuelvan a celebrar actos de administración o disposición del predio, generando múltiples ventas, inscripciones de cargas y gravámenes, etc. El objetivo de la presente investigación es establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp. La investigación se justifica en la necesidad de crear un sistema jurídico claro y sencillo de la transferencia consensual de la propiedad predial inscrita en el Perú, con el fin que la sociedad pueda realizar esta actividad económica sin temores o dudas, y tiene como único alcance a la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es decir, solo tiene alcance a los predios matriculados en la Sunarp. La hipótesis general describe que, sí es adecuado establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

Capítulo II: Marco Teórico. Se tiene como antecedentes de investigación, las tesis de maestría, realizadas por: Infante (2014), Bezada (2016), Tiravanti (2018) y Pérez (2019), y en el desarrollo teórico se presenta la información más actualizada y relevante sobre el tema, la cual se agrupó en diferentes categorías jurídicas, como: transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, propiedad predial inscrita, transferencia convencional, inscripción registral, inscripción registral declarativa, inscripción registral constitutiva, seguridad jurídica y Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Capítulo III, Marco Metodológico. La investigación es básica con proyección práctica y enfoque mixto. Se ha utilizado como métodos generales el deductivo, analítico, sintético e inductivo y método a priori-deductivo. Los métodos especiales del Derecho utilizados fueron: histórico, exegético, dogmático y sociológico. El nivel es explicativo y propositivo jurídico. Diseño no experimental, de corte transeccional y longitudinal. Las técnicas utilizadas fueron: el análisis de

documentos y de contenido. Los instrumentos fueron la ficha de registro de datos y la creación de categorías. La población está integrada por documentos.

Capítulo IV: Marco Filosófico. Este capítulo comprende un desarrollo del aspecto valorativo del sistema consensual francés y del sistema de la inscripción declarativa en el Perú, comparándola con el sistema de la inscripción constitutiva, además se presenta un desarrollo epistemológico en el marco de la teoría tridimensional del Derecho.

Capítulo V: Resultados. Este capítulo tiene conexión directa con el Capítulo II: Marco Teórico, debido que, al ser una investigación documental jurídica, los resultados se presentaron en dicho capítulo. Por lo tanto, en este capítulo solo se desarrolla los resultados más importantes, conjuntamente con un análisis, interpretación y conclusión por cada variable, dimensión e hipótesis. Los resultados demuestran que el sistema consensual y la inscripción declarativa generan confusión social y jurídica; y que el sistema constitutivo puede ser adoptado en la transferencia de los predios ya inscritos

Capítulo VI: Discusión. La discusión se ve limitada, debido a que los antecedentes, tienen diferentes hipótesis y objetivos, pero tratan de solucionar el mismo problema desde un diferente planteamiento. Por lo cual, se tomaron los resultados, conclusiones y recomendaciones que se encontraron directamente conectados con las hipótesis planteadas en esta investigación. Se observa que los resultados, conclusiones y recomendaciones, son similares y buscan la solución del mismo problema, desde una perspectiva diferente.

Finalmente, la conclusión general nos indica que, la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es un sistema adecuado a nuestra realidad jurídica – social; y la principal recomendación indica establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp, manteniendo el sistema consensual para los predios no inscritos.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El Perú, a lo largo de su vida republicana, ha adoptado el sistema consensual en la transferencia convencional de la propiedad inmueble y la inscripción registral declarativa, tanto en la transferencia de predios inscritos y no inscritos en la Sunarp. La adopción de estas dos figuras jurídicas, en la transferencia de predios inscritos, ha generado dos calidades jurídicas distintas: el propietario civil, quien ostentará el derecho real de propiedad y el titular registral del derecho de propiedad, quien será protegido por el sistema registral.

El aspecto ideal es que ambas calidades jurídicas recaigan en la misma persona, es decir, quien es titular registral, también debería ser propietario civil, pero en la actualidad, es cada vez más frecuente observar que no es así, debido a la existencia de compradores de predios inscritos, quienes no inscriben la adquisición de su derecho de propiedad, generando que, la Sunarp otorgue publicidad registral inexacta hacia los terceros, creando la falsa apariencia que el titular registral aun siga siendo el propietario civil. Este aspecto genera problemas muy diversos, ya que algunos titulares registrales, pese a saber que perdieron su calidad de propietario civil, vuelvan a celebrar actos de administración o disposición del predio, generando múltiples ventas, inscripciones de cargas y gravámenes, etc., provocando problemas sociales.

En este orden de ideas, nos encontramos ante un sistema de transferencia de la propiedad predial inscrita, con serias deficiencias, de un lado un propietario civil que podría perder su propiedad por no inscribir su derecho, un titular registral que podría celebrar innumerables actos jurídicos y, por otro lado, terceros que podrían ser engañados por un titular registral no propietario civil.

Este ambiente de inseguridad y desconfianza, genera que los terceros, previos a la compra de un predio inscrito, muchas veces que valerse de técnicas extra jurídicas para averiguar si el titular registral es el verdadero propietario del bien que pretende negociar, aspecto que entorpece el tráfico de predios inscritos y eleva el costo total de transferencia.

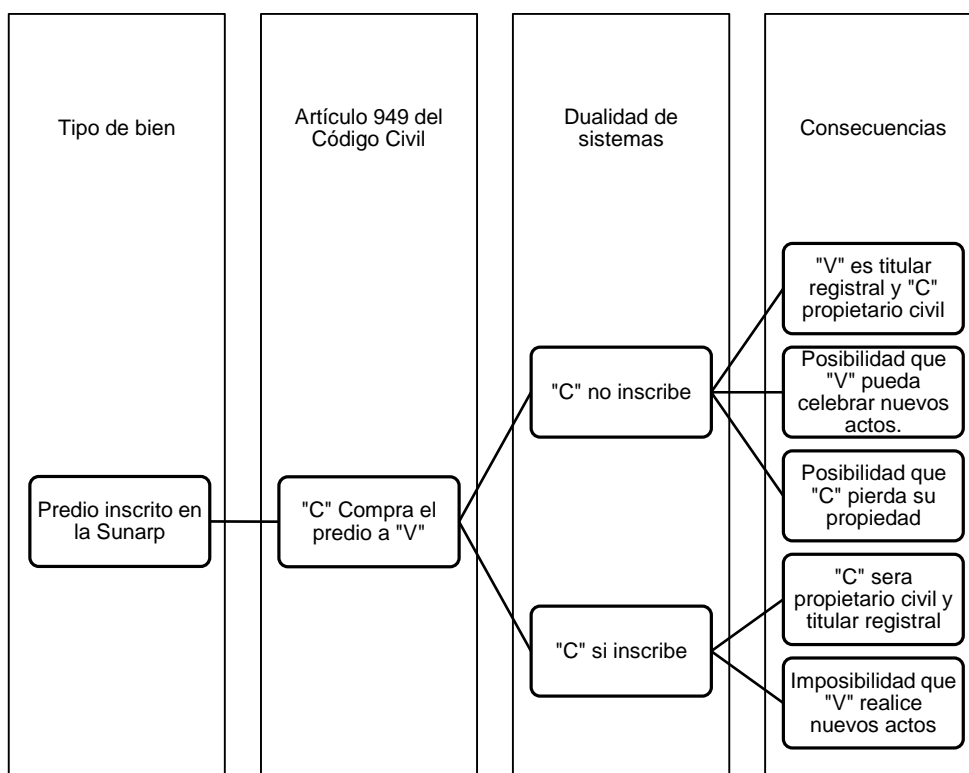


Figura 1. Planteamiento del problema
Fuente: elaboración propia

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 Problema general

¿Es adecuado establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp de Perú?

1.2.2 Problemas específicos

- a) ¿Es adecuado nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?
- b) ¿Es adaptable la inscripción registral constitutiva a nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?
- c) ¿Es capaz de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos?

1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

La presente investigación se justifica en la necesidad de crear un sistema jurídico claro y sencillo de la transferencia consensual de la propiedad predial inscrita en el Perú, con el fin que la sociedad pueda realizar esta actividad económica sin temores o dudas; así mismo, se cuenta con los siguientes criterios:

a) Valor teórico. – Se cuenta con marco teórico importante y actualizado, analizando los estudios académicos y científicos de nuestros juristas; se desarrolla el tema con un lenguaje claro y sencillo que servirá de consulta a los profesionales del derecho e interesados en el tema.

b) Utilidad metodológica. – Se presenta un desarrollo metodológico, conforme a requerimiento de la comunidad científica, el cual servirá de referencia a futuros investigadores en el desarrollo metodológico de sus trabajos jurídicos.

1.4. ALCANCES Y LIMITACIONES

La presente investigación tiene como único alcance a la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es decir, solo tiene alcance a los predios matriculados en la Sunarp.

Las principales limitaciones son: a) La información jurídica consultada tiene un significativo grado de subjetividad. b) No se cuenta con instrumentos confiables y válidos para realizar un trabajo de campo. El diseño de instrumentos

demandaría otros estudios y su aplicación demandaría una fuerte cantidad económica que no se tiene.

1.5. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. Objetivo General

Establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

1.5.2. Objetivos Específicos

a) Analizar nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

b) Determinar si es adaptable la inscripción registral constitutiva a nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

c) Determinar si es capaz de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos.

1.6. HIPÓTESIS

1.6.1. Hipótesis General

Sí es adecuado establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

1.6.2. Hipótesis Específica

a) No es adecuado nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

b) Sí es adaptable la inscripción registral constitutiva a nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

c) Sí es capaz de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Este capítulo cumple con “el estado del arte”. En merito que se presenta la información más relevante y actual sobre un tema, para lo cual se ha realizado una búsqueda en libros tradicionales y distintas bases de datos internacionales y nacionales.

2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

Infante (2014), realizó una tesis para obtener el grado académico de maestro en derecho con mención en derecho civil y comercial, denominado “La transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana”, investigación de tipo básica, nivel causal, empleando el cuestionario como técnica de recolección de información, instrumentos de fichas bibliográficas y registro, teniendo como muestra 400 expedientes judiciales sobre procesos fenecidos en materia de reivindicación y mejor derecho de propiedad del primer juzgado civil de Huamanga del 2006 al 2012, submuestra 09 expedientes, teniendo como principales conclusiones: a) la prueba idónea para demostrar la propiedad es mediante el título de propiedad inscrito en los registros públicos y b) la consensualidad incrementa los costos de transacción, sus principales recomendaciones: a) modificar el artículo 949 del Código Civil y b) establecer la inscripción registral constitutiva de la transferencia de la propiedad predial.

Bezada (2016), realizó una tesis para obtener el grado de maestro en derecho con mención en civil empresarial, denominado “La sentencia del vii pleno casatorio civil y su equivocada interpretación del segundo párrafo del artículo 2022 del código civil”, utilizó métodos jurídicos cualitativos, de tipo no experimental, de diseño descripción simple, la recolección de información fue mediante la entrevista, la muestra fue 16 profesionales en derecho con conocimiento en derecho civil, registral y procesal civil, teniendo como

principales conclusiones: a) el VII pleno casatorio civil ha establecido un orden de preferencia del derecho propiedad que la ley no hace, preferencia del derecho de propiedad no inscrito sobre el embargo inscrito, b) el sistema consensual de transferencia de propiedad resta protección a los derechos inscritos en los registros públicos y c) lo acordado en el VII pleno casatorio civil, no obsta que se celebren transferencias fraudulentas en mérito al contexto social en el que se desenvuelve el tráfico comercial e inmobiliario de nuestro país.

Tiravanti (2018), realizó una tesis para obtener el grado académico de maestro en derecho notarial y registral, denominada “Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”, enfoque mixto, es de tipo descriptiva – propositiva, de diseño no experimental, técnica encuesta, instrumento cuestionario, población 5 notarios, siendo su principal conclusión que, los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad son el derecho real y el principio registral de la fe pública, recomienda que para perfeccionar el derecho de propiedad es de vital importancia que el notario coordine con la Sunarp, para que inicie el proceso registral constitutivo.

Pérez (2019), realizó una tesis para optar el grado académico de maestra en derecho notarial y registral, denominada “Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble”, estudio explicativo, no experimental, el tratamiento de datos es mediante la dogmática jurídica, estudio casos de estelionato y mejor derecho de propiedad, tiene una muestra de 16 casos, tiene como principales conclusiones: a) en nuestro sistema jurídico de transferencia de propiedad se considera en concordancia con el modelo francés, sin embargo, el derecho inscrito siempre gozara de prioridad y preferencia sobre el no inscrito, b) nuestro sistema de transferencia de propiedad, viene generando perjuicio en muchos adquirientes de buena fe y c) se debe incluir el artículo 2022-A, donde el notario pueda registrar la transferencia de un inmueble, otorgándole también competencia para verificar la

acreditación del titular del derecho que se transfiere, tiene como principal recomendación que, es necesario la modificación del sistema de transferencia de bienes inmuebles a fin de que se logre seguridad jurídica y no se perjudique ningún adquirente de buena fe.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita

La transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es el acuerdo de transferencia consensuado del derecho de propiedad de un predio inscrito en el registro, celebrado entre su propietario y el comprador, quien adquiere el predio en propiedad. La presente categoría jurídica se encuentra compuesta de distintas figuras jurídicas, las cuales procederemos a desarrollar, a fin de poder explicarla, siendo sus componentes: la propiedad predial inscrita y la transferencia convencional, la misma que será desarrollada de forma específica, en mérito a los objetivos planteados.

2.2.1.1 La propiedad predial inscrita

Es la propiedad predial, que se encuentra inscrita (matriculada) en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, esta dimensión, tiene los siguientes indicadores:

2.2.1.1.1. La propiedad

La propiedad es considerada un derecho natural, inherente al ser humano, se le equipara en importancia al derecho a la libertad, la protección de este derecho fue casi absoluto. Al consolidarse la teoría clásica del derecho real, en el siglo XIX, logro su reconocimiento como una institución natural. Siendo uno de sus principales postulados que, la propiedad es anterior al Estado y, por lo tanto, los gobernantes no constituyen el derecho de propiedad, solo la reconocen. (Amado, 2016)

La propiedad es el derecho real más importante, es el derecho real por excelencia, ya que es el poder jurídico con más amplias facultades, las cuales

son el poder de una persona de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, poderes que, en su conjunto, no se encuentran presentes en otros derechos reales. En este mismo sentido Álvarez-Caperochipi (1986), afirma que, la propiedad debe distinguirse dogmáticamente de los derechos reales limitados, pues aquellos son como restricciones a las facultades del propietario.

El actual Código Civil de 1986, regula la propiedad en el Libro V, sección tercera, título II, artículos del 923 al 998, la misma que en el artículo 923, es definida como: *“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”*.

Esta definición de propiedad involucra a todos los bienes, sean muebles o inmuebles, independientemente si se encuentran inscritos o no, definición que no cuenta con mayor problema de interpretación y aplicación práctica, aspecto que se complica un poco en el régimen jurídico de la transferencia de la propiedad, ya que dependerá de que tipo bien se trate. El artículo 947 del Código Civil, será aplicable a los bienes muebles, mientras tanto, el artículo 949 del Código Civil, será el aplicable a los bienes inmuebles y, en consecuencia, aplicable a los predios, tal como se ilustra en la siguiente figura:

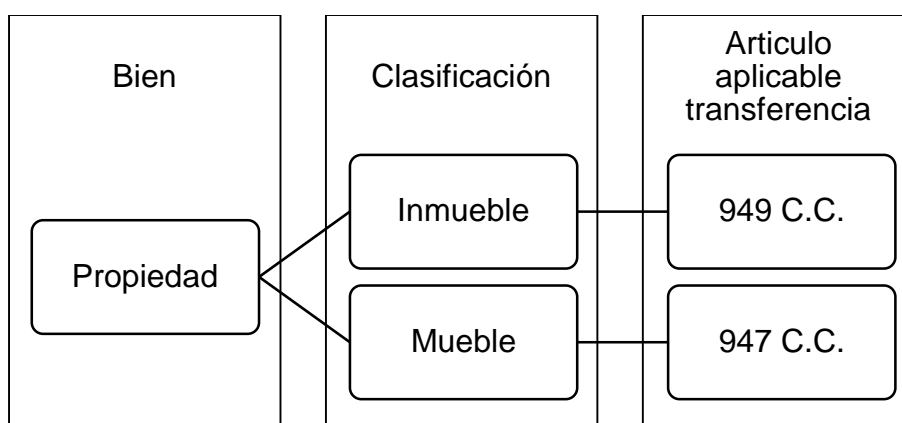


Figura 2. Clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad

Fuente: elaboración propia.

Desde el punto de vista social, un dato muy importante es que la sociedad peruana se ha caracterizado por ser una sociedad de propietarios, es decir prefieren adquirir la propiedad de un predio, a tener otro derecho real limitado, aseveración muy difundida en nuestro medio y que está parcialmente confirmada por la siguiente tabla:

Tabla 1

Perú: Viviendas según régimen de tenencia, 2012 - 2017

Régimen de tenencia	Año						Variación porcentual (2017-2016)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Propia 1/	68,1	69,7	70,8	70,5	70,9	69,8	-1,1
Cedida por otro hogar	14,5	12,8	11,8	11,6	11,5	12,9	1,4
alquilada	12,3	12,9	12,6	13,0	12,5	12,5	0,0
Cedida por otra institución	3,7	3,5	3,7	3,9	4,2	4,1	-0,1
Cedida por el centro de trabajo	1,2	1,0	1,1	0,9	0,9	0,7	-0,2
Otra 2/	0,1 a/	0,1 a/	0,0	0,1 a/	0,9 a/	0,1 a/	0,8

1/ Comprende: Propia totalmente pagada, propia por invasión y propia, comprándola a plazos.

2/ Comprende: Anticresis y vivienda en litigio.

a/ Los resultados son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

2.2.1.1.2. Propiedad Predial

Es una forma de expresión de la propiedad, es la propiedad que recae sobre los predios, donde predio tiene una definición otorgada por la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, definiéndola como: “*Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable.*”

Torres (2014), nos dice que, el predio es una extensión delimitada de terreno, siendo el bien inmueble por excelencia. La propiedad predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y amparado por el ordenamiento jurídico. Mientras tanto, Gonzales (2015), nos dice “*El estatuto jurídico de la propiedad predial está conformado por los derechos, obligaciones, límites y restricciones que goza o sufre el propietario de una superficie delimitada del territorio.*” (p. 155)

La propiedad predial está regulada en el Libro V, sección tercera, título II, capítulo III, artículo 954 al 967 del código civil, el Código Civil no define la propiedad predial, solo se limita a señalar su extensión y características en su artículo 954, que describe: “*la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales*”.

La propiedad predial no cuenta con un régimen especial de transferencia, por lo tanto, le será aplicable el mismo régimen de transferencia que el señalado para los bienes inmuebles, ya que el predio es una especie de los bienes inmuebles, tal como se aprecia de la siguiente figura:

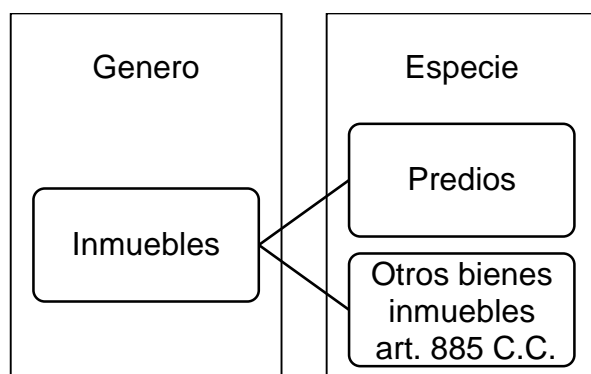


Figura 3. Clasificación de los inmuebles

Fuente: elaboración propia

Desde el punto de vista social, un dato importante es que los propietarios, en su mayoría, cuenta con documentos para acreditar su propiedad y los mismos cuentan con la formalidad suficiente para acceder a su inscripción en la Sunarp, aseveración que se desprende de la siguiente tabla:

Tabla 2

Perú: Viviendas propias que cuentan con algún documento que acredite la propiedad, según tipo de documento, 2012 - 2017

Tipo de documento de propiedad	Año						Variación porcentual (2017-2016)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Título de propiedad	48,4	48,2	49,8	46,8	46,9	47,3	0,4
Contrato de compra-venta	16,7	13,8	12,2	13,1	12,9	12,5	-0,4
Documento de posesión	15,5	13,3	13,8	12,7	12,5	12,5	0,0
Escritura publica	13,5	18,3	18,2	20,7	20,9	20,3	-0,6
minuta	3,6	3,3	3,0	3,6	3,6	3,8	0,2
Otro 1/	2,4	3,0	2,9	3,1 a/	3,2	3,5	0,4

1/ Comprende: Sentencia Judicial, acta de adjudicación, declaratoria de herederos, acta de herencia, entre otros.

a/ Los resultados son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

La información de la anterior tabla debe ser complementada con la Encuesta Nacional de Hogares del 2018, realizada por el INEI, la cual arroja que las viviendas particulares propias con título de propiedad, fueron un 66.9 % en el año 2010 y bajaron al 55.6 % en el año 2019, respecto del total de viviendas particulares propias; dicha disminución no significa que los propietarios han disminuido, sino que la posesión informal de predios ha crecido, afectando el porcentaje total de propietarios, pero es una verdad innegable que, los

poseionarios informales buscan la formalización de su posesión, con el fin de adquirir la propiedad del predio donde están posesionados, demostrando otra vez que nuestra sociedad es de propietarios o buscan serlo.

2.2.1.1.3. Propiedad Predial inscrita

Es la propiedad predial que se encuentra inscrito (matriculado) en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, institución que cuenta con un archivo registral, donde se encuentra los documentos (título archivado) que dieron mérito a la inscripción y creación de una partida electrónica, la misma que publicitara la situación registral del predio y otorgara la seguridad jurídica que caracteriza al sistema registral.

