



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE HUMANIDADES
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

“LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y LA VULNERACIÓN AL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRIENTE”

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

NORA ISABEL MORALES ANTÓN

ASESOR

MG. HUGO AUGENCIO GONZALÉZ AGUILAR

LIMA, PERÚ, OCTUBRE DE 2018

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos, por su incondicional apoyo en el logro de mis metas y su inagotable paciencia.

A Yoel Cárdenas, por su fuerza en los momentos difíciles y por iluminar con su amor, mi camino.

A Mariana, Fernanda, Alondra, Silvana y Pedrito, por motivarme, con su inocencia, a seguir creyendo en un mundo justo y feliz.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, a Dios, por la vida, por las enseñanzas, por las oportunidades, por las bendiciones.

A mis padres, Nora Antón y Segundo Morales, por todos estos años de comprensión y sinfín de consejos, por los valores, por el amor, por la inagotable paciencia.

A mis hermanos Alejandro, Christian y Rodolfo, y a sus familias, son mi motivación para ser cada día mejor, para ser como ellos.

Agradezco también a Yoel Cárdenas, por ser mi fortaleza en momentos difíciles, por ayudarme incondicionalmente a no flaquear, por ser mi compañero y, por su puesto, por su amor.

A los señores Esperanza Velarde y Eusebio Cárdenas, por sus consejos constantes, para ellos mi respeto y admiración.

Finalmente, quiero agradecer a las personas que con sus conocimientos contribuyeron desinteresadamente en la elaboración este trabajo de investigación.

RESUMEN

El problema principal de la investigación “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, es: ¿Cómo la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad? Como objetivo principal hemos planteado: Demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad. Teniendo en cuenta la naturaleza de la presente tesis, hemos considerado el tipo de investigación básica/pura dado que la finalidad de esta investigación radica en esbozar nuevas teorías y/o complementar las existentes. Para tal fin, utilizaremos el cuestionario como instrumento de investigación. La muestra está comprendida por 40 (cuarenta) abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado, que representaron a la población antes mencionada. De acuerdo a los objetivos de la presente investigación, el diseño es descriptivo, no experimental y transversal. En conclusión, con la presente investigación concluimos que la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Palabras Clave: Propiedad, carácter absoluto, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The main problem of the investigation "The formalization of the transfer of the contract of sale of real estate and the violation of the absolute character of the real property right and the legal security of the acquirer", is: How the formalization of the transfer of the contract of purchase of real estate violates the absolute nature of the real property right? As main objective we have proposed: Demonstrate that the formalization of the transfer of real estate in the contract of sale violates the absolute nature of the real property right. Taking into account the nature of this thesis, we have considered the type of basic / pure research given that the purpose of this research is to formulate new theories and / or complement the existing ones. For this purpose, we will use the questionnaire as a research instrument. The sample is comprised of 40 (forty) lawyers specialized in Civil Law, Civil Procedure and Constitutional Law who have a minimum of 5 (five) years of work experience in the private sector, who represented the aforementioned population. According to the objectives of the research, the design is descriptive, not experimental and transversal. In conclusion, with the present investigation we conclude that the formalization of the transfer of the contract of sale of real estate guarantees the absolute nature of the real property right and the legal security of the acquirer.

Keywords: Property, absolute nature, legal security.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTO.....	II
RESUMEN.....	III
ABSTRACT	IV
INTRODUCCIÓN.....	ix
CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
1.1. Planteamiento del Problema	2
1.1.1. Situación problemática	2
1.2. Formulación del Problema	4
1.2.1. Problema general	4
1.2.2. Problemas específicos	4
1.3. Objetivos	4
1.3.1. Objetivo General	4
1.3.2. Objetivo Específicos.....	4
1.4. Justificación e importancia de la investigación	5
1.4.1. Justificación teórica	6
1.4.2. Justificación metodológica	6
1.4.3. Justificación práctica	6
1.4.4. Justificación legal	6
1.5. Limitaciones de la investigación	7
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes	9
2.1.1. Internacionales	9
2.1.2. Nacionales.....	11
2.2. Bases teóricas.....	15
2.2.1. Definiciones doctrinarias	15
2.3. Sistema de Transferencia de Inmuebles	20
2.3.1. Teorías	20
2.3.2. Sistemas clásicos de transferencias	22
2.3.3. Sistema peruano	25
2.4. Compraventa.....	27
2.4.1. Antecedentes	27
2.4.2. Acepcciones	28
2.5. Bienes inmuebles.....	30
2.5.1. Definición.....	30
2.5.2. Clasificación	31
2.6. Derechos Reales.....	33
2.6.1. Acepcciones	33
2.6.2. Derecho de propiedad.....	34
2.6.3. Características	36
2.7. Registros públicos.....	37
2.7.1. Registro de Propiedad Inmueble.....	37
2.7.2. Seguridad Jurídica	39

2.7.3.	Publicidad Registral.....	42
2.8.	¿Es la inscripción la herramienta eficaz para oponer los derechos adquiridos frente a todos? 44	
2.9.	Marco Legal	46
2.9.1.	Normativa Internacional:	46
2.9.2.	Constitución Política del Perú	48
2.9.3.	Código Civil	49
2.9.4.	Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.....	56
2.10.	Derecho Comparado	60
2.10.1.	Regulación Alemana	60
2.10.2.	Regulación Austriaca	61
2.10.3.	Regulación Francesa	62
2.11.	Jurisprudencia	64
2.11.1.	Otorgamiento de Escritura Pública:	64
2.11.2.	Mejor Derecho de Propiedad	66