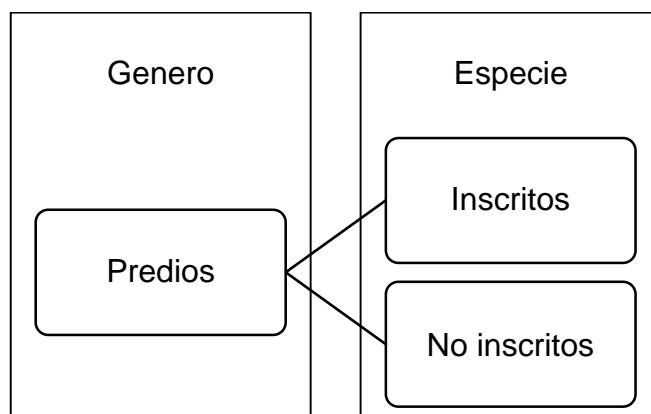


Figura 4. Clasificación de propiedad predial inscrita

Fuente: elaboración propia

Desde el punto de vista social, un dato importante es que la mayoría de predios que cuentan con título de propiedad se encuentran inscritos en la Sunarp, demostrando una predisposición muy alta de los propietarios de hacer pública su propiedad y ser protegidos por el sistema registral, aseveración que se desprende de la siguiente tabla:

Tabla 3

Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los Registros Públicos, según región natural, 2012 - 2017

Región Natural	Año						Variación porcentual (2017-2016)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Total	76,7	87,1	89,9	88,7	88,8	88,4	-0,4
Costa	81,0	88,6	90,4	89,4	90,0	89,5	-0,5
Sierra	65,4	82,6	88,1	86,3	83,6	83,9	0,3
Selva	75,7	88,1	90,4	90,0	92,2	90,9	-1,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

Como se puede apreciar, existe una clara predisposición de la población peruana en registrar la propiedad de sus predios, teniendo un valor similar entre la selva y la costa, mientras la sierra presente un menor índice de inscripción. La inscripción registral no solo otorga mayor seguridad jurídica, también es una gran fuente de valor económico, ya que los propietarios inscritos tienen mayor seguridad de disponer o administrar el predio sin correr mayor riesgo, podrán acceder a préstamos del sistema financiero con menores tasas de intereses al poder grabar su propiedad.

También se debe tener presente que los predios matriculados en el registro predial urbano de la Sunarp, hasta el año 2018, alcanzaron la suma de 662,799 predios. La Zona Registral N° IX – Región Lima, tiene la mayor cantidad de predios registrados, con un total de 250 943, aspecto que se relaciona al albergar casi a un tercio de la población de Perú. Estos datos demuestran la gran cantidad de predios urbanos matriculados, cuya información se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 4*Registro Predial*

Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional De Registros Públicos, según Zona Registral, 2013-2018

Zona Registral/ Departamento	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total	589 231	648 440	661 515	660 298	616 028	662 799
Zona I - Sede Piura	37 468	37 174	35 918	39 924	28 454	29 326
Zona II - Sede Chiclayo	44 757	45 190	44 560	47 953	46 964	54 749
Zona III - Sede	27 959	31 097	25 201	30 553	26 994	28 544
Zona IV - Sede Iquitos	15 472	13 661	12 162	13 564	12 196	11 016
Zona V - Sede Trujillo	45 702	44 747	45 655	44 887	41 515	47 326
Zona VI - Sede Pucallpa	15 328	15 375	17 992	16 825	3 789	3 964
Zona VII - Sede Huaraz	18 799	19 640	33 290	33 529	30 938	28 159
Zona VIII - Sede Huancayo	40 384	51 949	67 033	49 566	51 640	56 916
Zona IX - Sede Lima	241 124	256 271	231 004	232 682	233 341	250 943
Zona X - Sede Cusco	23 677	27 310	33 060	30 788	32 396	37 236
Zona XI - Sede Ica	30 009	34 342	40 056	30 470	23 791	26 605
Zona XII - Sede Arequipa	19 960	43 172	45 474	46 500	44 481	50 798
Zona XIII - Sede Tacna	28 592	28 512	30 110	32 352	31 588	28 341
Zona XIV - Sede Ayacucho 1/	-	-	-	10 705	7 941	8 876

1/ En funcionamiento a partir del año 2016

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Registro Predial Urbano.

Nota: información extraída del Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Finalmente, se debe tener presente que cada año alrededor 90 mil nuevos predios son matriculados en la Sunarp, tal como se corrobora de la siguiente tabla:

Tabla 5

Registro de propiedad inmueble: matriculaciones Periodo 2013 - 2019

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Amazonas	1974	1935	2576	2317	2383	2469	1311
Ancash	3558	6311	3224	3719	2910	2697	2068
Apurímac	2047	5015	5421	4031	2347	3111	512
Arequipa	5724	5735	7047	7419	4088	6677	4750
Ayacucho	1522	4658	5183	3640	5130	3088	1292
Cajamarca	2645	2922	3062	3346	3217	3655	1461
Cusco	2878	5454	3455	3545	3945	1994	1175
Huancavelica	572	1198	1441	1487	503	1021	1317
Huánuco	1886	3678	3720	2706	2631	2830	1890
Ica	9339	10200	8469	9568	5145	3789	4093
Junín	6706	8459	8211	6379	9011	4432	1272
La libertad	6056	7322	9513	10874	7046	7458	6724
Lambayeque	2365	3577	4271	5192	5846	5124	3320
Lima	24244	24184	16644	19032	19340	19992	20355
Loreto	2149	3178	3588	4558	4045	2288	1323
Madre de dios	1006	1058	1428	693	668	284	276
Moquegua	235	755	275	375	336	354	450
Pasco	775	1813	1212	1064	1358	2354	383
Piura	8197	8627	8896	7798	7772	6165	4166
Puno	8714	4973	6474	5934	6217	5430	1018
San Martín	5814	10182	3394	6504	3287	2973	2825
Tacna	610	1953	1115	2029	1198	1338	2130
Tumbes	34	37	16	26	10	21	13
Ucayali	875	2163	1465	1620	839	1813	968
Total	99925	125387	110100	113856	99272	91357	65092

Nota: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2020

2.2.1.2 La transferencia convencional

La transferencia convencional, es un acuerdo voluntario que realizan las partes, a fin de realizar un acto jurídico, que en esta oportunidad versa sobre la compraventa de un predio inscrito, la presente dimensión tiene los siguientes indicadores:

2.2.1.2.1 Transferencia convencional de la propiedad predial

La transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, es el acuerdo de transferencia consensuado del derecho de propiedad de un predio inscrito en el registro, celebrado entre su propietario y el comprador, quien adquiere el predio en propiedad, esta figura jurídica se distingue del régimen jurídico de los muebles, otros inmuebles y de los predios no inscritos, regímenes que serán mencionados superficialmente, a fin que la lectura sea más entendible por el lector no especializado en derecho civil.

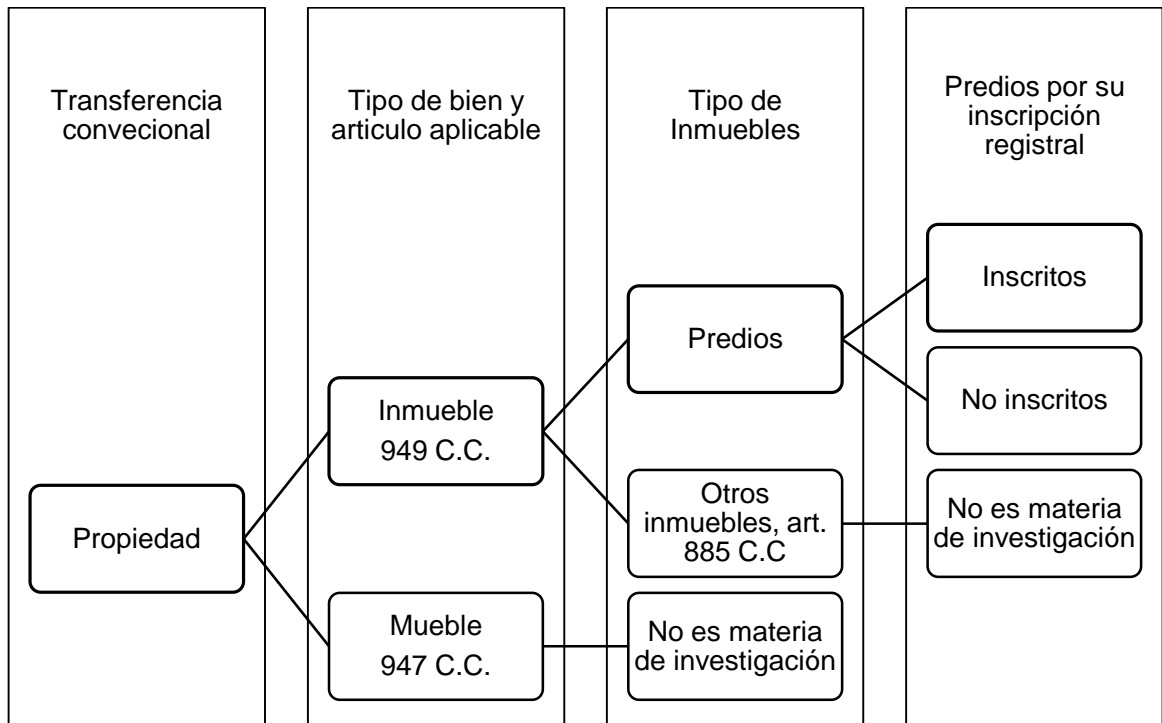


Figura 5. Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita

Nota: esta figura une y complementa a las figuras 2, 3 y 4.

Fuente: elaboración propia

Las transferencias convencionales, tal como se describió en el párrafo anterior, no incluye a las transmisiones post mortem, como tampoco las judiciales u otras donde no exista una voluntad mutua de comprar y vender un predio inscrito, en cuyos casos se deberá seguir actuando con la legislación actual, aspecto que podría ser materia de otra investigación, con el fin que la publicidad registral sea la más cercana a la realidad.

En la búsqueda de información se ha apreciado que, son pocas las publicaciones cuyo tema central sea la transferencia de la propiedad predial inscrita. En consecuencia, nos hemos apoyado en los estudios referentes a la transferencia de propiedad inmueble, los cuales se encuentran en mayor cantidad y desarrollan secundariamente la transferencia de la propiedad predial inscrita.

Desde el punto de vista social, el negocio jurídico de la compra venta de predios es significativa, la oferta la encontramos en casi la totalidad de los medios difusión social, la televisión, radio, periódico, internet, volantes, etc., constituyen los medios más utilizados. La información más relevante que solicitara el comprador (aparte del precio y ubicación) es la situación legal del predio “¿se encuentra inscrito?”. La compra venta de un predio inscrito, otorga mayor seguridad jurídica y social al comprador, dinamiza nuestra económica, además que constituye un valor agregado, debido a que el valor económico de un predio inscrito siempre será mayor al del mismo predio no inscrito, comúnmente en un 50 %.

La cantidad de transferencia convencional de predios inscritos en la Sunarp, asciende a un promedio de 185 mil transferencias por año, siendo la región Lima donde se presenta más de la mitad de transferencias en todo el Perú, con un promedio de 100 mil transferencias, corroborando que, esta actividad jurídica - económica tiene gran cabida en nuestra sociedad, tal como se desprende de la siguiente tabla:

Tabla 6

Registro de Propiedad Inmueble: transferencias (compraventas) periodo 2012 – 2019

	2,012	2,013	2,014	2,015	2,016	2,017	2,018	2,019
Amazonas	880	941	841	811	1108	855	973	1158
Ancash	4965	4522	5157	4631	3823	3312	3516	4083
Apurímac	664	885	792	658	707	817	895	852
Arequipa	13306	12649	12406	11602	10644	10526	11369	11411
Ayacucho	1541	1710	1854	1892	2135	1634	1777	1708
Cajamarca	2370	1922	1667	2053	2046	2086	2553	2121
Cusco	2930	2960	2969	2967	2747	3163	3624	3399
Huancavelica	120	217	247	378	393	241	207	245
Huánuco	2371	2211	2619	2333	2656	1690	2387	2746
Ica	7127	6962	8473	7690	7763	6702	7265	7156
Junín	4309	4258	4136	4034	4311	4484	4408	4906
La libertad	12568	11822	10115	10582	10683	9660	11336	11801
Lambayeque	8922	8743	8832	7175	8268	7693	9070	8046
Lima	111740	106251	108762	101943	104572	102277	98077	104262
Loreto	3507	4145	3804	3592	3856	3617	5102	3662
Madre de dios	627	607	552	512	557	809	674	746
Moquegua	1566	1514	1332	1074	1323	1042	1003	1120
Pasco	327	270	305	224	287	239	208	210
Piura	6808	6356	6272	6472	6545	6289	7995	7323
Puno	1286	1779	1127	1382	1253	1599	1494	1661
San Martín	5087	5447	4538	4758	5530	4588	5381	5105
Tacna	3867	3652	3108	2806	2871	3113	3266	3121
Tumbes	356	377	367	446	361	328	334	332
Ucayali	3101	3354	3342	3259	3027	2819	3176	2759
Total	200345	193554	193617	183274	187466	179583	186090	189933

Nota: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2020

2.2.1.2.2 Sistemas de transferencia convencional

Los sistemas de transferencia convencional, es el conjunto de teorías, principios, normas y costumbres, que regulan la forma de transmisión consensuada de un determinado derecho, nuestra doctrina nacional, reconoce

como los principales sistemas de transferencia convencional de la propiedad, a los siguientes:

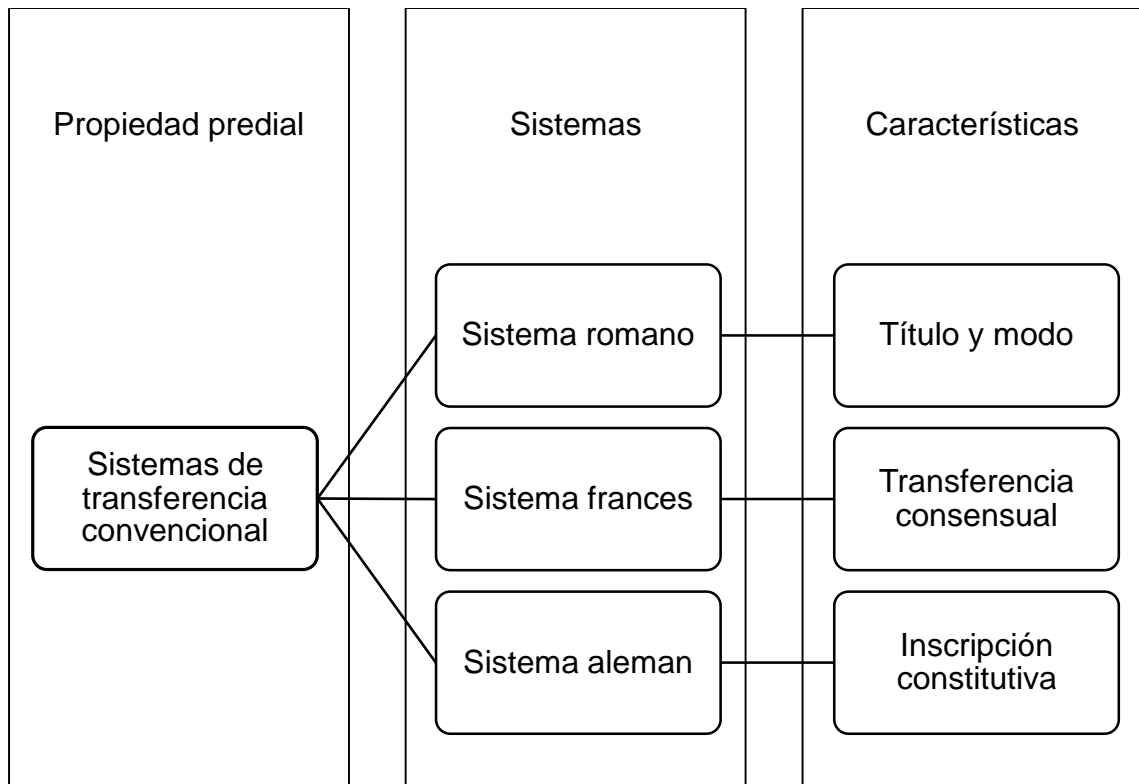


Figura 6. Sistemas de transferencia convencional
Fuente: elaboración propia

2.2.1.2.2.1. Sistema de transferencia romano - Título y modo

Este sistema tiene como referencia a la antigua Roma, la cual se caracterizaba por el excesivo formalismo; e incluso la forma primaba sobre el fondo. En la actualidad este sistema no es tan formal, el contrato de compraventa es considerado solo un título traslativo de dominio, por el cual el vendedor únicamente se obliga a efectuar la tradición del bien en propiedad, y una vez realizada esta, se considera que se ha constituido la transferencia de propiedad. (Trujillo, 2015)

Este modelo presenta una gran ventaja, pues, el mismo protege al propietario poseedor y evita la transmisión de bienes por el solo consentimiento

de las partes o por quienes no tienen la posesión de estos. Es decir, es un sistema con un nivel moderado de seguridad jurídica, si bien la dinámica de transferencia de la propiedad no es muy ágil, no obstante, ello evita el fraude y la especulación en la circulación de bienes. (Lama, 2015)

Como se puede observar este sistema requiere de dos actos para la constitución de la propiedad, como primer acto se debe celebrar un contrato de compraventa, y posterior a este, el propietario debe entregar la posesión del predio al comprador, quien desde ese momento deja de ser un acreedor de la propiedad para convertirse en propietario del predio, no siendo requisito exigible, la inscripción registral de la transferencia, por lo tanto, la seguridad jurídica es moderada.

2.2.1.2.2. Sistema de transferencia francés - Consensualista

Este sistema tiene como referencia a la Francia revolucionaria de 1789, y sus ideas de libertad, igualdad y confraternidad, donde posteriormente se promulga el *Code Civil* de 1804 (Código Napoleónico), el cual supera la idea del título y modo, para dar paso a un sistema consensual; donde un acuerdo contractual, convenio o consentimiento de las partes resulta suficiente para que se tenga la transferencia efectiva y real de la propiedad del predio objeto del negocio jurídico de enajenación. (Trujillo, 2015)

La doctrina ha reconocido que la transmisión consensual de la propiedad, es el resultado de la escuela del derecho natural; determinadas teorías pretenden encontrar que el origen del consensualismo francés, es producto de una progresiva espiritualización de la *traditio* (Lama, 2015)

Este régimen, si bien produce mayor fluidez en las operaciones de transferencia, reduce significativamente la cognoscibilidad del derecho de propiedad inmueble por parte de los terceros y con ello su afamado carácter erga omnes. (Velásquez, 2015)

Gonzales (2015), nos menciona las principales desventajas de este sistema, siendo que, un sistema consensualista puro descarta la utilización de un instrumento publicitario, además de tener el defecto intrínseco de la clandestinidad, por lo cual, transferencias y/o cargas pueden quedar ocultas en daño a terceros.

Como se puede observar, este sistema requiere de un solo elemento para la constitución de la transferencia de la propiedad inscrita o no, el cual es el acuerdo de voluntad del comprador y del vendedor, no siendo requisitos la inscripción registral o la entrega de la posesión del predio. Por lo tanto, la cognoscibilidad y la seguridad jurídica son unas de sus debilidades.

2.2.1.2.2.3. Sistema de transferencia germano - Inscripción constitutiva

Este sistema tiene como referencia a Alemania, donde la inscripción registral no es obligatoria, pero si constituyente del derecho real de propiedad. Este sistema parte por diferenciar a los negocios jurídicos, clasificándolos en negocios jurídicos reales y negocios obligatorios. El negocio jurídico real, consiste en el acuerdo acerca de la mutación del derecho real, que logra surtir efectos con la inscripción registral; sin embargo, una vez efectuada la inscripción, este acuerdo real se desvincula completamente del negocio jurídico real, siendo la inscripción convalidantes. Por otro lado, los negocios jurídicos obligatorios, son aquellos encargados de regular las relaciones jurídicas obligatorias, como por ejemplo la compraventa, donación, permuta, locación de servicios. (Trujillo, 2015)

Lama (2015), nos menciona que el modelo alemán ha adoptado la doctrina del acuerdo abstracto traslativo, donde el acuerdo real de transmisión lleva aun el antiguo nombre *Auflassung* (transmisión formal), la que se declara ante la oficina del registro, en cuyo distrito esté ubicada el predio, o ante otra autoridad que sea competente para ello; se trata de un negocio abstracto, pues la conclusión de un negocio causal válido no es requisito para la validez y eficacia del negocio de disposición. La transmisión de propiedad opera

independientemente de quien este en posesión del predio, quien deberá entregarlo al propietario registral.

Gonzales (2015), menciona que: “*En el sistema constitutivo, el derecho se constituye con la inscripción registral, siendo antes de su inscripción, solo cuenta con un derecho de acreedor sobre el dominio del predio.*” (p. 493), es decir que, el contrato de compraventa no genera el traslado efectivo de la propiedad, solo genera la obligación del vendedor a acudir al registro y manifestar su voluntad de transmitir su derecho al comprador.

En sentido similar Musto (2000), nos dice que, “*La inscripción es constitutiva, salvo cuando se trata de mutaciones reales que no emergen de un negocio jurídico (p.ej., transmisión hereditaria, adjudicación judicial); los derechos reales inscribibles son limitados (numerus clausus)*” (p.419), la inscripción no es obligatoria, siendo fundamental la solicitud de las partes, el desistimiento puede ser realizado antes de la inscripción. El negocio jurídico causal (el contrato) no tiene incidencia en la producción de la mutación real, la cual es producida con el acuerdo de transmisión (principio del consentimiento material) y la inscripción. La calificación del registrador es amplia, pero esta solo se remite a la manifestación de disposición y no al acto causal. Se encuentra presente el principio de especialidad, tracto sucesivo, prioridad. La fe pública registral es muy fuerte y está garantizado por la presunción de verdad de la inscripción y del principio de fe pública. El Código Civil alemán ha establecido y garantiza que las inscripciones se reputan verdaderas, aunque no lo sean, siempre y cuando se actué de buena fe, sin perjuicio de las responsabilidades del Estado por las faltas del registrador. (Musto, 2000).

Como se aprecia, este sistema presenta tres momentos en la transferencia de la propiedad predial inscrita, primero tenemos al negocio jurídico real causal, el cual no es obligatorio para la transferencia; segundo tenemos el acuerdo de transmisión (acuerdo real) presentado ante persona competente y tercero la inscripción, la cual convalida cualquier vicio y se desliga del negocio

jurídico real causal, en consecuencia la publicidad registral que otorga el registro, no admite duda, otorgando el nivel más alto de seguridad jurídica.

2.2.1.2.3. La transferencia convencional de la propiedad en el sistema peruano

Nuestro país a lo largo de su vida republicana a adoptado el sistema consensualista francés, para la transmisión de la propiedad predial, desde la creación del primer código civil de 1852, posteriormente con el código de 1936 y nuestro actual código de 1984, todos ellos dejaron de lado la inscripción constitutiva, la teoría del título y del modo, por la transmisión consensual de la propiedad predial, para lo cual haremos un breve análisis histórico.

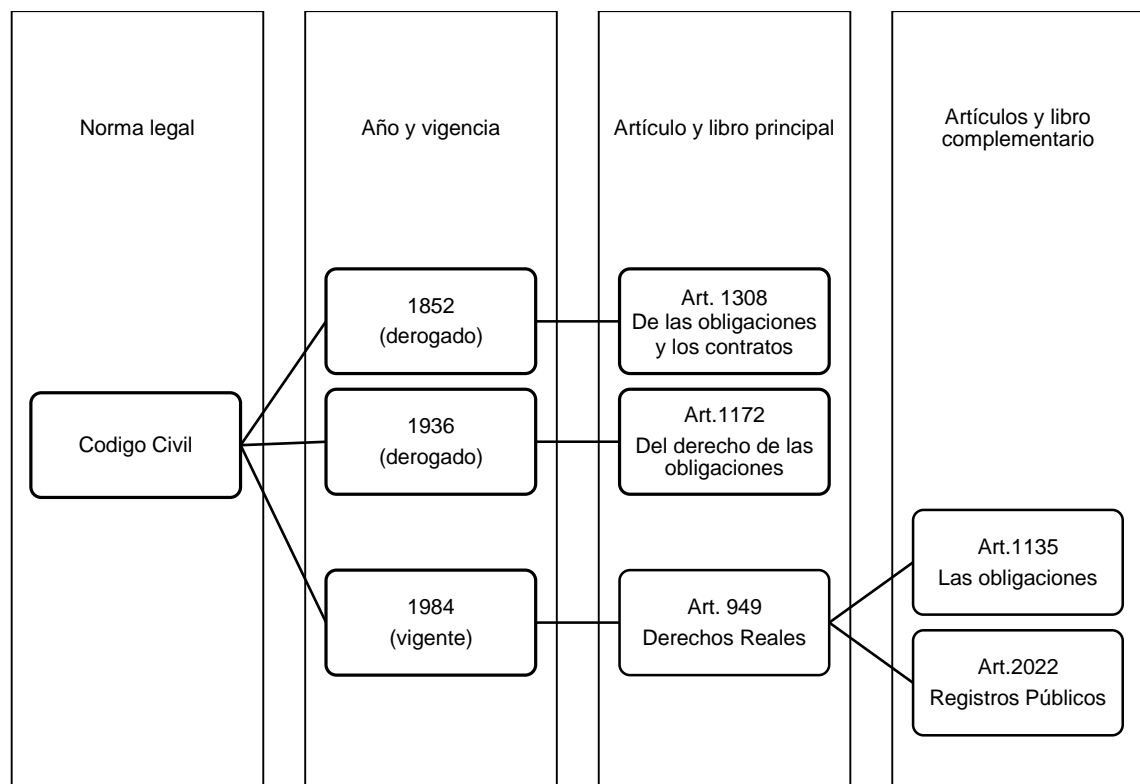


Figura 7. Transferencia convencional de los predios inscritos en Perú
Fuente: elaboración propia

2.2.1.2.3.1. Código Civil de 1852

Este Código tuvo directa influencia del Código Napoleónico de 1804. Osterling & Castillo (1999), nos mencionan que el código civil de 1852, regulaba la transferencia de la propiedad en su libro tercero, de las obligaciones y contratos, sección segunda; de los contratos consensuales, título primero, legislaba el contrato de compraventa, en el cual su artículo 1308 establecía: “*en la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador, aun antes de su entrega y pago del precio.*”, este artículo claramente proponía el sistema consensual, además, no distinguía entre muebles e inmuebles, por lo tanto, dicho régimen se aplicaba para ambos bienes.

Al confeccionarse este código no hubo mayor discusión al adoptar el sistema consensual sobre el sistema constitutivo, en mérito que no existía una Entidad pública, que tenga la capacidad para llevar correctamente la gestión del sistema registral.

Durante la vigencia de este código, mediante Ley del 02 de enero de 1888, se crea el registro de la propiedad inmueble, estando a cargo la dirección del Poder Judicial, posteriormente mediante Ley del 25 de noviembre de 1892, fue reemplazada en sus funciones registrales por la Junta de Vigilancia.

2.2.1.2.3.2. Código Civil de 1936

Este código también adopta la posición del sistema consensual francés, Vidal (2011), nos menciona que el código civil de 1936, regulaba la transferencia de la propiedad en su libro quinto, del derecho de obligaciones, en su artículo 1172, donde señala: “*la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario*”, regulación que hacía una distinción a su antecesor, ya que esta norma era solo aplicable a bienes inmuebles, además, este código marca el inicio del debate de renombrados juristas sobre qué sistema adoptar, el francés o el alemán.

Vidal (2011), nos brinda una breve narración de como la Comisión Redactora del Código de 1936, estuvo dividida, por un lado, los doctores Manuel Augusto Olaechea y Juan José Calle a favor del sistema consensual, en mérito que no exista los profesionales suficientes y una logística adecuada de los registros públicos; mientras tanto los doctores Alfredo Solf y Muro y Pedro M. Oliveira, estaban a favor del sistema constitutivo, donde el profesor Solf y Muro, propuso una dualidad de sistemas. Donde los predios ya inscritos se rijan por un sistema constitutivo, y para los predios no inscritos, mientras no se inscriban, seguirán sujetándose a las mismas reglas o a las reglas semejantes del sistema consensual.

Como se puede apreciar, ya se había iniciado la discusión sobre qué sistema de transferencia era el más adecuado a nuestra realidad, siendo un justo triunfador el sistema consensual, en mérito que aún era pronto adoptar un sistema que demanda la participación de varios profesionales especializados, una población con cultura registral y sobre todo una institución consolidada, con profesionales, presupuesto y logística, aspectos que no se presentaban en esos años.

Durante la vigencia de este Código, el 18 de junio de 1980, mediante Decreto Ley N° 23095 se crea la Oficina Nacional de los Registros Públicos, quien asumiría competencia de la gestión registral.

2.2.1.2.3.3. Código Civil de 1984

La transferencia consensual de la propiedad predial inscrita, no tiene una regulación especial en nuestro actual Código Civil, por lo tanto, tendrá que valerse de las normas generales contenidas en el artículo 949, 1135, 2022 y el Libro IX – Registros Públicos, las cuales tendrán que ser complementadas con las normas especiales del Sistema Registral.

2.2.1.2.3.3.1 Transferencia de propiedad de bien inmueble

Nuestro actual código también adopta el sistema consensual francés, referente a la transmisión de la propiedad inmueble, y regula la transferencia de la propiedad predial, en su libro V, artículo 949, que señala: *“la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*, de la redacción de tal artículo, podemos apreciar que, con la celebración del acuerdo de compraventa de un inmueble determinado, el acreedor de la propiedad, automáticamente se vuelve propietario, sin necesidad de tradición, pago del predio o inscripción. Esta norma no distingue en su aplicación entre predios inscritos y no inscritos. Las posiciones a favor y en contra, se presentaron en la comisión revisora del proyecto del código civil, triunfando el sistema consensual.

En las obras académicas, se observa que la doctrina nacional ha realizado más estudios sobre la naturaleza del contrato de transferencia consensual de un bien inmueble, argumentando sobre si la transferencia opera en mérito del título y modo o se trataría de un contrato con efectos reales, aspecto que no tiene mayor relación práctica con el presente estudio, ya que de una u otra forma se transfiere la propiedad, sin intervención de su inscripción.

Este sistema consensual, se basa en la confianza de las partes, por lo cual, el vendedor deberá confiar que el comprador le pague el precio del predio, mientras que el comprador deberá confiar que el vendedor es el verdadero propietario y realizara una transferencia efectiva de la propiedad, además que el predio estará en las condiciones físicas y legales que el vendedor manifestó.

Este sistema consensual, tiene como gran virtud, que se presta a la más rápida circulación económica de los predios, pero su mayor defecto, es que genera una relativa seguridad jurídica, ya que la principal garantía la constituye las partes, quienes con el pasar el tiempo se han perdido confianza, por diferentes factores.

Este Código ha visto los cambios más importantes en referencia a la creación de una entidad especializada en la gestión registral, es así que mediante Decreto Ley N° 25993 de 21 de diciembre de 1992 se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, en reemplazo de la Oficina Nacional de los Registros Públicos, Luego mediante la Ley N° 26366 de 14 de octubre de 1994 se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en reemplazo de la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, entidad que hasta la fecha sigue vigente.

2.2.1.2.3.3.2. Concurrencia de acreedores de la propiedad

Si bien el artículo 949 del Código Civil, establece que la propiedad inmueble se transmite con el consenso de las partes, pero que pasaría si un mismo propietario, ha transmitido más de una vez el mismo derecho de propiedad a diferentes personas, y en distintas fechas.

En este supuesto el Código Civil en su Libro VI – Las Obligaciones, Sección Primera, Título I, artículo 1133, señala que: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”*, en una simple lectura, pareciera estar claro que, el legislador supo que el sistema consensual podría provocar que un mismo propietario venda más de una vez un predio a diferentes personas, y en consecuencia se cree múltiples acreedores del mismo predio, ante este supuesto, el legislador, prefirió que se otorgue la propiedad a quien inscriba primero su derecho, es decir el presente artículo constituirá una excepción y/o complementación del artículo 949 del Código Civil.

Lo antes descrito constituye una interpretación mayoritaria de la doctrina y juzgados de nuestro país, por lo cual, el tema estaría zanjado, pero existe otra

interpretación, la cual menciona que el artículo 1135 del Código Civil no transmite la propiedad al primero que inscriba su transferencia, simplemente se le entrega la posesión del predio y este tendrá que acudir a un proceso de mejor derecho de propiedad para ser declarado propietario, en ese mismo sentido Torres (2019), nos menciona que el artículo 1135 determina que acreedor es preferido en la entrega del inmueble; no tiene por finalidad establecer quien es preferido en la adquisición de la propiedad del inmueble.

En consecuencia, en la interpretación conjunta entre el artículo 949 y 1135 del Código Civil, se preferirá en entregar la posesión o en entregar la propiedad al primero que inscriba su derecho, por lo tanto, la inscripción registral será considerado como criterio de preferencia, salvo exista alguna otra interpretación poco conocida.

2.2.1.2.3.3.3. Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos

Si bien se ha determinado una interpretación en conjunto de los artículos 949 (perteneciente al libro de los derechos reales) y el artículo 1135 (perteneciente al libro de las obligaciones), pareciera no existir mayor duda quien debería ser preferido en la entrega del bien, ya sea en propiedad o en posesión, pero además existe un artículo más en nuestro código civil, que aclara más las cosas.

En este supuesto el Código Civil en su Libro IX – Registros Públicos, Título II - Registro de la Propiedad Inmueble, artículo 2022, señala que: *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”*

La norma bajo comentario, describe de forma clara y contundente que, en el caso de predios inscritos, quien desee oponer un derecho real sobre otra persona que también tiene derecho real, es necesario que este derecho se

encuentre inscrito, en este sentido ante la concurrencia de acreedores de la propiedad, el propietario que inscribió su derecho, podrá oponer dicho derecho a todos los demás acreedores, en consecuencia, ningún otro acreedor podrá reclamarle la propiedad de dicho predio.

Velásquez (2015), nos menciona que, en nuestro sistema jurídico la oponibilidad depende de su conocimiento por los terceros, existiendo normas que respaldan dicha hipótesis, pues constituye una exigencia de racionalidad del sistema normativo. Debido a que sería arbitrario esperar que un tercero cumpla con su deber de respetar el derecho de otros, cuando tal derecho le es desconocido. Lo antes descrito habría que agregarle que no es necesario el conocimiento efectivo del derecho, ya que también debería ser considerado a los terceros que tuvieron la posibilidad de conocer dicho derecho, aspecto que protegería a los titulares registrales en mérito a la publicidad que otorga registros públicos.

Ronquillo (2016), nos menciona que, la oponibilidad erga omnes no es una característica exclusiva de los derechos reales, sino común a todos los derechos subjetivos. Afirmación que es compartida por nosotros, en mérito que, hace buen tiempo fue superada la teoría que solo los derechos reales tienen la categoría de erga omnes, por lo cual, los derechos contenidos en un contrato de compraventa de un predio inscrito, también son oponibles a terceros, con excepción a quienes tienen derechos incompatibles inscritos.

Como conclusión tendríamos que, en la transferencia de un predio inscrito, que solo tiene una transferencia, se aplicara el artículo 949, para que el comprador adquiriera la propiedad, pero de existir más de una transferencia, se aplicara complementariamente los artículos 1135 y 2022, y, en consecuencia, se preferirá al acreedor cuya transferencia haya sido primero inscrita y este podrá oponer su derecho hacia los demás.

2.2.1.2.3.3.4. Transferencia non domino

Los artículos 1135 y 2022 del Código Civil hacen mención expresa que se preferirá en otorgamiento de la propiedad, al acreedor o titular registral, quien tenga inscrito su derecho, aun cuando, la persona de quien hayan recibido el derecho de propiedad no tenía capacidad de transferirlo, en este sentido, la adquisición de la propiedad civil por el titular registral, operaría a *non domino*. En ese mismo sentido Mendoza (2013), expone que la transferencia *non domino* no tiene como sustento las facultades de disposición del transferente, sino en la buena fe del adquirente y la seguridad jurídica, donde el afectado podrá iniciar una demanda por daños y perjuicios contra el responsable.

Gonzales (2015), nos presenta un ejemplo claro de la adquisición non domino y su aplicación para el caso de ventas múltiples de un mismo predio:

Con el primer contrato de enajenación el vendedor ya transfirió la propiedad, pero si ocurre un sucesivo contrato sobre el mismo bien y este se inscribe, la ley excepcionalmente prefiere el segundo comprador, en desmedro del primero, y ello por cuestiones de seguridad jurídica en la circulación de los bienes (1135 y 2022), se trata de un mecanismo de protección a los terceros que da lugar a una adquisición a título originario (a non dominio) con estructura consensual, prevalece el interés general a la certeza del derecho, que está representado por el sujeto con título inscrito. (p. 505)

Como se puede apreciar, nuestro sistema registral protege al adquirente del derecho de propiedad, incluso cuando el transferente no tenía la legitimidad de otorgarlo, además el mismo autor, complementa diciendo: "*Las adquisiciones a non dominio son reglas excepcionales que protegen solo al adquirente, pero no al transmitente, ni le dan "legitimación aparente", por lo que este sigue siendo un non dominio*". (Gonzales, 2015, p. 603)

Habiendo desarrollado las normas nacionales referentes a la transferencia de la propiedad predial inscrita, se presenta la siguiente figura:

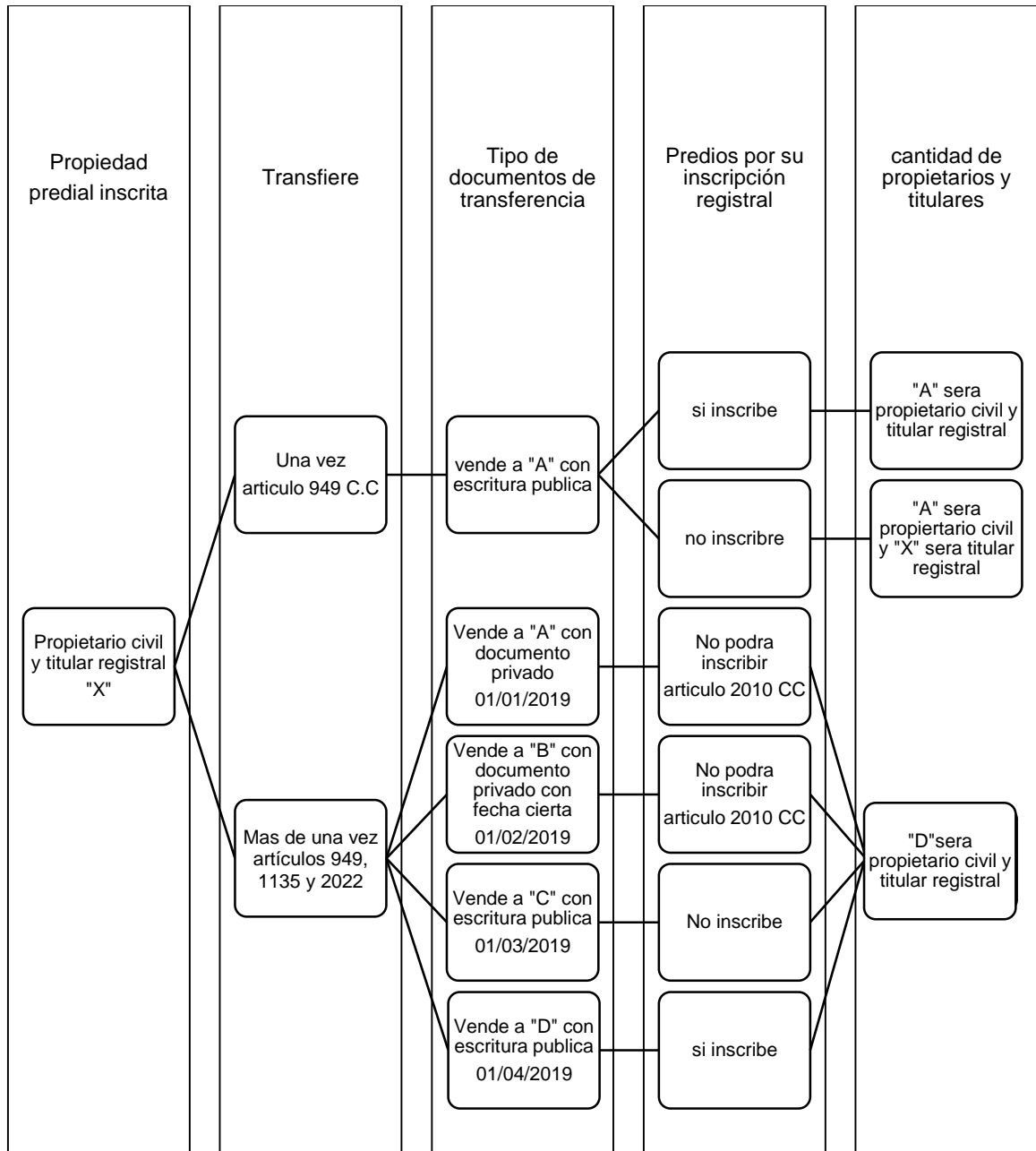


Figura 8. Titular registral y propietario civil en la transferencia de la propiedad predial inscrita.

Nota: Esta figura, nos muestra a grandes rasgos el proceso de transferencia de propiedad de un predio inscrito, donde el vendedor "X" reúne las condiciones de titular registral y propietario civil.

Fuente: elaboración propia

En la figura 8, podemos observar que, en el supuesto que “X” venda el predio solo una vez, el comprador “A”, se constituirá como nuevo propietario civil en mérito del artículo 949 del Código Civil, y si “A” inscribe su derecho, se convertirá adicionalmente en titular registral, caso contrario “X” seguirá siendo titular registral. En el supuesto que “X” venda el predio más de una vez, siendo la primera venta a “A” mediante documento privado, la segunda venta a “B” mediante documento privado con fecha cierta, la tercera venta a “C” mediante escritura pública y por ultimo a “D” mediante escritura pública; en primer término “A” y “B” no podrán inscribir su derecho en mérito del artículo 2010 del Código Civil, ya que no tienen instrumento público, “C” y “D” si se encuentran en posibilidades de inscribir su derecho, pero “C” no lo hace, mientras “D” si inscribe su derecho; ante este supuesto y la acreencia de acreedores de la propiedad predial, el artículo 949 deber ser complementado con los artículos 1135 y 2022, generando que “D” sea preferido y reconocido como propietario, en mérito que fue al acreedor quien primero inscribió su derecho y la oponibilidad de derecho reales que ostenta frente a otro acreedor de derechos reales.

Este reconocimiento de “D”, como propietario, pese a que “X” no contaba con derecho de propiedad para transferir, tiene como sustento diferentes hipótesis, hay juristas que se inclinan por decir que su adquisición es en mérito a una legitimidad aparente, mientras otros mencionan que es una adquisición a título de non domino, y a fin de no entrar en un debate que no es materia de estudio, diremos que el hecho puntual es que a “D” será reconocido como propietario, independientemente de la teoría que se le aplique.