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1.	Tipo y diseño de la investigación	70
3.1.1.	Tipo de investigación.....	70
3.1.2.	Diseño de investigación	70
3.2.	Población y muestra.....	70
3.2.1.	Población.....	70
3.2.2.	Muestra.....	71
3.3.	Hipótesis.....	73
3.3.1.	Hipótesis general.....	73
3.3.2.	Hipótesis específicas.....	73
3.4.	Variables y Operacionalización.....	73
3.4.1.	Variables.....	73
3.4.2.	Operacionalización:.....	75
3.5.	Métodos e Investigación	76
3.6.	Técnica e Instrumentos de recolección de datos.....	76
3.6.1.	Técnicas de recolección de datos.....	76
3.6.2.	Instrumentos de recolección de datos	77
3.6.3.	Confiabilidad y validez de los instrumentos	77
3.7.	Procedimiento de análisis estadístico de datos	78
3.7.1.	Procesamiento de datos.....	78
3.7.2.	Análisis de datos	79

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1.	Análisis e Interpretación de Resultados.....	81
------	--	----

CAPÍTULO V. DISCUSIONES CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1.	Discusión.....	91
5.2.	Conclusiones.....	97
5.3.	Recomendaciones	99

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Distribución proporcional de la muestra por cuotas.....	72
Tabla 2. Resultados de la pregunta nro. 1 del cuestionario.	81
Tabla 3. Resultados de la pregunta nro. 2 del cuestionario.	82
Tabla 4. Resultados de la pregunta nro. 3 del cuestionario.	83
Tabla 5. Resultados de la pregunta nro. 4 del cuestionario.	84
Tabla 6. Resultados de la pregunta nro. 5 del cuestionario.	85
Tabla 7. Resultados de la pregunta nro. 6 del cuestionario.	86
Tabla 8. Resultados de la pregunta nro. 7 del cuestionario.	87
Tabla 9. Resultados de la pregunta nro. 8 del cuestionario.	88

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Resultados de la pregunta nro. 1 del cuestionario.	82
Figura 2. Resultados de la pregunta nro. 2 del cuestionario.	83
Figura 3. Resultados de la pregunta nro. 3 del cuestionario.	84
Figura 4. Resultados de la pregunta nro. 4 del cuestionario.	85
Figura 5. Resultados de la pregunta nro. 5 del cuestionario.	86
Figura 6. Resultados de la pregunta nro. 6 del cuestionario.	87
Figura 7. Resultados de la pregunta nro. 7 del cuestionario.	88
Figura 8. Resultados de la pregunta nro. 8 del cuestionario.	89

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo denominado “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, trata, en principio, sobre cómo es que una eventual formalización, esto es, la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos del contrato de compraventa garantizaría, eficazmente, el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Por la compraventa, el comprador adquiere el derecho de propiedad respecto del vendedor, entonces ¿Cuál es la situación del adquirente respecto a los terceros? ¿Será suficiente el consenso entre las partes, para que el comprador pueda ejercer el carácter absoluto del derecho real de propiedad que adquirió?

La transferencia de la propiedad en el contrato de compraventa genera inseguridad jurídica al adquirente ya que este no puede oponer el derecho adquirido ante todos, y es que el modo de transferencia de la propiedad no le permite gozar del carácter erga omnes del derecho real, en tanto no se le da notoriedad o publicidad al acto jurídico celebrado, ello en virtud a que el sistema de transferencia de bienes inmuebles al que nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido -como en la mayoría de instituciones- es al francés, hablamos pues del consensualismo.

En este sistema, prima la voluntad de los intervinientes en el contrato, sea la voluntad de enajenar o de adquirir el objeto de la prestación pagando su precio, bastando únicamente que las partes realicen el concierto de voluntades para que automáticamente el bien pase a la esfera del dominio del adquirente.

En ese orden de ideas, nuestro problema general fue ¿Cómo la falta de formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y con la seguridad jurídica del adquirente?

Como hipótesis general planteamos que la falta de formalización de la transferencia en el contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente. Y como hipótesis específicas que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica del adquirente.

Planteamos, además, que la obligatoriedad de la inscripción del derecho de propiedad, adquirido mediante el contrato de compraventa, repercute en la certidumbre respecto a la titularidad de los derechos, el tráfico de bienes, así como la seguridad jurídica de los adquirentes.

En el presente trabajo de investigación hemos demostrado que el sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la seguridad jurídica del adquirente. Nuestros objetivos específicos fueron analizar si la regulación del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y analizar si se vulnera la seguridad jurídica del adquirente con nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles.

De acuerdo a los objetivos planteados en esta investigación, el resultado de esta tesis nos permitirá encontrar soluciones concretas al problema que genera la transferencia de los bienes inmuebles en el contrato de compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la afectación a la seguridad jurídica del adquirente.

La justificación de la presente investigación, desde el punto de vista teórico, radicó en el debate académico respecto al conocimiento existente relacionado con el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en nuestro país. Desde una perspectiva metodológica, se planteó la existencia de un nuevo procedimiento o estrategia que nos permitió generar conocimientos válidos y veraces. En términos prácticos, esta tesis se justificó en la contribución a la eficaz protección de los derechos del adquirente de un bien inmueble mediante el contrato de compraventa,

como consecuencia de ello, dotar al derecho de propiedad del carácter absoluto intrínseco de éste. Finalmente, desde una perspectiva legal, es importante entender que nuestro marco legal debe regular las relaciones jurídicas de los individuos que integran la sociedad teniendo en cuenta el contexto real de esta última. Y es que no podemos negar que la regulación jurídica de la materia expone la protección de nuestros derechos y pone de manifiesto la poco o nula seguridad jurídica que genera nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles.

En esta investigación, llegamos a la conclusión, entre otras, que no existe un derecho constitucional real pleno en tanto la transferencia de propiedad inmueble no funja como mecanismo de oponibilidad adecuado que permita al adquirente gozar de la calidad erga omnes. Asimismo, la regulación sobre el tema que nos ocupa en la presente investigación, no es la adecuada. Y es que consideramos que sobreponer la promoción del negocio inmobiliario sobre la seguridad jurídica de quienes intervienen en el contrato de compraventa no es la forma más ventajosa de regular la transferencia de bienes inmuebles.

Para un mejor análisis se dividió la investigación en cinco capítulos principales, de la siguiente forma:

En el *Capítulo I*, se plantea la problemática del sistema de transferencia de bienes inmuebles que vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la seguridad jurídica del adquirente.

En el *Capítulo II*, se realiza el desarrollo del marco teórico de la investigación, en el cual se van a plantear los antecedentes del estudio, considerando tesis realizadas en países Latinoamericanos. Asimismo, se realiza descripción de las bases teóricas y la conceptualización de la terminología empleada.

En el *Capítulo III*, se expone la metodología planteada para realizar el presente trabajo de investigación, así como las técnicas de investigación empleadas. Además de plantear las hipótesis correspondientes a La formalización de la

transferencia del contrato de compra venta de bienes inmuebles vulnera al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

En el *Capítulo IV*, se ejecuta el análisis e interpretación de resultados.

Por último, en el *Capítulo V*, se plantean las discusiones, conclusiones y recomendaciones, en correspondencia a los objetivos planteados de la investigación.

CAPÍTULO I
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del Problema

1.1.1. Situación problemática

En la presente de tesis denominada “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, se busca demostrar que el sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la seguridad jurídica del adquirente.

La transferencia de la propiedad inmueble en el contrato de compraventa genera inseguridad jurídica al adquirente ya que este no puede oponer el derecho adquirido ante todos, y es que el modo de transferencia de la propiedad no le permite gozar del carácter erga omnes del derecho real, en tanto no se le da notoriedad o publicidad al acto jurídico celebrado, ello en virtud a que el sistema de transferencia de bienes inmuebles al que nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido -como en la mayoría de instituciones- es al francés, hablamos pues del consensualismo.

En este sistema, prima la voluntad de los intervinientes en el contrato, sea la voluntad de enajenar o de adquirir el objeto de la prestación pagando su precio, bastando únicamente que las partes realicen el concierto de voluntades para que automáticamente el bien pase a la esfera del dominio del adquirente.

Hasta aquí, todo bien; entendemos, como bien señala Gonzales (2005), que lo que el legislador propugnó al regular esta situación fue incentivar y promover la circulación de la riqueza, alejándose de las complejas y confusas formalidades.

En definitiva, la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en el contrato de compraventa opera en el momento en el que las partes convienen, por un lado, enajenar el bien y por el otro pagar su precio en dinero. Es importante tener en cuenta que el derecho real se traslada -reiteramos- en el mismo instante en el que las partes así lo convienen, subsistiendo el derecho obligacional de cumplir con la contraprestación.

Es prudente en este punto señalar que, independientemente que el perfeccionamiento del contrato de compra se dé con el acuerdo de las partes, el derecho adquirido puede ser protegido y publicitado. Consideramos que la propiedad es el principal derecho económico del hombre, éste se caracteriza por otorgar a su titular –como todo derecho real- el goce y la explotación de manera absoluta y exclusiva del bien.

Esta situación jurídica, tendrá cabida en la medida que el derecho adquirido sea inscrito en los Registros Públicos para así garantizar la publicidad y oponibilidad del derecho de propiedad. La inscripción tiene por finalidad otorgar certeza respecto a la titularidad de los derechos, lo que garantiza la seguridad jurídica de los titulares del mismo.

Es esta la situación que nos lleva a desarrollar este trabajo de investigación, demostrar que estableciendo formalidades para la transmisión de bienes inmuebles en el contrato de compraventa, se reducirá la inseguridad jurídica significativamente, y es que nadie puede negar que gran parte de los conflictos e incertidumbres jurídicas que se ventilan en el Poder Judicial se deben a la “informalidad” (a nuestro modo de ver) con la que se celebran las enajenaciones de bienes inmuebles en los contratos de compraventa, así podemos mencionar, por citar, los procesos de títulos supletorios, los de tercera de propiedad, los de otorgamiento de Escritura Pública, los de mejor derecho de propiedad, entre otros. Y es que si profundizamos y reflexionamos esta situación encontraremos que el común

denominador de estos conflictos es, en esencia, la forma en la que se transfiere la propiedad.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema general

¿Cómo la falta de formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente?

1.2.2. Problemas específicos

¿La norma del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad?

¿Se vulnera la seguridad jurídica del adquirente con nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles?

1.3. Objetivos

Lo que pretendemos lograr con la presente tesis es proponer la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

1.3.1. Objetivo General

Demostrar que la falta de formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

1.3.2. Objetivo Específicos

Analizar si la regulación del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Analizar si se vulnera la seguridad jurídica del adquirente con nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles.