2.2.2. Inscripción registral

Inscripción registral es la anotación de un acto o derecho, en un asiento registral que es administrado por el Estado, donde se transcribirá o consignará un resumen del título que lo fundamenta, o solo se anotará la manifestación de voluntad. La inscripción registral adoptará diferentes definiciones y efectos jurídicos, esto dependerá del país y del sistema registral utilizado, siendo los efectos comunes el de generar oponibilidad y/o constituir derechos. En ese

sentido procederemos a desarrollar los dos sistemas de inscripciones que importan para esta investigación.

Padilla (2016), nos menciona que:

la inscripción puede tener carácter constitutivo (cuando el derecho real recién existe –o nace– cuando es registrado), declarativo (el acceso al Registro declara una realidad extrarregistral preexistente) o mixto (v. gr. Anteproyecto de Código Civil para la República del Paraguay de Luis Gásperi). A su turno, dicha inscripción constitutiva puede ser extrema (como se estableció en Luxemburgo, Hamburgo, Sajonia y Lübeck, en donde la registración hacía nacer el derecho real con carácter de cosa juzgada, inmutable) o moderada (actual sistema alemán y el argentino en materia de automotores). Por su parte, la inscripción declarativa puede tener eficacia convalidante (España y Perú –conf. art. 2014 que consagra el principio de buena fe pública registral–) o corroboradora (Francia y Argentina). (p. 190)

Como se puede apreciar, cada país atribuye distintos efectos jurídicos a la inscripción registral, pero tendrán rasgos similares en función al sistema registral que pertenezcan.

En similar sentido Musto (2000), nos dice que, destacados autores mencionan la imposibilidad de la clasificación de los sistemas registrales, pero si se puede intentar una sinopsis mediante determinados criterios, debiendo tener en cuenta que en el derecho positivo es posible combinar principios, de acuerdo a las circunstancias sociopolíticas y económicas. En este sentido el mencionado autor nos otorga la siguiente clasificación:

Tabla 7
Clasificación de sistemas registrales

Base de referencia	Sujeto titular → Personales
	Objeto { Causa → Folio real Titulo → Titulo real
	Causa { Negocio jurídico causal Acto abstracto
Registración	De fincas } Matriculación De títulos } De derechos } Inscripción De negocios } De actos } De documentos ←→ Transcripción De medidas cautelares → Anotación
	Procedimiento de registración
	Transcripción
	Inscripción { Minuta Acto abstracto
	Incidencia de registración
	Sustantivos o constitutivos Adjetivos o declarativos
Calificación registral	
Amplia Restringida	
Efectos (en grado creciente)	Informativo } No convalidante Probatorio } Oponibilidad } Convalidante } Inacatable
	Eficacia (en grado creciente)
	Presunción de buena fe (<i>iuris tantum</i>) Presunción de exactitud (<i>de iure</i>) Fe pública registral

Fuente: (Musto, 2010, p. 410)

Esta clasificación, tal como lo menciona el autor, solo es tentativa, debido a que cada autor puede utilizar diversos criterios para realizar su propia

clasificación. Se ha querido mostrar que los sistemas registrales son amplios y con muchas variantes, de los tantos sistemas y variantes, solo se desarrollara el sistema registral actual del Perú (inscripción declarativa) y el sistema registral propuesto (constitutivo alemán).

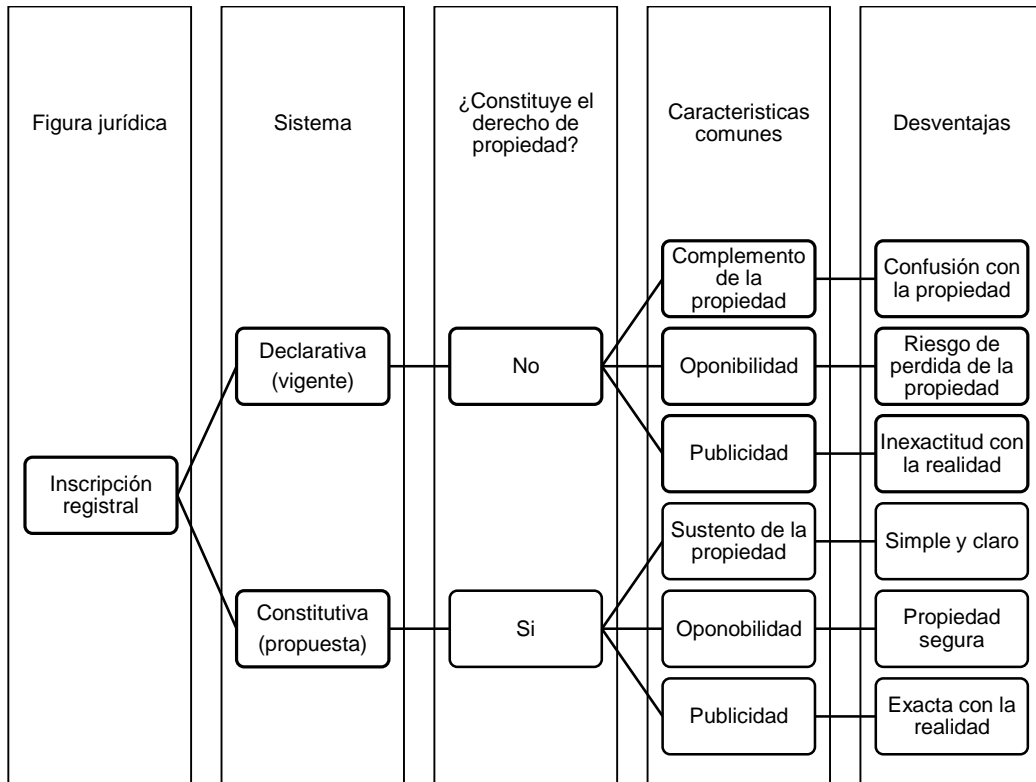


Figura 9. Tipos de inscripción registral a desarrollar

Fuente: elaboración propia.

2.2.2.1. Inscripción registral declarativa

Es la técnica de inscripción registral que se aplica en los sistemas de transferencia consensual y sistema del título y modo, la inscripción constituye una fuente de publicidad, la misma que genera oponibilidad de su titular hacia los terceros, entre otros beneficios que cada legislación estatal establece en sus normas internas.

2.2.2.1.1. Inscripción registral declarativa en Perú

La inscripción registral declarativa, es la actual técnica de inscripción en nuestro país, a excepción de las hipotecas. La inscripción registral, viene a ser la anotación de un acto o derecho en un asiento registral, donde se consignará un resumen del título que lo fundamenta y sus datos relevantes para el conocimiento de terceros. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. El procedimiento es llevado a cabo por un registrador público de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, quien previa calificación registral –de resultar positiva– realiza la inscripción, y de forma inmediata es susceptible de publicidad registral, recibiendo toda la protección del sistema registral.

Rimascca (2018), nos dice que se puede señalar que la inscripción también es un criterio de solución de conflictos, al nivel de derecho de las obligaciones (art. 1135 del CC), derechos reales y registral (arts. 2014 y 2022 del CC que, en el primero caso, maximiza los efectos de la inscripción y, en el segundo, resuelve un conflicto de titularidad de derechos reales), teniendo como fundamento el carácter oneroso y buena fe de las adquisiciones.

2.2.2.1.1.1. Normativa aplicable

La normativa aplicable a las inscripciones registrales, la encontramos en el Código Civil, Título IX – Registros Públicos, y en sus normas especiales conformada por: Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y demás normas especiales.

2.2.2.1.1.1.2. Principales principios registrales

Los predios inscritos, se encuentran protegidos por las normas del Código Civil, el Reglamento General de los Registros Públicos, el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios y demás normas especiales del sistema registral; dentro de los cuales se presentan principios registrales, que constituyen la columna vertebral del sistema normativo registral peruano, en consecuencia, se procede a dar un breve desarrollo de estos.

a) Principio de publicidad

Principio registral que se encuentra regulado en el artículo 2012 del Código Civil, el cual señala: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”*

Este principio que tal sea uno de los más importante, en mérito que constituye una presunción *iures et de iure*, por lo tanto, ninguna persona podrá desconocer el contenido de las inscripciones, protegiendo al titular registral, brindándole seguridad jurídica. Gonzales (2015), nos dice que:

publicidad registral, es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares. (p. 17)

Todo derecho inscrito sobre el predio, será indefectiblemente publicitado por el registro, razón por la cual, algunos propietarios prefieren correr el riesgo de no inscribir su derecho, por diferentes razones. Velásquez (2015), nos dice que, no puede decirse que la falta de inscripción o de publicidad constituya un acto ilícito que deba ser sancionado. Sin embargo, sí puede decirse que hay una relación entre el derecho subjetivo de propiedad y la conveniencia de publicitarlo.

Lama (2015), menciona que: *“publicidad se entiende como lo contrario a clandestinidad, a lo secreto u oculto; la difusión por cualquier medio –escrito, oral o visual– de un hecho a efecto que sea conocido por todos, nos da la idea de publicidad”*. (p. 122)

b) Principio de buena fe pública registral

Principio registral que se encuentra regulado en el artículo 2014, el cual señala: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su*

adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Como se puede apreciar, para que un tercero sea amparado por este principio, deberá: a) ser un tercero, b) adquirir de buena fe, c) adquirir a título oneroso, d) adquirir de quien aparezca como propietario en el registro; a esto criterios habrá que sumarle lo establecido en la Casación N° 1589-2016-Lima Norte, en la cual la Corte Suprema señaló además se deberá analizar la posesión, adición acertada de la Corte Suprema a fin de evitar transacción carente de buena fe.

Este principio registral, que originalmente excluía el estudio de los títulos archivados, pero por reiteradas resoluciones y sentencias fue modificado, para que la publicidad registral alcance a los títulos archivados. La redacción original ya contaba con críticas en mérito que era aplicado incorrectamente y muchas veces era utilizado para despojar de la propiedad a sus verdaderos propietarios. Bazan (2016), nos menciona que mediante esta “buena fe” se ha visto amparados despojos de víctimas de falsificación, suplantación y doble venta. Respecto a la extensión de la buena fe a los títulos archivados, hace mención que no es la solución y solo provocara el aumento de los costos.

Con la nueva redacción, las críticas cambiaron y se centraron en el gasto de tiempo, esfuerzo y dinero que lleva estudiar los títulos archivados, en ese sentido Alca (2019), nos menciona el poder judicial, con sus controvertidas resoluciones y criterios, amplió el ámbito de la calificación de partidas registrales e incluyó a los títulos archivados, aspecto que no ayuda al verdadero problema, solo genera encarecer los costos de transacción y desvirtúa la naturaleza que los asientos de inscripción deben tener.

2.2.2.1.1.2. Argumentos en favor de nuestro sistema de inscripción declarativa y transferencia consensual

En las publicaciones académicas y científicas de nuestros juristas, es poco frecuente encontrar argumentos en favor de nuestro sistema de inscripción declarativa y aún es más difícil encontrar argumentos que defiendan su vigencia e intangibilidad, habiendo dicho esto, procederemos a presentar los argumentos recopilados.

Vidal (2011) nos menciona que, la posición de Gastón Fernández Cruz muestra su preferencia sobre el sistema espiritualista francés, sobre el sistema constitutivo y justifica su posición, en el sentido que el país y su población, no se encuentran preparados para un sistema registral constitutivo.

Gonzales (2015), nos dice que el sistema consensual tiene sus desventajas, pero muestra una posición clara en favor del sistema consensual:

En el sistema declarativo, el propietario que no inscribió su derecho, sufre el riesgo teórico de que sea vencido en caso que se inscriba un derecho incompatible con el suyo. Si ello ocurre, el segundo comprador, con inscripción, será el preferido y, en consecuencia, habrá adquirido la propiedad en desmedro del primero. (p. 493)

Posteriormente, complementa, diciendo que: *“Vale acordar que desde hace dos siglos ha sido claramente explicada la conciliación entre el sistema consensual y el registro declarativo, en mérito que no existe la propiedad relativa o sea “inter partes”* (p. 497), adicionalmente en esa misma obra menciona: *“4.4.6. el registro declarativo es superior al constitutivo”* (p. 507). Donde menciona que, para nuestra realidad social y jurídica, el sistema declarativo es el más adecuado, tanto en el ambiente social, legal y constitucional.

2.2.2.1.1.3. Críticas de la inscripción declarativa

Como se ha podido apreciar desde la teoría anteriormente desarrollada, se aprecia que el artículo 949 del Código Civil, permite que las transferencias de los predios inscritos operen solo mediante el consentimiento de las partes, dicho artículo en su aplicación a los predios inscritos, pareciera ser incompatible con los artículos 1135, 2022 y las normas registrales, pero como se advirtió anteriormente, llegamos a la conclusión que, dichas normas resultan ser complementarias y no contradictorias.

Pero en la doctrina nacional, este tema no se encuentra zanjado y mucho menos, existe una uniforme interpretación de las normas referentes a la transferencia, aspecto que dificulta su comprensión, tanto por abogados y la sociedad en general, siendo incluso mencionado en la Sentencia del Séptimo Pleno Casatorio Civil donde mencionan: “VI.3 El sentido de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil a la luz de una interpretación sistemática: la no aplicación de criterios registrales.”, lo siguiente: “... *si este sistema de transferencia es complicado de entender para los profesionales del Derecho, es de imaginar lo que puede significar para la comunidad en general tener claros temas sobre cómo se perfecciona una transferencia o cuál es la función que cumple el Registro Público respecto de su adquisición... Es precisamente debido a la problemática registral expuesta, que en el Perú solo se han inscrito el 30 %, de las propiedades inmuebles, porque de acuerdo al artículo 949 del Código Civil, la inscripción no es obligatoria ni constitutiva del derecho real de propiedad...7.7. Con relación a que la protección de la propiedad no inscrita atenta contra la finalidad de los registros públicos y facilita los actos de fraude, también se ha expuesto en esta resolución la necesidad de se adopten cambios normativos para dar una mejor solución a este particular conflicto de derechos, que haga primar el registro público.*”

Pero a pesar de que exista esta complementariedad de nuestras normas y conciliación entre el sistema de transferencia consensual y la inscripción declarativa, aspecto que muchos abogados niegan, el hecho puntual es que,

mientras el registro emita publicidad registral inexacta con la realidad, inducirá a error a todos los terceros, lo cual generara que cualquier persona pueda ser envuelto en problemas que nunca deseo. Trujillo (2015), nos dice que respecto a la transferencia de propiedades inmobiliarias, lo único seguro es que nadie tiene el derecho seguro, y no por que jurídicamente no exista un modo mejor que amparar el derecho a través de la inscripción registral.

Por lo tanto, la principal crítica a un sistema de inscripción declarativa, será que existe la probabilidad que emita publicidad registral inexacta, la cual podrá inducir a error a los terceros.

2.2.2.1.1.4. Procesos judiciales y administrativos

La inexactitud de la publicidad registral puede generar múltiples actos de disposición y/o administración, problemas de posesión, inscripciones “irregulares” de resoluciones judiciales y/o administrativas, entre otros. Dichas patologías generan procesos civiles como de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, acción Pauliana, nulidad de acto jurídico, interdictos y toda clase de procesos civiles donde se discuta la propiedad; además, genera denuncias penales por estafa, usurpación, estelionato, y procedimientos administrativos trilaterales ante instancias administrativas, las cuales se presentan con frecuencia en nuestra sociedad.

Teniendo presente que nuestro sistema judicial y administrativo no se caracterizan por su rapidez y predictibilidad, lo cual genera que las partes involucradas tengan que padecer una odisea en búsqueda que se les reconozca como propietarios.

2.2.2.2. Inscripción registral constitutiva

El desarrollo de este apartado se encuentra principalmente en el punto “2.2.1.2.2.3. Sistema de transferencia germano - Inscripción constitutiva” de esta tesis, siendo este solo un complemento del mismo.

Es la técnica de inscripción registral que se aplica en los sistemas constitutivos de la propiedad inmueble, la cual tiene como esencia que el derecho de propiedad solo pertenecerá a quien aparezca inscrito en el registro, quien solo podrá transferir mediante la inscripción registral, siendo la publicidad registral exacta. Esta inscripción tendrá diferente valor y efectos jurídicos, la cual dependerá de cada legislación estatal, quienes adoptan diferentes denominaciones como: sistema de doble causa, sistema abstracto, separación de contrato, sistema convalidante, sistema Torrents, entre otros.

Valero (2015), nos menciona que la inscripción constitutiva se encuentra vigente en Alemania, Suiza, España, entre otros países; el Registro garantiza la oponibilidad de lo inscrito y además también asegura completamente la titularidad del transferente, en mérito a la presunción de exactitud la cual se aprecia en su versión *iuris tantum* derivada del principio de legitimación o *iuris et de iure* derivada del principio de fe pública registral o de inscripción constitutiva; además complementa diciendo que: el comprador está seguro que los gravámenes y cargas derivados de títulos no inscritos, no le perjudicaran.

2.2.2.2.1 Argumentos en favor de la doctrina nacional en adoptar el sistema constitutivo

En las publicaciones académicas y científicas de nuestros juristas, es frecuente encontrar argumentos en favor de adoptar el sistema de la inscripción constitutiva, por lo cual, procederemos a presentar los argumentos recopilados en forma cronológica.

Alfredo Bullard Gonzales, nos menciona su preocupación por el sistema actual, el cual considera imperfecto y desprotege los derechos de terceros, cuestionándolo si se trata de un verdadero derecho de propiedad, calificándola de una propiedad relativa, nos menciona que para una correcta aplicación debería ser aplicada conforme a las normas relativas a la concurrencia de acreedores y el libro de los registros públicos. (Osterling & Castillo, 1999)

Max Arias – Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quiroz, 1991, nos señalan la obligatoriedad de implantar un catastro adecuado, con el fin de registrar los predios y concluye con la necesidad de crear un registro constitutivo. (Osterling & Castillo, 1999)

Rubio (2010), nos menciona que se debe establecer una nueva forma de clasificación de los bienes, dejando de lado la clásica división de muebles e inmuebles, por una clasificación de bienes inscritos y no inscritos. Y como consecuencia se debe establecer que la transferencia de propiedad de un bien inscrito, solo se constituirá mediante su inscripción en el registro, y para el caso de los bienes no inscritos se deberá conservar el sistema consensual.

Trujillo (2015), expone que el sistema constitutivo tiene varias virtudes, pero muestra mayor inclinación por la adopción de un sistema de título y modo, el cual considera que es un sistema jurídico preventivo de conflictos intersubjetivos, a diferencia de nuestro sistema actual que espera (por no decir genera) el conflicto para posteriormente aportar una solución la mayoría de veces injusta; la prevención de conflictos radicarán específicamente en evitar las dobles ventas fraudulentas, los embargos ilusorios, los procesos de tercería excluyente de propiedad, los procesos de nulidad de acto jurídico.

Lama (2015), nos dice que, nuestro sistema civil prioriza las reglas registrales sobre la transferencia consensual, en consecuencia, esta coexistencia normativa coloca en alto riesgo a la propiedad no inscrita, cuyos propietarios pueden perder su derecho de propiedad, por una persona que si inscriba su derecho.

Avendaño (2016), nos menciona que un sistema jurídico debe tener coherencia interna, bien se protege al que inscribe o al que no inscribe, pero no a ambos, se debe tener una dirección clara y única. En consecuencia, todas las normas deben proteger la inscripción o proteger la propiedad no inscrita, siendo que el autor se inclina por un sistema que proteja la inscripción.

Calderón (2016), nos dice que, el mensaje que se le debe hacer al propietario es que su propiedad no puede quedarse en la clandestinidad, debe inscribirlo. El mensaje que se le debe dar a los ciudadanos es que la información que el Estado brinda a través de la publicidad registral sirve de protección para el acceso de tutela de sus derechos. El legislador a través de su función legislativa debe otorgar seguridad jurídica y fomentar el tráfico de los bienes, de forma que los actos jurídicos no puedan después ser discutidos, por razones que el adquirente no podía haber conocido al momento de celebrar su adquisición.

Rubio (2016), nos menciona que, teniendo en cuenta la recomendación de los jueces supremos, plasmado en la resolución del séptimo pleno casatorio civil, y apoyado en forma mayoritaria por la doctrina nacional, es fundamental modificar el artículo 949 y el artículo 2022 del Código Civil.

Sánchez (2016), expresa su posición a favor de una inscripción constitutiva de la siguiente forma:

Es necesario adoptar en nuestro país, el sistema de inscripción constitutiva; para dar la garantía efectiva que ella otorga a la inscripción inmobiliaria, para proporcionar de esta manera seguridad jurídica a todos los sujetos de derecho que requieren de la utilización del sistema registral, para ello deben realizarse y tomar las medidas pertinentes por parte del Ministerio de Justicia a fin de implementar la misma a la brevedad posible; adaptándola a nuestra realidad nacional. (p. 281-282)

Ramírez (2017), nos dice que, el cambio más importante y perentorio es el referido al sistema que legisla la transferencia de la propiedad inmobiliaria. No debe continuar un sistema que permite el sufrimiento de las personas, justiciables que salen llorando de los juzgados por la pérdida de su propiedad o incluso por no haber podido ni siquiera poner un pie en el predio adquirido, debiéndose instaurar el sistema de registro constitutivo germano. En otro libro del mismo año Ramírez (2017b), nos otorga más argumentos en favor:

“264. necesidad de instaurar el sistema del registro obligatorio. No es un asunto teórico. La práctica demuestra la gran cantidad de conflictos que se suscitan porque un mismo inmueble es transferido a dos o más adquirentes (acreedores, compradores). Pues en ese caso es donde se impone la inscripción registral (art. 1135). Ello porque, si bien en el sistema francés es exacto que el contrato (convención) es atributivo de la propiedad, esta no es oponible a terceros sino sobre la base de la publicidad del registro.” (p. 250)

2.2.2.3. Seguridad jurídica

Cada sistema de inscripción registral, tienen diferentes fortalezas y debilidades, sin miedo a equivocarnos podríamos decir que la seguridad jurídica es uno de los principales fundamentos de los sistemas registrales. Cada sistema adopta un nivel diferente de seguridad jurídica. Por lo tanto, es relevante dar un concepto del mismo y su contribución en la transferencia consensual de la propiedad predial inscrita.