1.4. Justificación e importancia de la investigación

Esta tesis tiene por finalidad demostrar que el actual sistema consensual de la transmisión de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la seguridad jurídica del adquirente.

En este orden de ideas, nos permitiremos desarrollar los beneficios que implicaría dotar de formalidad al modo en el que los sujetos enajenan sus bienes inmuebles mediante el contrato de compraventa; de igual manera, dispondremos las diferencias, ventajas y desventajas del sistema registral constitutivo y declarativo, para de esta forma reafirmar nuestra posición respecto al modo en que debería regularse la formalidad de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa.

De acuerdo a los objetivos planteados en esta investigación, el resultado de esta tesis nos permitirá encontrar soluciones concretas al problema que genera la transmisión de los bienes inmuebles en el contrato de compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la afectación a la seguridad jurídica del adquirente.

Consideramos que la importancia de este trabajo de investigación radica en la reducción de conflictos jurídicos que generaría la regulación de la formalización de la transferencia de los contratos de compraventa de los bienes inmuebles; como bien se ha señalado, es ésta la situación que suscita muchos de los procesos judiciales que se ventilan en el Poder Judicial. Por estas razones, es que planteamos esta tesis, con la ilusión de poder demostrar que el consensualismo actual vulnera el derecho fundamental de propiedad, específicamente su carácter absoluto, así como la seguridad jurídica del adquirente.

1.4.1. Justificación teórica

Para justificar teóricamente un problema se requiere emplear doctrina y emitir concepciones. Es transcendental, desde un punto de vista teórico, generar especulación y debate académico respecto al conocimiento existente, comprobar teorías o confrontar resultados.

En el presente trabajo de investigación hemos tenido como objetivo principal demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

1.4.2. Justificación metodológica

Por su puesto que la investigación de una situación problemática tiene una justificación metodológica: el esbozar la existencia de un nuevo procedimiento o una nueva estrategia que nos permita forjar conocimientos válidos y veraces.

En el presente trabajo de investigación hemos seguido los criterios del método científico el cual dará validez a los resultados.

1.4.3. Justificación práctica

Esta tesis propone contribuir a la eficaz protección de los derechos del adquirente de un bien inmueble mediante el contrato de compraventa, como consecuencia de ello, dotar al derecho de propiedad del carácter absoluto intrínseco de éste, a través de la publicidad como herramienta para la seguridad jurídica. De esta manera podremos garantizar la oponibilidad del derecho adquirido erga omnes.

1.4.4. Justificación legal

Respecto a la justificación legal, es importante entender que nuestro marco legal debe regular las relaciones jurídicas de los individuos que

integran la sociedad teniendo en cuenta el contexto real de esta última. No podemos negar que la regulación jurídica de la materia expone la protección de nuestros derechos y pone de manifiesto la poca o nula seguridad jurídica que genera nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles.

1.5. Limitaciones de la investigación

Realizar una investigación exhaustiva ha sido la principal limitación que se nos presentó en la elaboración de esta tesis, ello en virtud al factor tiempo, ya que el estudiar y trabajar absorben todo o casi todo nuestro tiempo, por lo que ha sido un gran esfuerzo la realización de esta tesis.

Respecto a la limitación espacial, la presente investigación se desarrolló, mediante encuestas, en las bibliotecas de la Universidad Autónoma del Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú, San Martín de Porres y Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, así como en el Colegio de Abogados de Lima, sede Santa Cruz, Miraflores.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

El marco teórico es un elemento básico de cualquier investigación, ello en virtud a que su finalidad es precisar y estructurar las ideas y concepciones de tal forma que estos puedan ser manejados, aplicados y transformados en acciones específicas.

En ese contexto, este componente o elemento viene a ser la descripción de los conceptos teóricos adoptados por uno o por más autores que permitirá al o a los investigadores argumentar su procedimiento de conocimiento. De aquí que éste no sea más que la sumatoria de dogmáticas que respaldan determinada investigación, lo que finalmente permitirá al lector un mejor y claro entendimiento del problema a desarrollar.

Para Santaella (2008), el marco teórico tiene gran relevancia en el campo de la investigación, dado que este simboliza la sistematización de las teorías utilizadas como fundamento del estudio, además, plantea organizada y explícitamente los supuestos de la investigación que serán objeto de estudio y operacionalización posterior, por parte del investigador.

En esa misma línea, Cerda, H., citado por Bernal (2006), señala que es inadmisibles imaginar una investigación sin un marco teórico, dado que este ostenta la función de orientar y establecer los cimientos teóricos de la investigación.

2.1. Antecedentes

Son aquellos recursos, realizados con anterioridad, relacionados directamente con el problema a investigar, que servirán de apoyo y sustento para su desarrollo.

A continuación, citaremos los trabajos de investigación que fueron consultados antes y durante el desarrollo de la presente investigación:

2.1.1. Internacionales

Molina (2012), en la tesis titulada: “Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles”, sustentada en el Programa de

Derecho de la División de Ciencias Jurídicas en la Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia, expuso la problemática de aquellos compradores que adquiriendo de diversas formas –legales- sus derechos de señorío no son considerados por la ley como propietarios del bien inmueble objeto del contrato por la no inscripción de aquel acto jurídico en el registro correspondiente. Al respecto, llegó a la conclusión que la imperatividad del registro de aquellos actos que involucran la transferencia del dominio de bienes inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su cimiento en el perfeccionamiento de la tradición, en virtud de ello es indispensable que todos los actos donde se transfieran o se afecten los dominios de bienes inmuebles sean inscritos de manera adecuada en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el que se encuentra físicamente el inmueble. Asimismo, concluyó que el registro de propiedad inmueble tiene una función trascendente en el eficaz procedimiento de tradición de bienes inmuebles en Colombia, de tal manera que la ineficiente prestación de este servicio público registral conlleva a una imperfecta o nula tradición que finalmente termina vulnerando el derecho de propiedad y a los terceros de buena fe.

Pacheco (2013), en la investigación “Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la “Inscripción Ficción” e “Inscripción Garantía” durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones”, sustentada en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile. Desarrolló con su investigación el valor probatorio que cumple la inscripción en la posesión de inmuebles inscritos conforme la jurisprudencia de la década del 2000. El autor, concluyó, entre otras premisas, que la inscripción es una especie de posesión real de inmuebles, situación suficiente para probar la propiedad material. Afirma también que la inscripción es una herramienta que permite publicitar la propiedad, facilitando de esta forma su oponibilidad a terceros.

Rossell (2015) desarrolló la tesis “El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca”, en la Universidad Rafael Landívar en la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. La investigación tuvo como finalidad determinar si estamos ante el surgimiento y existencia de una nueva rama del derecho, que regule todo lo referente a los bienes inmuebles. Entre las conclusiones del autor tenemos que la finalidad del Registro General de la Propiedad es la de dotar de certeza, seguridad y publicidad registral a todos los actos y contratos que se inscriben en ellos. Refiere el autor que ante la creciente demanda del mercado inmobiliario, actualmente se exige un ordenamiento jurídico acorde a la realidad actual del país, en donde por un lado los inversionistas, desarrolladores y constructores de proyectos inmobiliarios se rijan por normas claras y fáciles de aplicar, y por otro lado, las personas propietarias y poseedoras de bienes inmuebles gocen de la protección jurídica que garantice los derechos de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles en todo momento. Por último, concluye que es necesario promover el estudio de esta nueva rama del derecho –Derecho Inmobiliario- para que en casos concretos su aplicación sea de una forma efectiva, encaminada a la protección del derecho de propiedad privada constitucionalmente protegido. Recomienda, además, que con base al estudio realizado en su trabajo de investigación es oportuno considerar la posible autonomía Derecho Inmobiliario frente a las demás ramas del derecho privado.

2.1.2. Nacionales

Ramos (2015) realizó la investigación “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, en la facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, en la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez. El objetivo del estudio fue explicar una mejor y más adecuada forma de transmisión de un bien inmueble, la publicidad, que, manifestada de cualquier manera, es útil siempre que brinde información y certeza así como lograr un sistema adecuado que optimice la seguridad jurídica respecto a la transmisión de bienes

inmuebles y señalar de forma simple y concisa que nuestro actual sistema está desfasado. La investigación antes referida, concluyó que el sistema registral de transferencia de bienes inmuebles es el más idóneo y el que brinda mejor seguridad a la población. A través de la inscripción constitutiva en los Registros Públicos, se descartaría la contingencia de la venta de un mismo bien a otros eventuales adquirientes que desconocían la primera enajenación y, aun la venta del bien ajeno. Concluye finalmente que es necesario exigir en el Perú el requisito constitutivo de la inscripción de bienes inmuebles de todos los derechos reales que se celebren sobre la propiedad inmueble inscrito.

Misari (2013) realizó la tesis “El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble”, sustentándola en la Escuela de Post-Grado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, para obtener el grado académico de Magíster en Derecho Civil. El objeto de esta investigación fue realizar una meditación de carácter genérico respecto al registro de los contratos en el Código Civil, estudiando el caso especial de los Contratos Preparatorios. En otras palabras, una investigación de los discernimientos, principios, normas y jurisprudencias que se enuncian sobre esta relación entre las figuras o tipos contractuales que se regulan en el Código Civil y su acceso al registro, para reflexionar su trascendencia y actual estado, ocupándose de la especial cuestión del contrato de Compromiso de Contratar y su supuesta no registrabilidad dada la decisión del legislador de no incluir dicho contrato como uno registrable en el artículo 2019 del Código Civil. Así pues, el autor concluye, entre otras premisas, que el propósito de conseguir la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar reside en un “derecho–función” de este tipo de actos jurídicos, en virtud del cual los contratantes buscan avalar una contratación eficaz y el acatamiento de la celebración del contrato decisivo que recae sobre derechos reales y que expresamente estamos impulsando su utilización, pues los intervinientes en el contrato

advertirán resguardados sus compromisos ya que no solo podrán ser opuestos entre privados, sino que el publicitar registralmente sus actos les otorgará las garantías necesario para el resguardo de sus derechos, como la oponibilidad erga omnes.