La seguridad jurídica es la protección que brinda el Estado a toda persona, a fin que pueda desarrollar sus actividades con reglas claras y con decisiones predictibles. Trujillo (2015), nos dice que la seguridad jurídica es la certeza que tienen las personas de que el Estado no modificara una determinada situación jurídica más que por los conductos legales, esta certeza también incumbe al contenido de las normas jurídicas vigentes y su aplicabilidad a un caso concreto, generando predictibilidad jurídica. Consideramos que estos dos aspectos son fundamentales para desarrollar un tráfico jurídico conforme las exigencias de la sociedad peruana.

El derecho de propiedad, necesita la máxima protección jurídica posible, por lo tanto, necesita un adecuado sistema de seguridad jurídica en sus transferencias. Soberón (2014), nos dice que, no solo la asignación del derecho de propiedad es importante para que un Estado sea considerado desarrollado,

sino que también debe existir un ordenamiento jurídico que otorgue seguridad a esa asignación de la propiedad.

En similar sentido Salazar (2018), reconoce la imperiosa necesidad de la seguridad jurídica y menciona que: *“La seguridad jurídica es un supuesto esencial para la vida de los pueblos, el desenvolvimiento normal de los individuos y las instituciones que los integran.”* (p. 153). Toda sociedad necesita sentir que el Estado respetara y hará cumplir lo establecido en las normas legales, aspecto que generara la inversión local y atraerá capitales extranjeros, quienes tendrán la seguridad de invertir su capital en la producción de bienes y servicios.

En la doctrina se distingue dos tipos de seguridad jurídica que otorga los registros públicos. En primer lugar, se tiene la seguridad jurídica estática, la cual protege al titular de un derecho inscrito en el registro, cuyo derecho no podrá ser atacado o modificado por terceros, salvo excepciones legales. En segundo lugar, tenemos a la seguridad jurídica dinámica, la cual protege a los terceros registrales que celebren negocios jurídicos, en base a la publicidad registral.

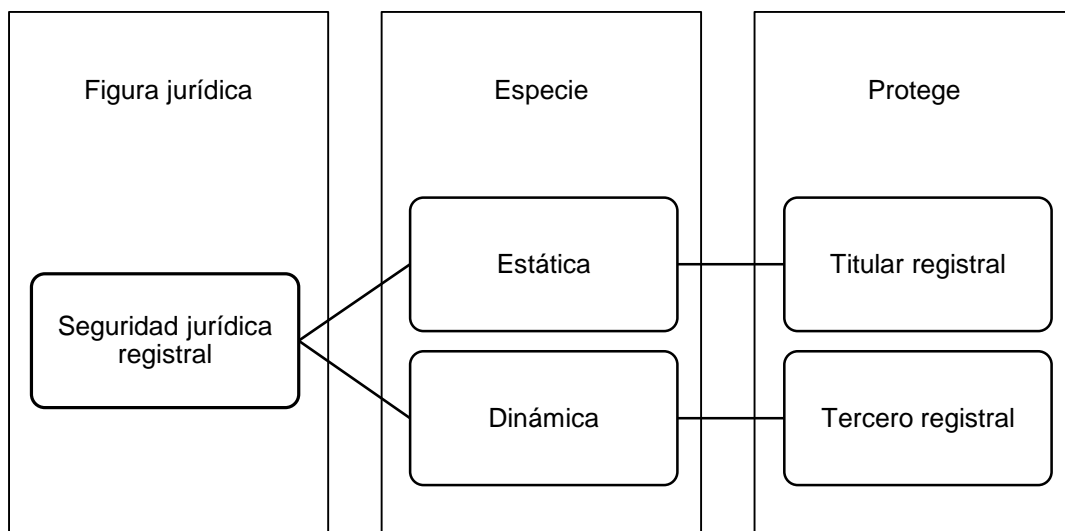


Figura 10. Seguridad jurídica registral

Fuente: elaboración propia

Tabla 8*Cuadro comparativo entre la inscripción declarativa y la propuesta constitutiva.*

Aspecto comparativo	Transferencia consensual e Inscripción declarativa	Propuesta de inscripción constitutiva
Jurídico	Fundamento en la propiedad como derecho natural.	Fundamento en la propiedad como derecho natural y seguro.
	Transferencia dinámica, poca seguridad jurídica.	Transferencia no tan dinámica, gran seguridad jurídica.
	Formalidad: libre, pasible de no permitir su inscripción.	Formalidad: escritura pública, acceso inmediato al registro.
	Publicidad registral, pasible de inexactitudes, generador de conflictos, procesos judiciales y administrativos.	Publicidad registral exacta y confiable, no genera conflictos, procesos judiciales ni administrativos.
	Sistema elegido por no contar con un catastro adecuado e insuficiencia de ampliar la base catastral	Sistema que no necesita la implementación de la base catastral, usándose el que ya cuenta la Sunarp.
Social	Coexistencia normativa muy compleja y difícil de entender por el común de la gente	Sistema normativo simple y fácil de entender por el común de la gente
	Sistema elegido por nuestra realidad social de los años 80, pocos abogados, notarios y deficiente capacidad de gestión registral.	Sistema conveniente a nuestra actualidad realidad social, cantidad necesaria de profesionales y buena capacidad de gestión registral.
	Investigación de campo si el vendedor es el verdadero propietario.	No habrá necesidad de investigar si el vendedor es el propietario.
Económico	bajos costo de transferencia, puede ser oral o escrito, sin intervención de profesionales, bajo nivel de seguridad jurídica.	Moderados costo de transferencias, intervención de abogado, notario y gastos registrales, alto nivel de seguridad jurídica.
	Predio no inscrito bajo valor económico.	Predio inscrito, alto valor económico.
	Difícil acceso al crédito y altos intereses.	Fácil acceso al crédito y bajos intereses.

Fuente: elaboración propia.

2.2.2.3.1. Adaptabilidad de la inscripción constitutiva de la propiedad predial inscrita en nuestro sistema de transferencia

Como se ha podido apreciar la naturaleza jurídica de la inscripción constitutiva, pareciera no tener lugar en un nuestro sistema de transferencia consensual, pero resulta ser lo contrario, debido a que ya tenemos una excepción a tal regla, y esta es la que se aplica al derecho real de garantía hipoteca, la cual no estará constituida y/o no tendrá efectos jurídicos hasta su inscripción en el registro, es decir es una inscripción constitutiva.

Somos conscientes de la historia jurídica de nuestro país, donde muchas veces se ha importado figuras jurídicas sin realizar un mínimo estudio previo, lo que ha provocado contradicciones en nuestro ordenamiento legal y las más controvertidas interpretaciones. Por lo tanto, la propuesta de esta investigación no es realizar un cambio total de nuestro sistema de transferencia, ya que no tendríamos la seguridad de su éxito, pudiendo generar más problemas que soluciones, en consecuencia la adopción de un sistema de inscripción constitutivo a todos los predios, podría resultar perjudicial, en mérito que en algunas partes de nuestro territorio aún no han sido superadas las observaciones de las comisiones revisoras de nuestro Código Civil, la cual principalmente son: la implementación del catastro, notarios y profesionales del derecho e incluso la presencia de una oficina de la Sunarp.

Sin embargo, si creemos y hemos demostrado que instaurar la inscripción constitutiva a los predios que ya estén matriculados en la Sunarp, sería viable, debido a que no tendría que modificarse ampliamente nuestro Código Civil, no se entraría en conflicto con otras normas, no tendríamos la necesidad de ampliar la base catastral, no requeriríamos la creación de nuevas notarias o mayor cantidad de abogados, así como tampoco necesitaríamos la creación de nuevas oficinas de la Sunarp; a lo mucho se tendría que realizar campañas de difusión y la posible contratación de más personal en la Sunarp, aspecto que se autofinanciaría por la onerosidad de la inscripción registral.

Esta modificación, tendría como quizás la mayor crítica, el incremento de los costos de transferencia, debido a la intervención obligatoria de un notario y de la Sunarp, que en promedio sería una suma S/. 350 en gastos notariales y en la Sunarp se pagará conforme la siguiente formula: Valor total = 35 soles + (valor del predio x 0.015 o x 0.03, dependiendo si el valor es menor o mayor a S/ 35,000.00), montos que comparados al valor del predio y la seguridad jurídica que se les otorgara, no resultan ser altos, por lo tanto, realizar esos pagos se encuentran dentro de las posibilidades de las partes.

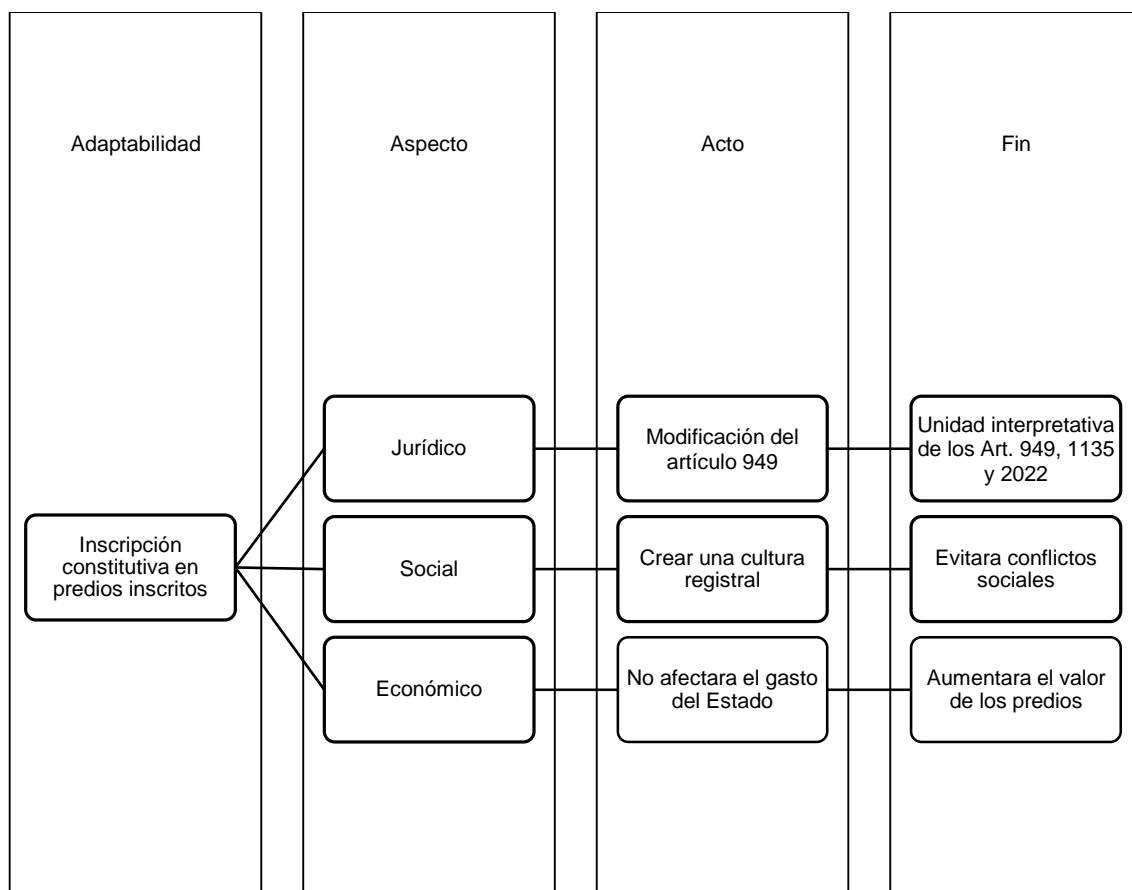


Figura 11. Adaptabilidad del sistema constitutivo para los predios inscritos.

Fuente: elaboración propia.

2.2.2.4. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se encuentra a cargo del sistema registral peruano, es un órgano descentralizado autónomo que se encuentra adscrito al Ministerio de Justicia, es la entidad rectora del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Tiene entre sus principales funciones y atribuciones el establecer las políticas y normas técnico – registrales; siendo más específicos se encarga de dirigir, planificar, normar, organizar, coordinar y supervisar las inscripciones y publicidad de los actos y derechos en todos los Registros del Sistema.

La Sunarp está conformado por cuatro grandes Registros: i) Registro de Propiedad Inmueble; ii) Registro de Personas Jurídicas; iii) Registro de Personas Naturales, y iv) Registro de Bienes Muebles. Cada registro, a su vez, está integrado por otros registros según los actos, bienes o derechos materia de inscripción. (Esquivel, 2008)

La Sunarp, como ente encargo del sistema registral, tiene como misión fundamental brindar publicidad registral y dar seguridad jurídica a los ciudadanos en sus actividades económicas. En ese sentido Centeno (2014), nos menciona que la Sunarp cumple, una misión relevante: brindar información a los agentes económicos para la celebración de contratos y actos jurídicos, cuya finalidad es la de satisfacer sus necesidades. Esta realidad exige que las inscripciones cumplan oportunamente con las funciones para las que han sido creadas.

Esta entidad adscrita al Ministerio de Justicia, ha tenido una constante evolución, en la actualidad cuenta con oficinas descentralizadas en todas las regiones del Perú, donde brindan sus servicios de recepción de títulos, emisión de publicidad registral, entre otros. En este apartado se desarrollará el registro de predios y la capacidad de asumir un sistema de inscripción constitutiva en las transferencias de los predios inscritos.

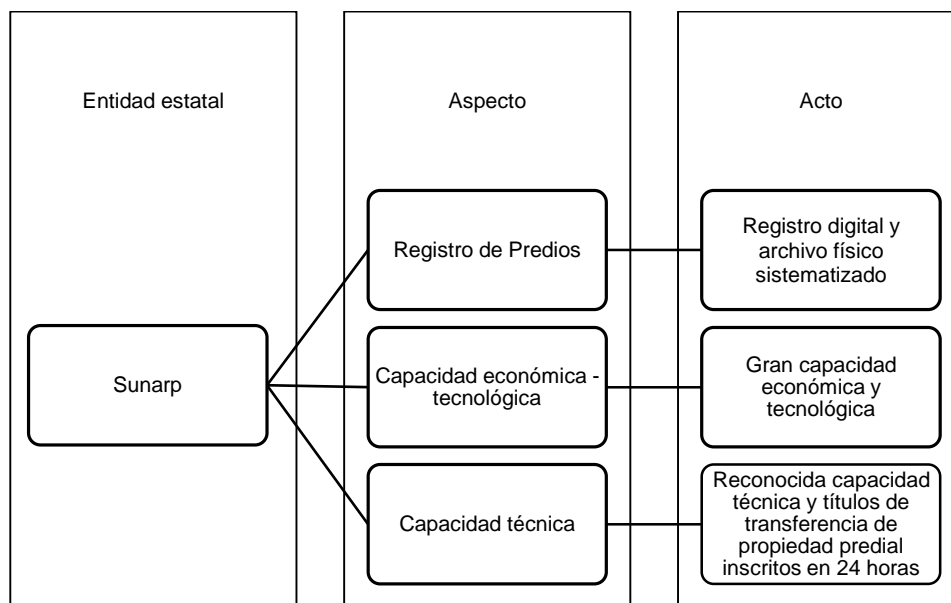


Figura 12. Capacidad de la Sunarp de asumir una inscripción constitutiva.

Fuente: elaboración propia.

2.2.2.4.1. Registro de predio

El Registro de Predios se encuentra definido en el artículo 2 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, como: *“El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.”*, al que le son aplicables los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos; está integrado por partidas registrales, las cuales contendrán distintos rubros debidamente ordenados, cada predio solo deberá contar con una sola partida registral y cada inscripción posterior sola podrá ser inscrita en su partida registral y rubro correspondiente.

2.2.2.4.2. Importancia y capacidad económica de la Sunarp

La Sunarp, cumple un rol fundamental en nuestra economía, ya que en sus diferentes registros, encontramos la constitución de empresas, inscripción de créditos, y muchos otros, pero el rol económico que aporta en la transferencia

de los predios inscritos, es significativo, ya que un predio inscrito valdrá más que un predio no inscrito, ya sea por la seguridad que otorga el sistema registral o la confianza ya ganada de la Sunarp, en ese sentido Rojas (2015), nos menciona que: *“el registro nace para evitar que situaciones ocultas que afecten el desenvolvimiento de los comerciantes en su actividad comercial, hoy en día, si bien el registro publicita demás situaciones jurídicas, sigue manteniendo su esencia, como aquel instrumento facilitador del tráfico económico”*. (p. 332); en el mismo sentido se pronuncia Anaya (2015), quien menciona: *“... qué duda cabe que por efecto del Registro se logra dinamizar el crédito, pues cuando logramos inscribir la titularidad sobre un predio o su declaratoria de fábrica, convertimos un activo físico en un bien generador de capital.”* (p. 356)

La Sunarp es una Entidad que se encuentra en el pliego 67 del presupuesto público nacional, el cual en promedio de cada año asciende a una suma de 620 millones de soles, la cual demuestra su capacidad económica, para el desarrollo de su servicio público, información que se aprecia de la siguiente tabla:

Tabla 9

Presupuesto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Pliego: 067

	Año				
	2016	2017	2018	2019	2020
Soles	596 158 419	616 977 182	633 548 995	611 737 813	621 912 770

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas, 2020

2.2.2.4.3. Capacidad de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos

La Sunarp a lo largo de su creación institucional ha demostrado gran capacidad en los servicios que brinda, aspectos que le han sido reconocidos con distintos premios como: premio nacional democracia digital 2017, buenas prácticas en gestión pública – años 2017, 2014 y 2009, reconocimiento a las actividades innovadoras en la lucha contra la corrupción 2011, creatividad

empresarial - años 2011, 2008 y 2003 y por ultimo con el predio de buenas prácticas gubernamentales 2005, información extraída de la página web de la Sunarp.

Los que han tenido la experiencia de pertenecer a la Sunarp, conocen de primera mano la capacidad técnica y de servicio que caracteriza a sus servidores, así mismo de la confianza que depositan los usuarios. Son muy raros los casos de corrupción, a diferencia de otras Entidades públicas. Además, cuenta con una buena logística, que permite a sus trabajadores realizar sus funciones de forma adecuada, y los usuarios reciben una atención de calidad.

Quizás, el punto más débil de la Sunarp es la diversidad de criterios en la calificación registral y demora de calificación, pero esto solo se presenta en los denominados “títulos complejos”, mas no en los “títulos simples”, donde se encuentra incluido los títulos de compraventa de predios, que inclusive son calificados e inscritos en el mismo día de su presentación, por lo tanto, viendo su capacidad económica, técnica – profesional y servicio adecuado, se tiene la certeza que la Sunarp podría asumir la inscripción registral constitutiva de la transferencia de los predios inscritos.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Es un tipo de investigación básica, con proyección práctica, debido que pretende la creación de una nueva teoría jurídica, que solo tendrá aplicación práctica, cuando sea elevada a la categoría de Ley. Además, presenta un enfoque mixto, debido a que se ha utilizado técnicas cuantitativas y cualitativas.

Se ha utilizado los métodos generales de la Lógica, como: deductivo, analítico, sintético e inductivo, los cuales guiaron el tratamiento de la información recopilada y la formulación de la propuesta normativa. Además, como método general de la ciencia se utilizó el Método a priori-deductivo, en mérito que se ha partido de conocimientos generales aceptados como verdad, los cuales fundamentan la deficiencia normativa. Y finalmente, se ha utilizado los métodos especiales del Derecho, como: histórico, dogmático, sociológico y filosófico.

Presenta un nivel explicativo y propositivo jurídico, debido a que se explicará una deficiencia normativa y se propondrá una solución en base a una nueva redacción y acciones directamente vinculadas. Además, presenta un tipo de diseño no experimental, en mérito que no se manipulo las variables; es transeccional debido a que la información teórica será tomada en un solo momento; y longitudinal retrospectivo en mérito que la información estadística ha sido tomada en diferentes momentos y han sido comparadas.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población está integrada por los documentos recopilados, que contienen: normas jurídicas, investigaciones académicas y científicas en derecho civil, sentencias judiciales e investigaciones estadísticas. Se utilizó una muestra censal.

3.3. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE

Las variables utilizadas, son de tipo cualitativas nominales, y son las siguientes:

La variable N° 01 es la “Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita”, la cual está integrada por las siguientes dimensiones:

- Propiedad predial inscrita
- Transferencia convencional

La variable N° 02 es la “Inscripción registral”, la cual está integrada por las siguientes dimensiones:

- Inscripción registral declarativa
- Inscripción registral constitutiva
- Seguridad jurídica.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Tabla 10
Operacionalización de las variables

Variable Cualitativa nominal	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensiones
Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita	Es el acuerdo de transferencia consensuado del derecho de propiedad de un predio inscrito en el registro, celebrado entre su propietario y el comprador, quien adquiere el predio en propiedad.	Para su descripción, se identificó sus dimensiones, para posteriormente estudiarlas y analizarlas conforme la información recopilada.	- Propiedad predial inscrita - Transferencia convencional
Inscripción registral	Es la anotación de un acto o derecho, en un asiento registral. Existen diversos sistemas registrales, los cuales otorgan diferentes grados de seguridad jurídica, el registro es administrado por el Estado.	Para su descripción, se identificó sus dimensiones, para posteriormente estudiarlas y analizarlas conforme la información recopilada.	- Inscripción registral declarativa - Inscripción registral constitutiva - Seguridad jurídica. - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Fuente: elaboración propia.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS

La técnica utilizada fue el análisis de documentos y de contenido, los instrumentos fueron la ficha de registro de datos y la creación de categorías.