Pacheco (2015) realizó la investigación “La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú 2015”, sustentando la tesis en la Facultad de Derecho de la Universidad Las Américas, para obtener el título profesional de Abogado. Entre los objetivos de la investigación destacamos: Demostrar que la intermediación inmobiliaria en los ejercicios inmobiliarios en el Perú 2015, como uno de los componentes en la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, interviene en el sostenimiento de la seguridad jurídica; Asimismo, determinar cómo el factor económico de los sujetos intervinientes en la intermediación inmobiliaria de las operaciones influye en el sostenimiento de la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad de bien inmueble en el año 2015. Sobre el particular, el autor concluyó que la seguridad jurídica inmobiliaria protege la certidumbre del derecho reduciendo así todo tipo de vacilaciones sobre el bien inmueble, situación que pone a disposición del negocio inmobiliario el tráfico correspondiente, donde la intervención o papel del Agente Inmobiliario es fundamental. Asimismo, recomendó -como oportunamente lo sugeriremos en este trabajo- que los actos de toda transferencia de bienes inmuebles sean mediante un contrato de compraventa elevado a pública escritura e inscrita posteriormente a los Registros Públicos como disposición de amparo al derecho real de propiedad optimizando la seguridad jurídica.

Lino (2015) en la tesis “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”, sustentada en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Privada Antenor Orrego para obtener el título profesional

de abogado, se propuso, como objetivo general, comprobar de qué manera la implementación del carácter constitutivo de inscripción respecto a la transmisión de bienes inmuebles en los Registros Públicos promueve la seguridad jurídica de los administrados en el Perú durante el 2014. Al respecto, arribó a la conclusión que todos los actos o negocios jurídicos documentados deben ser celebrados mediante escritura pública para su vigor y eficacia; así lo reconoce la ley al momento de su inscripción en el registro y en virtud de ello se derivan consecuencias respecto a la titularidad de derechos y obligaciones convenidas en el instrumento notarial, resultados que coadyuban también a fortificar la seguridad jurídica del titular. En esa misma línea, afirma que las transferencias de bienes inmuebles deberían perfeccionarse con su inscripción en el respectivo registro; esto es, evidencia la necesidad de contar con un registro que constituya el derecho adquirido, tal cual ocurre en el Sistema Registral Alemán. Sostiene, además, que la no regulación de esta eficacia constitutiva favorece la falta de beneficio social del registro. Esta situación genera en un contexto de incertidumbre respecto a los terceros en el momento en que se producen las disposiciones de derechos reales; originándose las tan mencionadas realidades registrales y extraregistrales.

Sacachipana (2014) desarrolló la investigación “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”, en la Universidad Nacional del Altiplano. El objetivo principal de la referida tesis fue estudiar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que la legislación peruana se encuentra adherido favorece la seguridad jurídica. La investigación antes referida, concluyó, entre otras cosas, que: i) El sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro país se encuentra adherido (solo consentimiento de las partes), propio del sistema jurídico francés e italiano no es el más idóneo para nuestro país, ya que no avala la seguridad jurídica, peor aún, si tenemos en nuestro país un sistema registral supeditado al criterio diligente de los

intervinientes en el tráfico inmobiliario, el mismo que aumenta la problemática dado que este sistema registral declarativo importa una de las principales restricciones para el progreso, acceso y modernización del Registro. En virtud de ello, el autor sostiene que es fundamental tener un Registro que genere confianza y seguridad en la población, a fin que esta población acceda al Registro y, ii) El sistema de transferencia de propiedad inmueble consensual, involucra ilicitud, desincentivo respecto a la inversión e inseguridad.

2.2. Bases teóricas

Las bases teóricas nos posibilitan desarrollar la descripción e integración de todas aquellas teorías que logran un mejor desarrollo investigativo y las relaciones mutuas que puedan existir, es decir, la unión entre el problema y el marco teórico en donde se logran precisar los elementos y la forma en que estos son manejados, alcanzando así los resultados. De acuerdo a lo anteriormente expuesto se puede definir, según el libro de técnicas de Documentación e Investigación de la Universidad Nacional Abierta. (2007, p. 139), a las bases teóricas como el cúmulo de proporciones dogmáticas interrelacionada que cimientan y exponen aspectos relevantes del problema o tema en estudio y lo ubican dentro de una determinada área o específica del conocimiento.

En este sentido Hernández y Baptista (2008. p. 48), expresan que las bases teóricas se refieren a los cimientos teóricos de contenido, doctrinas, juicios y ciencias adoptadas en una investigación y que sirven de fundamentos para investigación.

2.2.1. Definiciones doctrinarias

A fin de introducirnos en el tema objeto de estudio es oportuno revisar determinados conceptos relacionados con “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la

seguridad jurídica del adquirente”. En ese orden de ideas, desarrollaremos a continuación los conceptos que consideramos más acertados de la doctrina.

2.2.1.1. Derechos Reales

Para Cabanellas (2006), los derechos reales no son más que la potestad personal sobre una o demás cosas. Así, para este autor, el titular del derecho real puede ejercer sobre la cosa aquel poderío que le confiere su titularidad.

A su vez, Gonzales (2005), sostiene que los derechos reales son derechos subjetivos que implican un poder o haz de facultades que son adheridos de manera estable sobre los bienes.

Sobre el particular, concluimos, de manera introductoria, que el derecho real es aquella rama del derecho que regula el vínculo jurídico entre la persona, propiamente titular del derecho, y la cosa sobre la que desplegará todas aquellas atribuciones que le son reconocidas por la legislación.

2.2.1.2. Propiedad

Cabanellas (2006), define a la propiedad como aquel atributo o cualidad que nos permite, o debería permitir, disfrutar y gozar ampliamente de una cosa.

Para Ramírez (2005), la propiedad, en su sentido más genérico y amplio, hace alusión a lo que pertenece a una persona de la forma próxima y cercana.

Por otro lado, encontramos a Albadalejo (1997) quien afirma que el derecho de propiedad podría ser definido como el dominio jurídico absoluto sobre una cosa.