Se realizó la búsqueda de la información mediante la base de datos, proporcionada por la biblioteca virtual de la Concytec, para usuarios CTI Vitae, siendo estas: ScieceDirect, Ebsco Host, IOP Cience y Scopus, donde no se pudo encontrar mayor información.

También se realizó la búsqueda en la base de datos de nuestra región como: Lareferencia, Latindex, Dialnet, Scielo y Redalyc, donde sí se pudo encontrar información relevante que sirvió para dar un contexto al fenómeno estudiado.

Por último, se realizó la búsqueda en nuestro medio local, para lo cual se consultó: la base de datos del INEI, Sunarp, MEF, Alicia, Renati, Gaceta Civil, Instituto Civil, libros, conferencias, entre otras; donde se pudo obtener la información más relevante y actual sobre el tema de investigación, extrayendo los datos más importantes en fichas de registro de datos.

3.5. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Se buscó e identificó la información requerida, se trasladó las frases, párrafos y datos estadísticos más relevantes a fichas digitales de registro de datos, en los programas Microsoft Word y Microsoft Excel, donde se parafraseo la mayoría de citas y las demás fueron citadas textualmente, posteriormente mediante las técnicas cualitativas de análisis de contenido y categorización, se creó las categorías correspondientes de cada variable

CAPÍTULO IV

MARCO FILOSÓFICO

El desarrollo filosófico del fenómeno jurídico, ha adoptado la denominación de filosofía jurídica, ha estado presente desde los antiguos filósofos griegos, y ha evolucionado con los filósofos contemporáneos. La filosofía jurídica, principalmente se encarga del estudio de tres temas: a) La teoría del Derecho, referida al estudio del "ser" del Derecho. b) La teoría de la Ciencia Jurídica, referida sobre aquello que es por encima del Derecho y sus metodologías. c) La Teoría de la justicia, referida al enjuiciamiento crítico - valorativo del Derecho positivo. Este último tema será el que se desarrollará por la especialidad y relación con el tema.

4.1. FILOSOFÍA JURÍDICA

Como concepto general podemos decir que, la filosofía jurídica es la aplicación del conocimiento filosófico al estudio del fenómeno jurídico. Según Vega (2019), es una *“totalización racional y crítica del fenómeno jurídico”* (p. 02), y continua diciendo que, los conceptos son propios de las ciencias y las ideas son propios de la filosofía. En este sentido, en el marco teórico desarrollado en el Capítulo II ya se presentó las teóricas y conceptos del tema, por lo tanto, en el presente capítulo desarrollaremos las ideas sobre el tema, las cuales estarán directamente vinculadas con la dimensión valorativa del sistema consensual francés y del sistema de inscripción registral declarativa de la propiedad predial inscrita en el Perú, en comparación con la inscripción registral constitutiva.

4.1.1 Transferencia consensual francés e inscripción declarativa

Este sistema nace de los ideales de la revolución francesa: libertad, igualdad y fraternidad, donde la propiedad es concebida como un derecho natural, y el Estado solo puede reconocerla y no constituirla. Los ciudadanos son

libres de celebrar actos de disposición sin intervención del Estado, la confianza de las partes es el aspecto principal de este sistema, el comprador confía en que el vendedor es el propietario y el vendedor confía que el comprador pague el precio. Este sistema es perfecto en una comunidad donde no existan personas mal intencionadas, pero esto solo es un ideal, debido a que siempre existirá algún mal elemento, y con sus actos provocará y/o sembrará la desconfianza en los demás. Años después de la instauración del sistema consensual, el Estado francés, consciente que se venían presentando actos jurídicos fraudulentos, creó un Registro que era administrado por el Estado, donde se publicaba la realidad jurídica del predio. Con el fin de generar seguridad jurídica y recobrar la confianza en el tráfico jurídico de predios.

De la descripción anterior, podremos apreciar que el sistema consensual francés, resultó ser un ideal difícilmente alcanzable, incluso en comunidades pequeñas, donde es más fácil conocer la honorabilidad de otra persona. En la actualidad con ciudades de cientos de miles de personas, resulta ser un ideal casi imposible. El registro, en consecuencia, nació para solucionar problemas y publicar una verdad oficial, pero ¿Qué ocurriría si soluciona unos problemas y crea otros?, ¿la verdad que publica es diferente a la verdad real?, ¿otorga derechos a quien no los tiene?, ¿las normas registrales “contradicen” a las normas reales?

4.1.1.1 Aspecto valorativo

El Derecho desde su concepción valorativa, califica la justicia de sus instituciones, conceptos, normas y demás. Rojas (2018), nos dice: *“La clave del Realismo Jurídico Clásico descansa en advertir esta simple relación: Si existe una virtud llamada justicia, que consiste en dar a cada uno lo suyo...”* (p. 66), y posteriormente complementa, diciendo: *“El Derecho es lo justo, lo justo es lo suyo de cada uno y el arte del jurista es determinar lo justo, lo suyo de cada uno, o sea, su derecho.”*(p. 67). En este sentido calificaremos el aspecto valorativo de la coexistencia normativa de estos dos sistemas en el Perú.

El artículo 949, nos indica que, para ser propietarios de un predio, no importa si está inscrito o no, solo es suficiente el acuerdo de voluntades. Entonces bajo esta premisa legal, es suficiente el acuerdo de voluntades, los actos posteriores, simplemente serán actos complementarios y no obligatorios. Es decir, la inscripción registral es facultativa por parte del nuevo propietario, y si no lo hace, no debería ser perjudicado. Pero posteriormente el artículo 2022 nos indica que, quien tenga inscrito derechos sobre un predio en el registro podrá oponerlos a otros. En consecuencia, el artículo 949 pierde valor frente al artículo 2022, cuando de predios inscritos se trate, pero el artículo 949 no advierte dicha deficiencia, ni recomienda su interpretación conjunta con el artículo 2022, por lo tanto, el artículo 949 crea la apariencia de ser autosuficiente en sí mismo.

Teniendo presente que el código civil tiene más de dos mil artículos, es ilógico exigir a los ciudadanos leerlos todos, para observar si existe alguna excepción al artículo 949 y, además, teniendo en cuenta que dicha excepción ni siquiera es expresa, solo un abogado después de una investigación seria, podría llegar a una interpretación correcta, caso contrario corre el riesgo de impulsar la confusión normativa.

Propondremos un ejemplo de esta coexistencia normativa: "X", quien figura como propietario de un predio en el registro, vende dicho predio más de una vez, la primera venta es a favor de "A" mediante documento privado, la segunda venta a "B" mediante documento privado con fecha cierta, la tercera venta a "C" mediante escritura pública y por ultimo a "D" mediante escritura pública. Teniendo presente que todos los compradores actuaron de buena fe.

A primera impresión, podremos decir que todos los compradores actuaron de forma correcta, amparados por el artículo 949 del Código Civil. En segunda impresión podremos decir que cada comprador, constituyo su derecho con diferente grado de seguridad jurídica. En tercer lugar, cada uno tiene un documento que acredita su propiedad exclusiva sobre el predio. Pero es un imposible jurídico, que todos sean propietarios exclusivos de un mismo predio,

en consecuencia, tendrán que acudir al Poder Judicial para que resuelva quien tiene mejor derecho sobre el predio. Siendo “D” el que tiene más posibilidades de resultar victorioso, y suponiendo que logro salir victorioso. Si esta coexistencia normativa es justa, debería dar a cada uno de los participantes lo que le corresponde, en ese sentido observaremos que reciben:

- A) “A”, “B” y “C” no recibirán la propiedad del predio, tendrán que demandar a “X” para recuperar su dinero, es decir tendrán que afrontar un proceso judicial de muchos años, y correr el riesgo que pese a ganar el proceso, no recuperen su dinero, es decir para ellos, la norma es totalmente injusta, no recibieron lo que les correspondía.
- B) “D” tuvo que recurrir a un proceso judicial, de muchos años, para ser reconocido como propietario, es decir para “D”, la norma tiene un cierto grado de injusticia, recibió lo que le correspondía, pero tuvo que acudir a un proceso y correr el riesgo de perder su derecho.
- C) “X” recibió tres pagos adicionales por el predio, tendrá que asumir demandas civiles, que posiblemente, pese a perderlas no devolverá ningún dinero ni pagara alguna reparación civil. También afrontara denuncias penales, que posiblemente sean archivadas, es decir para “X”, la norma también es injusta, pero esta injusticia le favorece, recibió más de lo que le correspondía.

En consecuencia, el artículo 949 resulta ser una norma justa cuando el predio no se encuentre inscrito, pero es injusta cuando se trata de predios inscritos, ya que existe el gran riesgo que no otorgue lo que le corresponde a cada uno de los participantes.

4.1.1.2 Inscripción constitutiva en los predios inscritos

Este sistema de transferencia de la propiedad se caracteriza, por no ser suficiente la simple manifestación de voluntad de las partes para transferir un predio inscrito, debido a que es requisito indispensable que dicha manifestación sea inscrita en el registro, para que se constituya la efectiva transferencia del

derecho real de propiedad. Es decir, solo uno puede ser propietario, si se encuentra inscrito en el registro, por lo tanto, la publicidad que otorga el registro, es exacta y no admite prueba en contrario. El estado se constituye como un garante de la propiedad.

En este sistema, el ejemplo anterior de ventas múltiples de mismo predio, no podría darse, ya que no existe “contradicción” entre las normas reales y las normas registrales, coexistencia normativa coherente, otorgando a cada participante lo que le corresponde, en consecuencia, es un sistema justo.

4.2. EPISTEMOLOGÍA JURÍDICA

El Derecho como todas las Ciencias, ha sido parte de revoluciones científicas, adoptando nuevos paradigmas y observando el nacimiento de nuevas corrientes epistemológicas, representadas por las diferentes escuelas jurídicas, siendo las más conocidas la escuela positivista, escuela naturalista, las escuelas eclécticas, entre otras, las cuales buscan el verdadero conocimiento jurídico, desde su propia perspectiva y mediante la aplicación de sus propios métodos científicos.

La teoría tridimensional del Derecho, es una de las más aceptadas en Latinoamérica y el Perú, donde el Derecho se encuentra integrado por tres aspectos fundamentales que no deben separarse: norma, hecho y valor. Pero en el Perú, la tridimensionalidad del Derecho, a veces se ve opacada por el positivismo jurídico, debido a que la norma positiva no recoge el aspecto social o valorativo de la población, generando normas jurídicas que en lugar de dar soluciones efectivas generan problemas sociales.

En este supuesto se encuentra la coexistencia normativa de la transferencia consensual e inscripción declarativa, ya que como se vio en el Capítulo II, existe una mediana validez normativa, por su redacción confusa que algunos juristas la llegan a calificar como una antinomia jurídica; existe una

mediana validez social, debido a todos los problemas sociales que vienen generando y muchos de ellos terminan en los juzgados; y no cuenta con validez axiológica, tal como se demostró en el desarrollo filosófico jurídico. En ese sentido, esta coexistencia normativa debe ser modificada, por un sistema claro y preciso, que cumpla con el aspecto tridimensional del Derecho, es decir un sistema de transferencia con rigor científico.

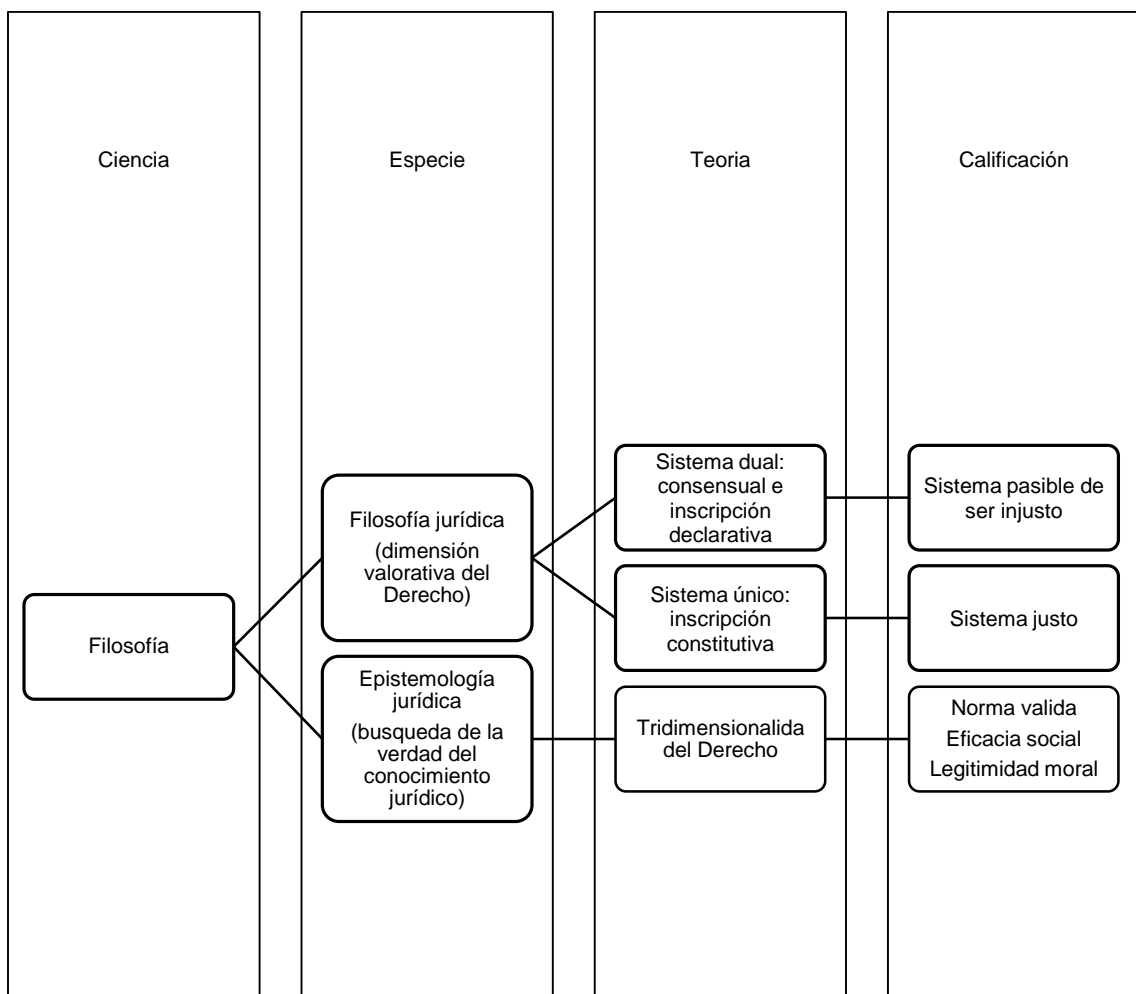


Figura 13. Marco filosófico

Fuente: elaboración propia.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

La presente investigación ha considerado suficiente el trabajo de gabinete para lograr sus objetivos, llegando a un grado de saturación informativa. Aunque se hubiese logrado un resultado más sólido, con un trabajo de campo, con aplicación de encuestas a la población directamente involucrada de cada Región del Perú, a fin de complementar la dimensión social del Derecho; entrevistas y/o grupos focales con los abogados especialistas en el tema y abogados filósofos, a fin de complementar la dimensión normativa y filosófica del Derecho. Trabajo de campo que no fue realizado en mérito a la escasez de recursos económicos.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, los resultados obtenidos en la investigación documental jurídica, son muy importantes y contundentes, ya que abordan el problema con la información más relevante y actual de nuestro medio, además de contar con la opinión de renombrados juristas de Perú, aspectos que fueron desarrollados en el Capítulo III de la presente tesis. Por lo cual, en el presente capítulo solo se desarrollará los resultados más importantes.

5.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS VARIABLES

5.1.1. Análisis e interpretación de la variable: Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita

Es el acuerdo de transferencia consensuado del derecho de propiedad de un predio inscrito en el registro, celebrado entre su propietario y el comprador, quien adquiere la propiedad del predio.

Dicha transferencia en el Perú se encuentra bajo el régimen del sistema consensual francés, tal como lo señala el artículo 949 del Código Civil, pero en caso de presentarse más de una venta del mismo predio, deberá

complementarse con el artículo 1135, ya sea para la entrega de la posesión o propiedad a la primera persona que inscriba su derecho, quien amparado por el artículo 2022, podrá oponer su derecho real inscrito sobre cualquier otro derecho que pretenda ser inscrito posteriormente o que no esté inscrito. Por lo tanto, la protección jurídica al adquirente inscrito del derecho de propiedad, es muy fuerte, bajo el amparo de las normas registrales, la buena fe y la adquisición non domino.

Este tipo de transferencia y el artículo 949 del código civil tiene como defensores a Vidal (2011) y Gonzales (2015), y es criticado por un sector de la doctrina nacional, cuyos principales representantes, son: Trujillo (2015), Lama (2015), Velásquez (2015) y Amado (2016), tal como se desarrolló en el punto “2.2.2.1.1.3. Críticas de la inscripción declarativa” de la presente tesis.

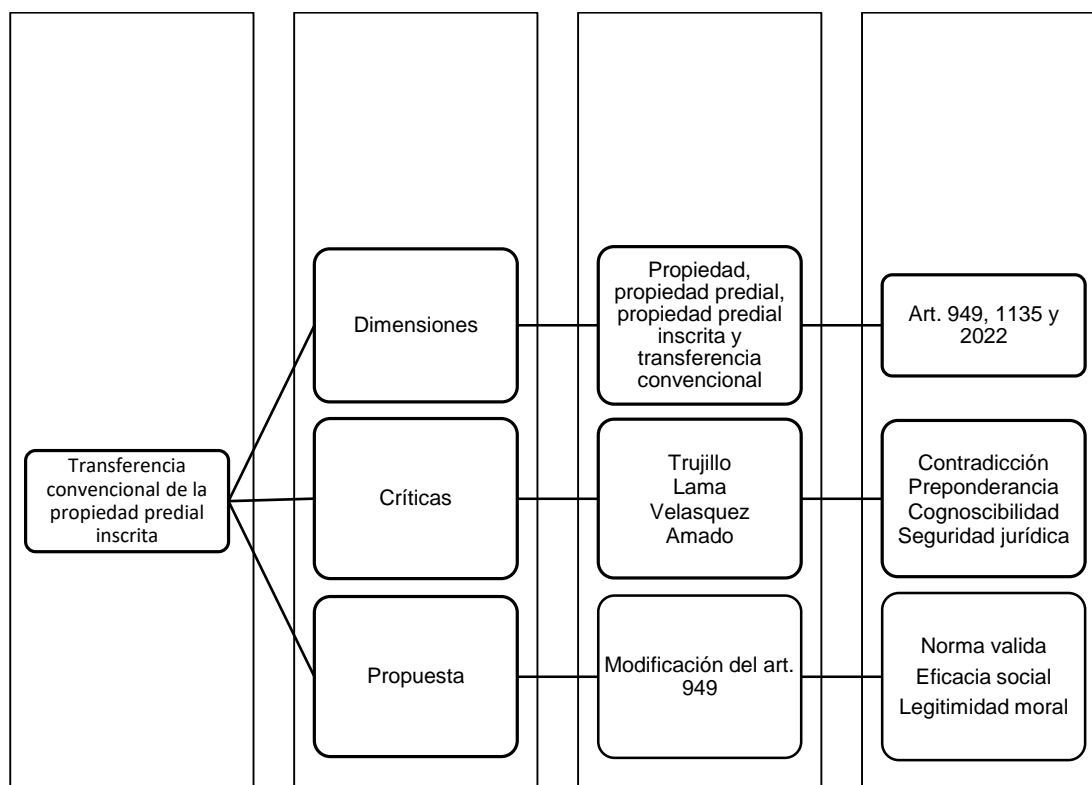


Figura 14. Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita

Fuente: elaboración propia.

5.1.1.1. Análisis e interpretación de la dimensión: propiedad

Es el derecho real más importante, el cual contiene el poder jurídico con más amplias facultades, las cuales son el poder de una persona de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, poderes que, en su conjunto no se encuentran presentes en otros derechos reales.

Desde el punto de vista social, nuestra sociedad se caracteriza por ser una sociedad de propietarios, es decir prefieren adquirir la propiedad de un predio, a tener otro derecho real limitado. Hasta el año 2017 el número de propietarios en el Perú era del 69,8 %, (*Tabla 1*).

No existe mayor discusión de la naturaleza jurídica de la propiedad en la doctrina nacional, siendo aceptada de forma casi unánime, como el derecho real más importante y que otorga el poder jurídico con más amplias facultades.

5.1.1.2. Análisis e interpretación de la dimensión: propiedad predial

Es una especie del derecho real de propiedad que recae sobre los predios, el cual es el inmueble por excelencia y al no tener un régimen especial de transferencia, le es aplicable el régimen general de la propiedad inmueble.

Desde el punto de vista social, los propietarios en su mayoría, cuenta con documentos para acreditar su propiedad y los mismos cuentan con la formalidad suficiente para acceder a su inscripción en la Sunarp. Hasta el año 2017 el número de títulos de propiedad era del 47,3 %, y escritura pública 20,3 %, (*Tabla 2*).

No existe mayor discusión de la naturaleza jurídica de la propiedad predial en la doctrina nacional, siendo aceptada de forma unánime, como el derecho real más importante y que otorga el poder jurídico con más amplias facultades sobre un predio.