Definimos pues a la propiedad como aquella facultad conferida a una persona de obtener inmediatamente de una cosa toda la utilidad con relevancia jurídica que ésta le pueda proporcionar.

2.2.1.3. Bienes inmuebles

El término bien, nos señala Gonzales (2005), en sentido genérico, alcanza a cualquier componente del patrimonio, es decir, las cosas tangibles o intangibles.

Nuestro Código Civil vigente mantiene la clasificación de los bienes del anterior código (motivación exclusivamente física), esto es: bienes muebles e inmuebles.

Para la investigación que nos ocupa desarrollaremos sólo las acepciones de los bienes inmuebles no sin antes indicar que los bienes muebles son esos bienes que pueden ser transportados de un lugar a otro lugar sin sufrir algún deterioro ni alteración sustancial.

Cabanellas (2006) identifica a los bienes inmuebles como aquellos bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin su destrucción o menoscabo.

2.2.1.4. Transferencia de bienes inmuebles

De acuerdo a lo regulado en nuestro ordenamiento jurídico, la transmisión de los bienes inmuebles se configura a través de la sola voluntad de las partes de enajenar el inmueble. En este

modo de transferencia –acogido del sistema francés- sólo existe cabida para el consensualismo, es decir, basta que converja, por un lado, la voluntad de enajenar, y por el otro, la obligación de pagar el precio del bien inmueble para que se configura la transferencia del mismo.

El profesor Vidal (Osterling, y otros, 2011) concluye que la sola obligación de transferir el bien inmueble genera el efecto transmisivo del dominio de la propiedad.

En efecto, como ya lo mencionáramos, la transferencia de los bienes inmuebles opera con el convenio de voluntades y el consenso de los sujetos de derechos.

2.2.1.5. Compraventa

Por la compraventa, señala el Código Civil Peruano en su artículo 1529°, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

A su vez, en la Casación N° 1368-99-Junín, se ha establecido que, en el Derecho Privado, la compraventa es un contrato consensual, que se perfecciona sólo con el consenso de las partes, esto es, cuando opera el acuerdo entre el bien que es materia de transmisión y el precio, lo que no debe confundirse con el instrumento que sirve para probar el referido contrato de compraventa.

Para De la Puente (2006), la palabra venta y la palabra compra están indiscutiblemente unidas y comprenden dos aspectos de una igual realidad doctrinaria. En ese sentido, se podría afirmar sencillamente venta o se podría afirmar

sencillamente compra, dado que la primera importa sucesivamente la segunda y viceversa.

Pues bien, corresponde esbozar a continuación nuestra definición: mediante esta institución jurídica el propietario de un bien, en el ejercicio de las potestades que le otorga dicha titularidad, se obliga a trasladar su derecho de propiedad a la esfera de propiedad de un tercero a cambio de una prestación económica.

2.2.1.6. Registros públicos

La protección del derecho de propiedad implica una posición cautelosa de quien ostenta la titularidad. En esa línea, los Registros Públicos son creados con la finalidad de publicitar actos, contratos o derechos en pro de la seguridad jurídica de quienes intervienen en aquellos actos.

En ese contexto, Aliaga (2012) sostiene que el Registro de Propiedad Inmueble desempeña un rol valioso en nuestro sistema jurídico: el del amparo de los derechos transmitidos en el intercambio, específicamente el derecho de propiedad.

Para Oviedo (2009), los Registros Públicos están destinados a otorgar seguridad jurídica y dicho fin es logrado, únicamente, en virtud de las directrices genéricas que componen el cimiento de todo sistema registral, las cuales permiten que los derechos inscritos puedan ser opuestos a terceros.

En virtud a lo antes citado, podemos afirmar que los Registros Públicos cumplen un rol valioso en cuanto a la seguridad de

nuestro ordenamiento jurídico: la protección de aquellos derechos registrables transferidos.

2.3. Sistema de Transferencia de Inmuebles

2.3.1. Teorías

2.3.1.1. Tradición causalizada o del título y modo

Esta teoría se caracteriza por la concurrencia de dos supuestos: el título y el modo; por el primero, se entiende al acto del cual deriva la obligación de enajenar, es decir, el cimiento jurídico válido con propósito transmisivo (Gonzales, 2005), el segundo, en cambio, está referido a la tradición, a la forma en la que efectivamente se va a transferir la propiedad.

Según esta teoría, el título, por ejemplo, la compraventa, genera la obligación solamente de enajenar, de no efectuarse la tradición (modo), el enajenante seguirá siendo propietario y el futuro comprador ostentará el derecho de exigir a su acreedor el cumplimiento de la obligación.

Por el contrario, si la tradición se da sin la existencia de un título que justifique la transferencia, el que recibe el bien adquirirá sólo la posesión, dado que se producirá una simple transmisión posesoria (Gonzales, 2005).

Díez-Picazo (1983), nos ilustra señalando que la tradición por sí misma no es suficiente para transferir la propiedad, pues la transferencia de la posesión en sí misma es un acto sin relevancia y confuso, al que solo concede de sentido el acto jurídico anteriormente pactado por los sujetos, el mismo que justificaría la transferencia del dominio.

Así, para esta teoría, es indispensable que converjan el título y el modo para que sea posible jurídicamente la transferencia de la propiedad inmueble.

2.3.1.2. Tradición

A diferencia de la teoría desarrollada precedentemente, esta corriente ideológica tiene como característica fundamental la materialización de la transferencia del derecho real, se trata pues, de publicitar la cosa adquirida mediante la tradición.