5.1.1.3. Análisis e interpretación de la dimensión: propiedad predial inscrita

Es la propiedad predial, que se encuentra inscrito (matriculado) en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Desde el punto de vista social, la mayoría de predios que cuentan con un título de propiedad se encuentran inscritos, demostrando una predisposición muy alta de los propietarios de hacer pública su propiedad y ser protegidos por el sistema registral. Hasta el año 2017, el 88,4 %, de los predios que cuentan con título de propiedad se encuentran inscritos (*Tabla 3*). Hasta el año 2018, los predios inscritos alcanzaron la suma de 662,799 (*Tabla 4*) y cada año alrededor 90 mil nuevos predios son matriculados (*Tabla 5*).

No existe mayor discusión de la naturaleza jurídica de la propiedad predial inscrita en la doctrina nacional, salvo alguna iniciativa de modificar la actual clasificación de los bienes, de inmuebles y muebles a inscritos y no inscritos.

5.1.1.4. Análisis e interpretación de la dimensión: Transferencia convencional

Es el acuerdo de transferencia consensuado del derecho de propiedad de un predio inscrito en el registro, celebrado entre su propietario y el comprador, quien adquiere el predio en propiedad. Existen tres tipos de sistemas de transferencia convencional, ampliamente difundidos, los cuales son: el romano, francés y alemán (*Figura 6*), el Perú ha adoptado a lo largo de su historia el sistema francés (*Figura 7*). En el código civil actual, encontramos el desarrollo de la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en el artículo 949, y si existe más de una compraventa deberá ser complementado con los artículos 1135 y 2022 (*Figura 8*).

Desde el punto de vista social, la transferencia convencional de predios inscritos en la Sunarp, asciende a un promedio de 185 mil transferencias por año (*tabla 6*).

Si existe discusión jurídica y social sobre de la transferencia propiedad predial inscrita, existen múltiples críticas sobre el actual sistema de transferencia que rige al Perú, se impulsa la modificatoria del artículo 949 del Código Civil.

5.1.2. Análisis e interpretación de la variable: Inscripción registral

Es la anotación de un acto o derecho, en un asiento registral que es administrado por el Estado. La inscripción registral, presente diferentes clasificaciones (*Tabla 7*), adopta diferentes definiciones y efectos jurídicos, esto dependerá del país y del sistema registral utilizado, siendo los efectos comunes el de generar oponibilidad y/o constituir derechos

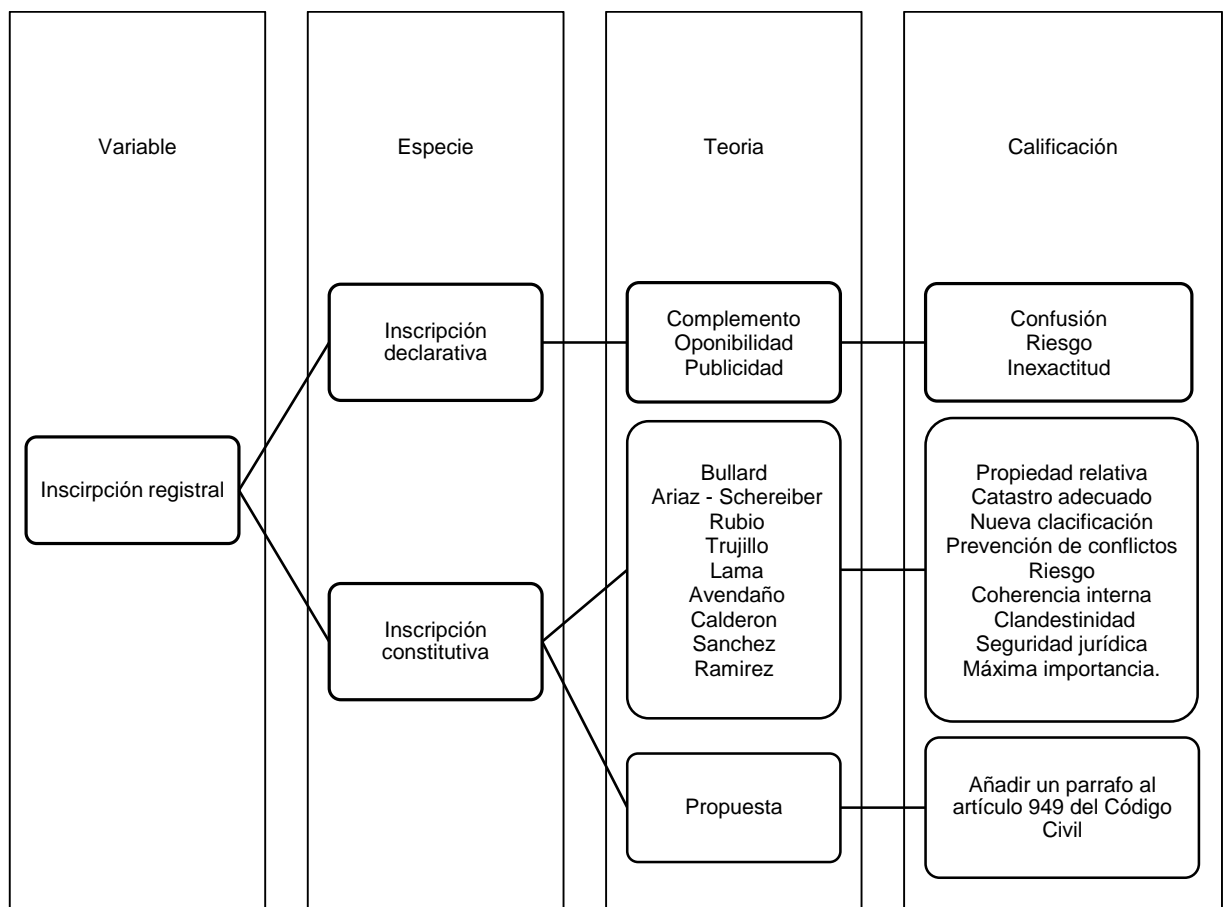


Figura 15. Inscripción registral

Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1. Análisis e interpretación de la dimensión: Inscripción declarativa

Es la actual técnica de inscripción en el Perú, a excepción en las hipotecas, donde es constitutiva. La inscripción registral, viene a ser la anotación de un acto o derecho en un asiento registral, donde se consignará un resumen del título que lo fundamenta y sus datos relevantes. La inscripción registral no convalida los actos que sean anulables o nulos con arreglo a las normas vigentes. El procedimiento inicia por solicitud de parte, es llevado a cabo por un registrador público de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, quien previa calificación registral, y de resultar positiva, realiza la inscripción, y de forma inmediata es susceptible de publicidad registral, recibiendo toda la protección del sistema registral.

La inscripción declarativa tiene como principales críticas: a) no existe certeza de la propiedad, cargas y gravámenes del predio. b) existe la posibilidad de ventas múltiples del mismo predio. c) desconocimiento de los antecedentes jurídicos del predio. Estos aspectos negativos y otros fueron resaltados en el Séptimo pleno Casatorio Civil, donde mencionaron que este sistema de transferencia es complicado de entender, incluso para los abogados y que existe la necesidad de modificar las normas, a fin de evitar actos de fraude y que prime la información que otorgue los registros públicos.

5.1.2.2. Análisis e interpretación de la dimensión: Inscripción constitutiva

Es la técnica de inscripción registral que se aplica en los sistemas constitutivos de la propiedad, la cual tiene como esencia que el derecho de propiedad, solo pertenecerá a quien aparezca como propietario en el registro, quien será el único que podrá transferir a un tercero mediante la inscripción registral. La publicidad registral es exacta, lo que no está inscrito no genera cambio de titularidad. Se considera el sistema de transferencia de la propiedad más perfecto y que privilegia la seguridad jurídica.

Juristas a favor de la inscripción constitutiva en el Perú: Alfredo Bullard Gonzales, Max Arias - Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quiroz, Lama (2015),

Trujillo (2015), Avendaño (2016), Calderón (2016), Rubio (2016), Sánchez (2016) y Ramírez (2017), opiniones y fundamentos desarrollados en el punto “2.2.2.2.1 Argumentos en favor de la doctrina nacional en adoptar el sistema constitutivo” de la presente tesis.

5.1.2.3. Análisis e interpretación de la dimensión: Seguridad jurídica

Es la protección que brinda el Estado a que las relaciones, situaciones y normas jurídicas, serán aplicadas, interpretadas y modificadas conforme se han establecido. La seguridad jurídica registral se encuentra subdivida en seguridad estática y dinámica, la primera protege al titular registral y la segunda protege a los terceros registrales (*Figura 10*). El sistema consensual y La inscripción registral declarativa en nuestro país ha demostrado brindar una seguridad jurídica relativa, ya que es confuso y de difícil comprensión. La doctrina es casi unánime al señalar que el sistema de inscripción constitutiva es el sistema de transferencia con el más alto nivel de seguridad jurídica.

Existe fundamento suficiente para poder adaptar el sistema registral constitutivo sobre los predios inscritos, modificación normativa que elevara la seguridad jurídica a estándares óptimos.

5.1.2.4. Análisis e interpretación de la dimensión: Sunarp

Es un organismo descentralizado autónomo, adscrito al Ministerio de Justicia, rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado en el año 1994, cuenta con un presupuesto promedio de 620 millones de soles (*Tabla 9*). Cuenta con un registro de predios debidamente sistematizado, goza de capacidad económica, tecnológica y técnica (*figura 12*). Además, tiene personal especializado en sus distintas áreas, galardonado con varios premios nacionales y goza de prestigio nacional, teniendo los índices más bajos de corrupción dentro de las entidades públicas.

5.2 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

5.2.1 Análisis e interpretación de la hipótesis general: Sí es adecuado establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

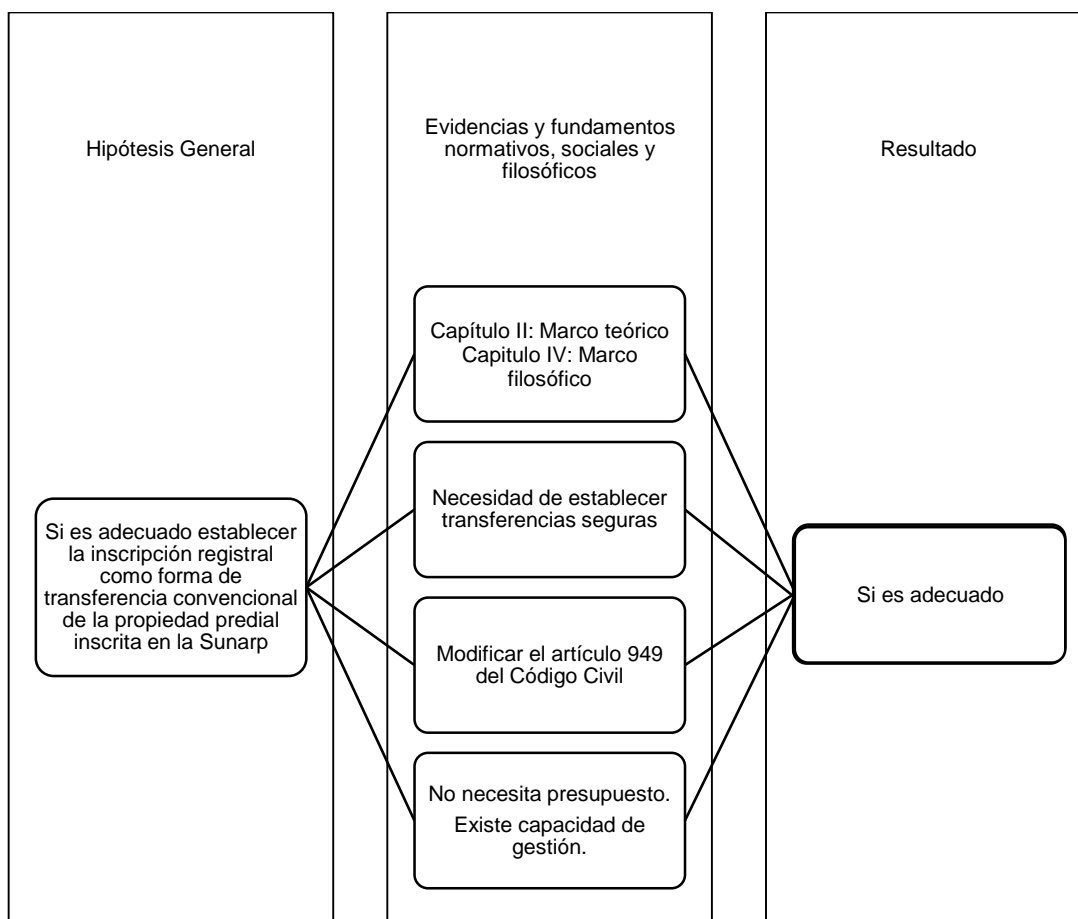


Figura 16. Esquema de hipótesis general

Fuente: elaboración propia.

Los fundamentos de la presente hipótesis han sido desarrollados a lo largo de toda la investigación, siendo el “*Capítulo II: Marco teórico*” y “*Capítulo IV: Marco filosófico*”, los cuales contienen los fundamentos específicos. Se ha identificado las figuras jurídicas que intervienen en la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita. Además, se ha presentado y argumentado la propuesta de modificación normativa.

Se ha expuesto que la propiedad es un derecho natural que merece la más alta protección del Estado, siendo esencial que cuente con un régimen jurídico sencillo que tenga una sola interpretación, que pueda ser entendido por la sociedad y que a la vez brinde un alto nivel seguridad jurídica. La actual regulación de la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, no presenta estas características, es una opinión que la comparten un gran sector de la doctrina peruana y las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de Perú, tal cual se desprende del Séptimo Pleno Casatorio Civil.

Se ha identificado que, la problemática jurídica y social sobre la transferencia convencional de los predios inscritos, tiene como origen su redacción normativa dispersa y confusa, siendo el artículo 949 del Código Civil su epicentro. En este sentido, se ha propuesto añadir un párrafo al mencionado artículo, el cual es: *“En el caso de la propiedad predial inscrita en el registro de la Sunarp, la transferencia se constituye mediante la inscripción registral”*, por lo cual, se adoptaría un sistema constitutivo solo en los predios inscritos, conservando el sistema consensual en los predios no inscritos. Modificación normativa que armoniza el sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita.

Se ha señalado que, en el supuesto que se asuma la transferencia constitutiva de los predios inscritos, esta no generaría problemas presupuestarios para el Estado, implementación de nuevo catastro, la creación de nuevas oficinas registrales o notariales, ya que dicha modificación normativa, se podría llevar a cabo con los recursos actuales.

Por lo tanto, habiendo desarrollado la información relacionada a la hipótesis general, mediante la revisión de cuadros estadísticos, trabajos académicos, jurisprudenciales y científicos, procedemos a confirmar la misma en base a lo expuesto.

5.2.1.1 Análisis e interpretación de la primera hipótesis específica: No es adecuado nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

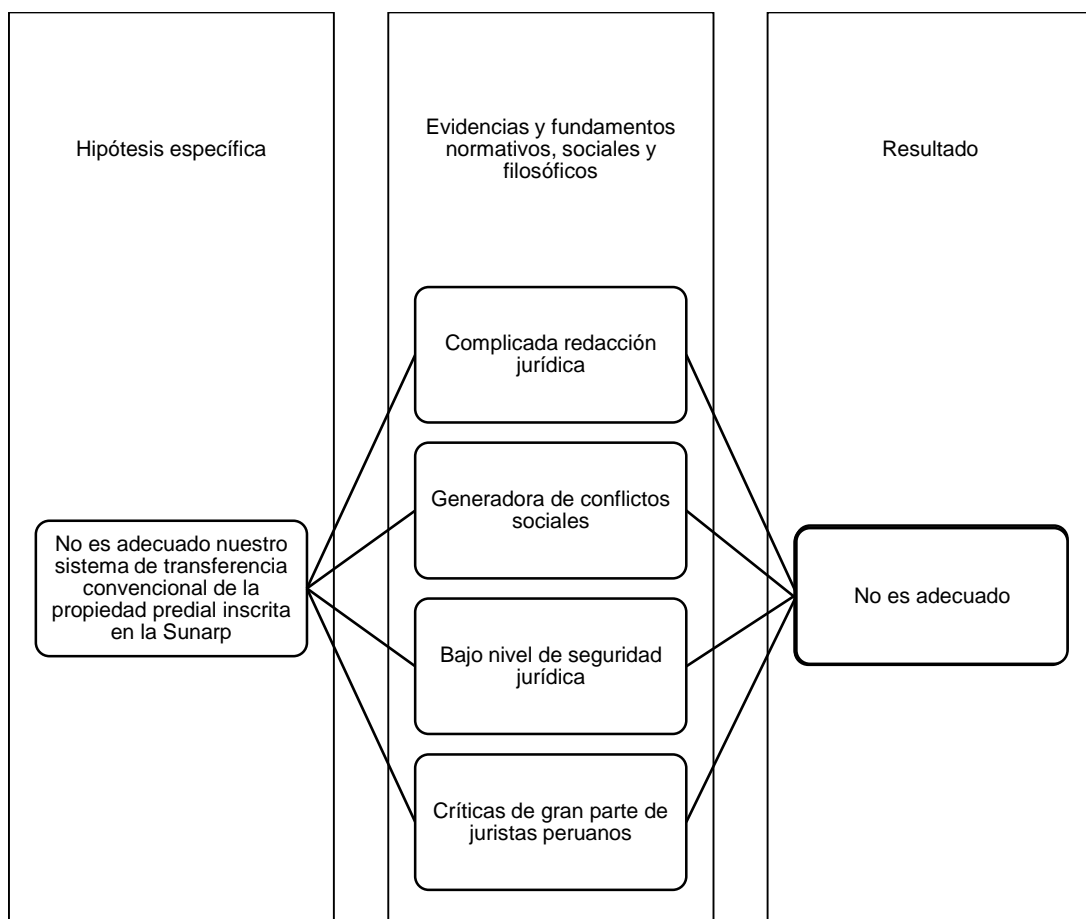


Figura 17. Esquema de primera hipótesis específica

Fuente: elaboración propia.

Los fundamentos de la presente hipótesis han sido desarrollados a lo largo de toda la investigación, siendo el punto "2.2.1. *Transferencia convencional de la propiedad predial inscrita*", el cual contiene la mayoría de sus fundamentos específicos. Se ha identificado las principales figuras jurídicas que intervienen, como es la propiedad -en sus diferentes especies- y sus diferentes sistemas de transferencia.

Se ha expuesto que la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita, cuenta con una complicada redacción jurídica. En una primera vista el artículo 949 del Código Civil pareciera ser un artículo autosuficiente en el traslado de dominio de la propiedad predial inscrita, pero cuando se continua la lectura en los artículos 1135 y 2022, el artículo 949 pierde fuerza e incluso podría calificársele como una antinomia jurídica. Pero de un estudio detallado y minucioso, se entiende que el artículo 949 es complementado por los artículos 1135 y 2022, pero esta interpretación no es aceptada unánimemente, por lo cual, el problema de interpretación de este sistema de transferencia aún persiste.

Se ha identificado que esta complicada redacción jurídica, viene ocasionando problemas sociales de distinta índole, ya que muchas personas confiadas en su contrato privado o escritura pública (artículo 949), quienes no tuvieron la posibilidad o no simplemente no quisieron inscribir su derecho, al paso del tiempo son sorprendidas por otras personas que dicen ser propietarios o por embargos, hipotecas, lanzamientos judiciales, etc., teniendo que acudir a un proceso judicial en búsqueda de proteger su derecho, donde en el peor de los casos podrían perder su propiedad legítimamente adquirida.

Esta problemática social y jurídica, ha generado que tengamos un bajo nivel de seguridad jurídica, ocasionando que muchas veces los interesados en comprar un predio inscrito, tengan que realizar acciones extra jurídicas para conocer la real situación del predio. Todo estos los problemas antes descritos, han generado fuertes críticas sobre nuestro sistema de transferencia, las cuales en mayoría están convencidos que debe iniciarse una modificación al mismo.

Por lo tanto, habiendo desarrollado la información relacionada a la primera hipótesis específica, mediante la revisión de trabajos académicos, jurisprudenciales y científicos, procedemos a confirmar la misma en base a lo expuesto.

5.2.1.2 Análisis e interpretación de la segunda hipótesis específica: Sí es adaptable la inscripción registral constitutiva a nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

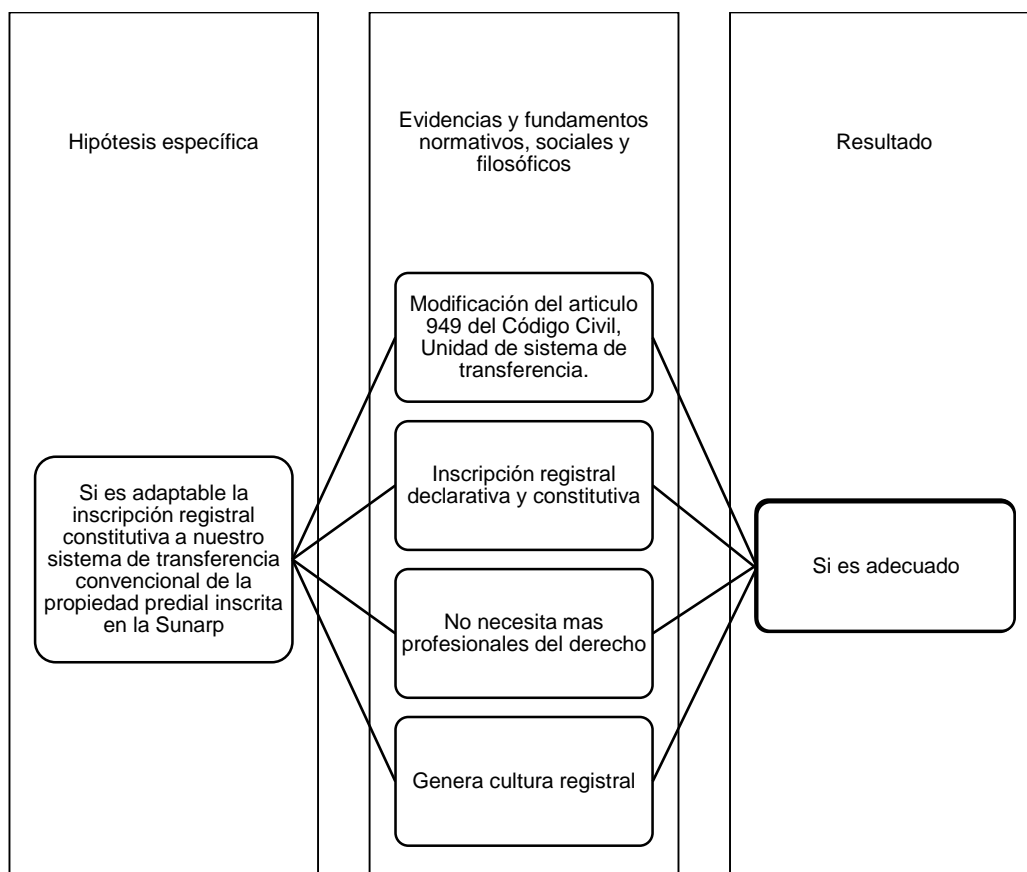


Figura 18. Esquema de segunda hipótesis específica

Fuente: elaboración propia.

Los fundamentos de la presente hipótesis han sido desarrollados a lo largo de toda la investigación, siendo el punto "2.2.2. *Inscripción registral*", el cual contiene la mayoría de sus fundamentos específicos. Se ha identificado las principales figuras jurídicas que intervienen, como la inscripción registral declarativa y constitutiva, y su posible impacto en nuestra sociedad, la que podría reforzar la culta registral.

Se ha expuesto que la transferencia consensual, instaurada mediante el artículo 949 del Código Civil, y complementada con la inscripción declarativa, instaurada en el libro de los registros públicos, es un sistema complicado de interpretar, así mismo se ha mencionado la necesidad de modificar el artículo 949. Se ha propuesto añadir un párrafo, el cual es: *“En el caso de la propiedad predial inscrita en el registro de la Sunarp, la transferencia se constituye mediante la inscripción registral”*, por lo cual, se adoptaría un sistema constitutivo solo en los predios inscritos, conservando el sistema consensual en los predios no inscritos. Modificación normativa que armoniza el sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita.

Se ha expuesto que adaptar el sistema constitutivo para la transferencia de los predios inscritos, es jurídicamente posible y recomendable, teniendo como antecedente a la hipoteca, la cual se constituye y genera sus efectos reales siempre y cuando esté inscrita en el registro, regulación normativa que ha otorgado seguridad jurídica a los acreedores y potenciales compradores.

Si bien la modificación del aspecto normativo es fundamental, esta debe ir conforme la realidad social del Perú. En este sentido, se ha expuesto que dicha modificación normativa generará una única interpretación, la cual será de fácil entendimiento por la sociedad. No generara la necesidad de contar con más profesionales de derecho, debido a que se cuenta con los recursos humanos suficientes. Además, se ha mencionado que esta modificación fortalecerá la cultura registral, los ciudadanos apreciarán los beneficios de realizar sus actos jurídicos dentro la formalidad exigidas por el Estado.

Por lo tanto, habiendo desarrollado la información relacionada de la segunda hipótesis específica, mediante la revisión de trabajos académicos, jurisprudenciales y científicos, procedemos a confirmar la misma en base a lo expuesto.

5.2.1.3 Análisis e interpretación de la tercera hipótesis específica: Sí es capaz de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos

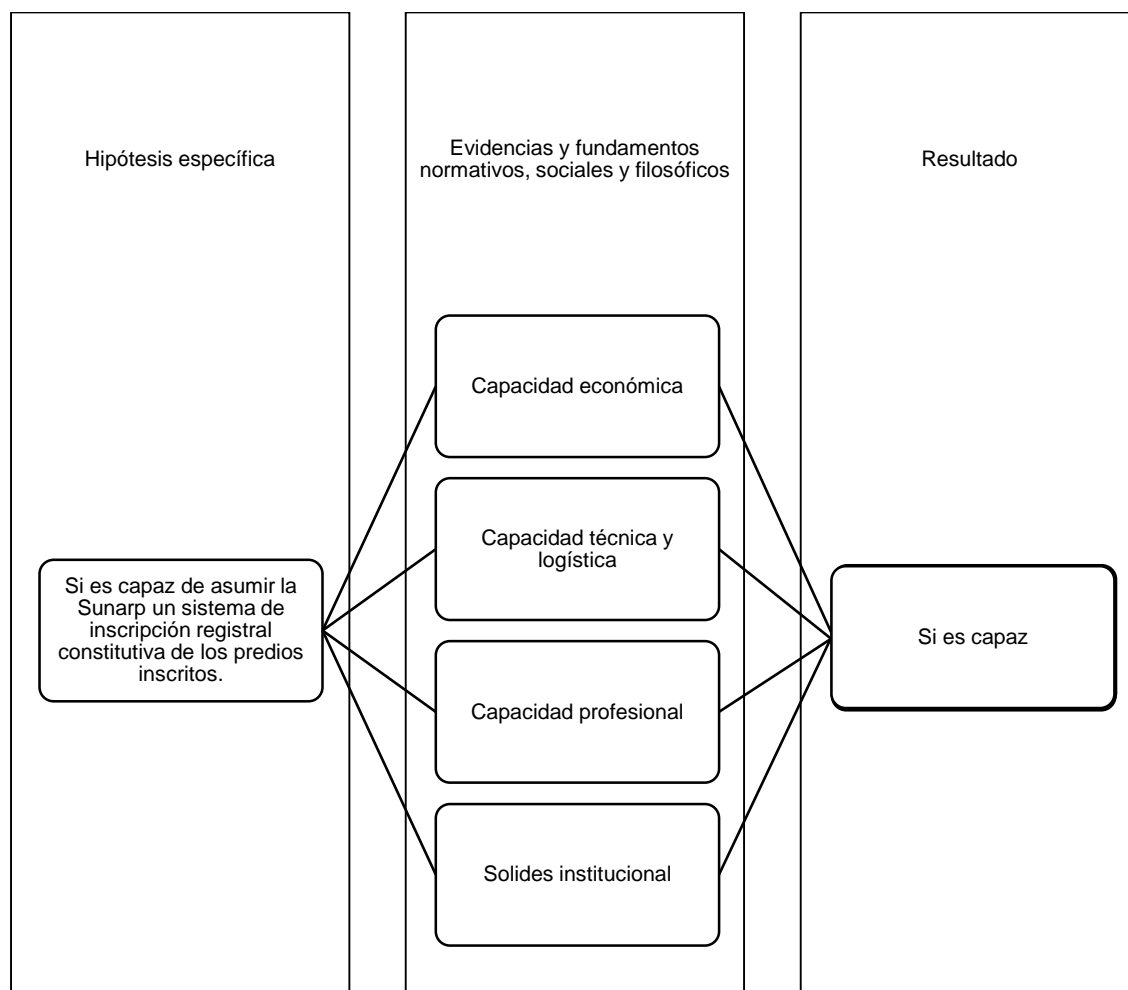


Figura 19. Esquema de la tercera hipótesis específica

Fuente: elaboración propia.

Los fundamentos de la presente hipótesis han sido desarrollados a lo largo de toda la investigación, siendo el punto "2.2.2.4. *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.*", el cual contiene la mayoría de sus fundamentos específicos. Se ha identificado la capacidad de gestión administrativa de la Sunarp.

Se ha expuesto que la Sunarp cuenta con una buena capacidad económica, debido a que en promedio recibe un presupuesto público alrededor 620 millones de soles, generando que pueda realizar sus labores adecuadamente. Cuenta con capacidad técnica y logística, al ser el órgano técnico – registral especializado del Sistema nacional de los Registros Públicos, y cuenta con una logística moderna, pudiendo otorgar un servicio de calidad a todos los usuarios. Cuenta con profesionales de primer nivel en sus distintas áreas, en el aspecto registral cuenta con servidores de carrera registral y personal contratado de alto nivel. Finalmente, cuenta con una solides institucional reconocida por la sociedad, ha sido merecedora de distintos premios y reconocimientos nacionales, y presenta uno de los menores índices de corrupción institucional.

Por lo tanto, habiendo desarrollado la información relacionada la tercera hipótesis específica, mediante la revisión de trabajos académicos, jurisprudenciales y científicos, procedemos a confirmar la misma en base a lo expuesto.

CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN

Se debe tener presente que los antecedentes, tienen diferentes hipótesis y objetivos, pero tratan de solucionar el mismo problema, desde un diferente planteamiento. Por lo cual, se discutirá los aspectos con mayor relación.

6.1 Respecto a la hipótesis general: Sí es adecuado establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

Los resultados arribados concuerdan parcialmente con Infante (2014), quien realizó un trabajo de campo con una muestra de 400 expedientes judiciales sobre procesos fenecidos en materia de reivindicación y mejor derecho de propiedad del primer juzgado civil de Huamanga del 2006 al 2012, y submuestra 09 expedientes, donde recomienda modificar el artículo 949 del Código Civil y establecer una inscripción registral constitutiva de la propiedad predial. En cambio, el presente estudio propone establecer la inscripción registral constitutiva solo en los predios que ya se encuentren inscritos en la Sunarp, y no se niega la posibilidad que posteriormente se implemente en todos los predios, siempre y cuando nuestra realidad social esté preparada.

Los resultados arribados concuerdan parcialmente con Pérez (2019), quien recomienda la modificación del sistema de transferencia de bienes inmuebles a fin de que se logre seguridad jurídica y no se perjudique ningún adquirente de buena fe. En cambio, el presente estudio propone la modificación del sistema de transferencia solo de los predios inscritos, más no de todos los inmuebles; y concuerda totalmente que una inscripción registral constitutiva elevara el nivel de la seguridad jurídica y la protección de los adquirentes de buena fe, aspecto que fomentara la celebración de más negocios jurídicos y dinamizara la económica.

6.1.1 Respecto a la primera hipótesis específica: No es adecuado nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

Los resultados arribados concuerdan totalmente con Infante (2014), quien concluye que la consensualidad incrementa los costos de transacción y existe la necesidad de modificar el artículo 949 del Código Civil. El presente estudio explica que los potenciales compradores, tienen que valerse de técnicas extra jurídicas para determinar la propiedad de los predios, aspecto que eleva el costo de transacción a fin de disminuir el riesgo de fraude jurídico, siendo fundamental la modificación del artículo 949.

Los resultados arribados concuerdan con Bezada (2016), quien concluye que, el sistema consensual de transferencia de propiedad resta protección a los derechos inscritos en los registros públicos. El presente estudio explica que el nivel de seguridad jurídica es bajo, debido a que existe la posibilidad que un propietario inscrito pueda perder su propiedad frente a un propietario no inscrito, y dicha posibilidad se incrementa exponencialmente en el caso de los derechos personales sobre inmuebles inscritos, tal como se apreció en el séptimo pleno casatorio civil, donde la propiedad no inscrita triunfo sobre el embargo inscrito en la Sunarp.

Los resultados arribados concuerdan parcialmente con Pérez (2019), quien menciona que, en nuestro sistema jurídico de transferencia de propiedad se encuentra en concordancia con el modelo francés, sin embargo, el derecho inscrito siempre gozara de prioridad y preferencia sobre el no inscrito y que nuestro sistema de transferencia de propiedad, viene generando perjuicio en muchos adquirientes de buena fe. En cambio, en el presente estudio si bien se considera que el derecho inscrito gozara de prioridad y preferencia sobre el no inscrito, ya que se encontrara protegida por el sistema registral, existe la posibilidad que ocurra lo contrario, tal como se narró en el párrafo anterior.

6.1.2 Respecto a la segunda hipótesis específica: Sí es adaptable la inscripción registral constitutiva a nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp

Los resultados arribados concuerdan parcialmente con Infante (2014), quien concluye en la necesidad de establecer una inscripción registral constitutiva de la propiedad predial. En cambio, el presente estudio considera instaurar una inscripción registral constitutiva solo en los predios inscritos, en mérito que se ha determinado que dicha modificación normativa es adaptable y beneficiosa a nuestra realidad jurídico social.

Los resultados arribados concuerdan parcialmente con Tiravanti (2018), quien menciona que, los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad son el derecho real y el principio registral de la fe pública. En el presente estudio, se resalta la importancia de estos dos aspectos, pero también se considera como un elemento de convicción a la seguridad jurídica, tanto en su dimensión dinámica y estática.

Los resultados demuestran que, existe un sector mayoritario de la doctrina que está de acuerdo con la adaptabilidad del sistema constitutivo en el Perú, aunque casi todos sugieren su aplicación sin distinguir entre predios inscritos y no inscritos. Nosotros consideramos esencial esta distinción, en mérito que la aplicación de un sistema constitutivo a todos los predios o inmuebles, generaría más problemas que soluciones, debido que hasta la fecha no se han superado las observaciones de la comisión redactora del actual Código Civil, siendo la principal de estas la falta de un catastro único, actualizado y confiable, resultando casi imposible establecer un sistema constitutivo sin este tipo de catastro.

6.1.3 Respecto a la tercera hipótesis específica: Sí es capaz de asumir la Sunarp un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos

La presente hipótesis no contiene algún antecedente relacionado, por lo que, comparar sus resultados es una tarea imposible. Sin embargo, los resultados relacionados a la presente hipótesis nos demuestran que, la Sunarp cuenta con un presupuesto público alrededor 620 millones de soles. Cuenta con capacidad técnica, logística y personal altamente capacitado. Además, de ser una institución reconocida por la sociedad y que los títulos de transferencia de predios son considerados “títulos simples” teniendo un plazo de calificación de las 24 horas. Por lo tanto, la Sunarp sí sería capaz de asumir un sistema constitutivo de la transferencia convencional de la propiedad predial inscrita.

CONCLUSIONES

1. La inscripción registral, como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp, es un sistema adecuado a nuestra realidad jurídico – social.

2. El actual sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp, es un sistema complicado de entender, aspecto que viene generando constantes conflictos jurídicos y sociales.

3. La inscripción registral constitutiva, es un sistema adaptable a nuestro sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

4. La Sunarp demuestra tener la capacidad institucional de poder asumir un sistema de inscripción registral constitutiva de los predios inscritos.

RECOMENDACIONES

1. Establecer la inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp, manteniendo el sistema consensual para los predios no inscritos.

2. Modificar el actual sistema de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp, adicionando un párrafo en el artículo 949 del Código Civil, especial para los predios inscritos.

3. Implementar progresivamente la inscripción registral constitutiva, generando los medios suficientes de difusión, a fin que la colectividad tenga conocimiento efectivo.

4. Sincerar las tasas registrales del registro de predios, por derecho de calificación, inscripción y publicidad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alca Robles, W. J. (2019). El mandato judicial de nulidad del acto inscrito y sus efectos sobre los asientos registrales posteriores. *Actualidad Civil*, 60, 45–69.
- Álvarez-Caperochipi, J. (1986). *Curso de derechos reales - Tomo I propiedad y posesion* (Primera). Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Amado Ramírez, E. del P. (2016). La propiedad inscrita , la clandestina y la tercería de propiedad ¿Qué sucede con la aplicación del derecho registral? *Gaceta Civil*, 33, 292–311.
- Anaya Castillo, J. (2015). Límites a la función calificadora del registrador. *Actualidad Civil*, 14, 352–381.
- Avendaño Arana, F. (2016). Ganó la propiedad Comentarios respecto de la sentencia del VII Pleno Casatorio Civil. *Gaceta Civil*, 31, 11–16.
- Bazán Carranza, V. A. (2016). La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en las ventas sucesivas. *Actualidad Civil*, 23, 140–151.
- Bezada Ballona, B. Y. (2016). *La sentencia del VII pleno casatorio civil y su equivocada interpretacion del segundo parrafo del artículo 2022 delCodigo Civil*. Universidad Privada Antenor Orrego.
- Calderón Puertas, C. (2016). El VII Pleno Casatorio Civil La función de la Corte Suprema y un voto singular. *Gaceta Civil*, 31, 17–28.
- Centeno Abarca, C. (2014). El pago con títulos valores en la calificación registral en el Registro de Predios. *Actualidad Civil*, 6, 316–325.
- Esquivel Oviedo, J. C. (2008). *Guía Práctica de inscripcion de la propiedad inmueble* (Primera). Lima: Gaceta Jurídica.

- Gonzales Barrón, G. (2015). *Derecho registral y notarial* (Cuarta). Lima: Ediciones Legales.
- Infante Cisneros, W. (2014). *La transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana*. Universidad Nacional de San Cristobal de Huamanga.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2017. Retrieved from https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1520/cap05.pdf
- Lama More, Hector E. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro Problemática en la transmisión inmobiliaria. In *Derecho Civil Patrimonial* (Primera, pp. 105–134). Lima: Gaceta Jurídica.
- Lama More, Héctor E. (2015). La propiedad y el embargo. *Gaceta Civil*, 27, 175–204.
- Mendoza del Maestro, G. (2013). Las adquisiciones a non domino en el ordenamiento peruano. *Gaceta Civil*, 5.
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2020). Presupuesto Sunarp. Retrieved from <https://www.mef.gov.pe/es/documentacion-sp-3092/leyes-de-presupuesto-del-sector-público>
- Musto, N. J. (2000). *Derechos Reales - Tomo 2*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (1999). La transferencia de propiedad en el Perú. *Ius et Praxis*, (30), 149–168.
- Padilla, R. (2016). Breve recorrido por los circuitos de la obligación, el contrato, el derecho real y el sistema registral a través del vehículo de la compraventa. Estudio comparativo entre el nuevo ordenamiento argentino con el peruano. *Actualidad Civil*, 19, 180–206.

- Pérez Pérez, K. R. (2019). *Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble*. Universidad Señor de Sipán.
- Ramírez Cruz, E. M. (2017a). Propuestas de cambio al Libro de Derechos Reales. *Gaceta Civil*, 50, 241–248.
- Ramírez Cruz, E. M. (2017b). *Tratado de derecho reales, derecho de propiedad –copropiedad, tomo II*. (Gaceta Jurídica, Ed.) (Cuarta). Lima: Editorial El Buho.
- Rimascca Huarancca, A. (2018). La tercería de propiedad contra garantías reales y la duplicidad de partidas. *Actualidad Civil*, 54, 231–250.
- Rojas Álvarez, J. (2015). ¿Principio de fe pública registral en materia hipotecaria? A propósito de la jurisprudencia de la Corte Suprema. *Actualidad Civil*, 9, 318–335.
- Rojas González, G. (2018). *Filosofía del Derecho*. Colombia: Universidad Católica de Colombia.
- Ronquillo Pascual, J. J. (2016). De cómo el Séptimo Pleno Casatorio Civil hubiese podido ganar en persuasión. *Gaceta Civil*, 31, 37–64.
- Rubio Bermuy, D. (2010). Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada y la de predios y derechos mineros: Análisis y propuestas. In *Manual de los procedimientos registrales* (pp. 179–199). Lima: Gaceta Jurídica.
- Rubio Bernuy, D. (2016). Fundamentos para modificar la regulación de la oponibilidad entre embargo y propiedad no registrada. *Gaceta Civil*, 34, 319–331.
- Salazar Lizárraga, M. B. (2018). Vaivenes en la regulación de los bienes del Estado: entre la insuficiencia de regulación, la inembargabilidad y la

- imprescriptibilidad. *Actualidad Civil*, 53, 147–171.
- Sánchez López, L. A. (2016). La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. *Actualidad Civil*, 23, 268–284.
- Soberón Alfaro, A. (2014). Las restricciones al derecho de propiedad en la jurisprudencia registral. *Gaceta Civil*, 17, 332–343.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2020). Registro de propiedad inmueble: transferencias (compraventas) periodo 2005-enero-febrero 2020. Retrieved from <https://www.sunarp.gob.pe/estadisticas/category/1-REGISTRO-DE-PROPIEDAD-INMUEBLE>
- Tiravanti Martínez, A. A. (2018). *Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú*. Universidad Señor de Sipán.
- Torres Vásquez, A. (2014). Propiedad predial. *Docentia et Investigatio*, 16, 31–47.
- Torres Vásquez, A. (2019). *Formas de adquisición de la propiedad y propiedad predial* (Primera). Lima: Instituto Pacífico SAC.
- Trujillo Blas, E. (2015). Inseguridad jurídica y antinomias en el sistema de transferencia inmobiliario. *Gaceta Civil*, 19, 91–108.
- Valero Fernández-Reyes, A. (2015). Los principios de legitimación y fe pública registral en el Derecho español. *Actualidad Civil*, 12, 360–394.
- Vega, J. (2019). La filosofía del Derecho como filosofía práctica. *Revus*, (May). <https://doi.org/10.4000/revus.3990>
- Velásquez Meléndez, R. (2015). VII Pleno Casatorio: ¿embargo vs. tercería? Enfoque desde la teoría de la oponibilidad. *Gaceta Civil*, 28, 97–128.

Vidal Ramírez, R. (2011). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. In *Libro de Ponencias del VI Congreso Nacional de Derecho Civil* (Primera, pp. 113–150). Lima: Grandes Gráficos S.A.C.

ANEXOS

Anexos N° 02
Propuesta legislativa

Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

“En el caso de la propiedad predial inscrita en el registro de la Sunarp, la transferencia se constituye mediante la inscripción registral”.