En el derecho romano, se perseguía la actuación del derecho, ya que, con la tradición, el adquirente manifestaba el poder fáctico de la cosa, el objeto principal de la tradición se centra en la actuación del derecho, en hacerlo realidad (Gonzales, 2005).

¿Por qué razón entonces se originó en el derecho romano esta teoría? Brum (1995) nos señala que la individualización que los romanos hacían entre el derecho de propiedad y la bien sobre el que éste recaía, los imposibilitaba a pensar que aquél se transfiriera por el mero consentimiento, puesto que la cosa sólo podía ser transmitida de una persona a otra mediante un acto material.

Se trata pues, de un hecho que no puede ser considerado contractual, y es que el poseedor transferente otorga el poder fáctico de la cosa al poseedor inmediato. Esta teoría encuentra su justificación en el hecho de que el derecho real requería de cierta publicidad para perseguir el respeto del mismo.

2.3.2. Sistemas clásicos de transferencias

Ahora bien, el tema de la transferencia de la propiedad es desde siempre complejo, por ello revisaremos el criterio del Derecho Romano y del Derecho Francés, puesto que nuestro sistema de transferencia de la propiedad acogió estas corrientes histórico-jurídicas.

2.3.2.1. Sistema romano

En el Derecho Romano, no era suficiente la voluntad ni la obligación, debía entregarse la cosa para que se desplace la propiedad, puesto que antes de la tradición el bien se encontraba en la esfera de dominio del deudor, mientras que al acreedor le correspondía sólo el derecho de acreencia.

El consentimiento de los sujetos no era idoneo para la transferencia de la propiedad de los bienes; lo indispensable fue siempre la traditio, así lo señala Romero (1996).

En esta etapa del derecho, la transferencia de la propiedad podía efectuarse de dos formas: mediante un acto formal y un acto material (Osterling, y otros, 2011), dependiendo de lo que se quería transferir. Sin embargo, con el tiempo, la transmisión de la propiedad operaba únicamente mediante la tradición. La venta en el derecho romano generaba la obligación de enajenar la cosa por parte del vendedor, y por consiguiente el comprador estaba obligado a pagar su precio, perfeccionándose con la traditio.

Gran sector de la doctrina sostiene que la venta en el derecho romano, no conllevaba la obligación de transferir el derecho de propiedad, sino garantizar su posesión pacífica y perpetua, puesto que el término entregar suponía –para ellos- procurar al comprador una posesión que se prolongue.

La justificación a esta posición radica en que el contrato de compraventa se perfecciona con la “traditio”, por lo que no podía transferirse la propiedad sólo con una obligación jurídica, era indispensable un acto material, como ya se ha indicado anteriormente.

2.3.2.2. Sistema francés

Por los acontecimientos políticos-sociales que atravesó Francia, es importante establecer que la concepción respecto a la transferencia de la propiedad se divide en dos etapas, la concepción del antiguo Derecho Francés, que fue un símil del Derecho Romano, y la concepción adoptada en el Código Civil de Napoleón de 1804, producto de la sobrevalorización de los sujetos y de sus libertades.

El Código Civil Francés prescribe, nos ilustra Castillo (2000), que el contrato de compraventa es un convenio por el cual uno se obliga a entregar la cosa, y el otro a pagar su precio en dinero. De igual manera, establece que la propiedad se obtiene de pleno derecho por el comprador, y desde el momento en que se concierne sobre la cosa, con respecto al vendedor.

De lo expuesto, se concluye que la compraventa se perfecciona con el acuerdo entre las partes, por lo que la entrega y el pago del precio, son efectos del contrato, a diferencia de lo que ocurría en el sistema romano, en donde era indispensable que se realice el derecho mediante la entrega del bien, esto es, la traditio.

Con esta situación, se reconoce la superioridad de la autonomía de la voluntad frente a la formalidad desarrollada por el Derecho Romano; se establece, señala Castillo (2000),

una pauta evidente de la transformación de concepción propio del espíritu revolucionario.

El contrato de compraventa así, supone un efecto obligacional y real, por el primero el vendedor se obliga frente al comprador, mientras que el segundo efecto, genera la transferencia de la propiedad, reiteramos, siendo el único requisito el acuerdo entre los intervinientes en el contrato.

El consensualismo característico del sistema francés, genera efectos entre el comprador y el vendedor, respecto a la transmisión inmediata de la propiedad.

2.3.2.3. Sistema alemán

El contrato de compraventa en este sistema se perfecciona con la inscripción del negocio jurídico, por lo que la transferencia de la propiedad está supeditada a la inscripción del derecho, puesto que, de no realizarse tal acto, el comprador únicamente tendría un título obligacional.

Se trata de asegurarle al comprador todas las facultades derivadas del derecho real que pretende, su disposición, su disfrute y sobre todo su oposición frente a todos, situación que será plenamente garantizada con publicidad a través la inscripción en el registro respectivo.

El que obtiene una cosa quiere comprarla no únicamente para aprovecharse y/o disponer de ella transitoriamente, por el contrario, se adquiere con carácter definitivo y absoluto pudiendo así disponer de ella; por ende, solo con la entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación íntegramente. (Osterling, y otros, 2011, p. 14).

Y es que con la entrega del bien, el adquiriente podrá ejercer un derecho obligacional únicamente frente al vendedor, puesto que como ya se manifestó, la inscripción del derecho es un requisito sine qua non.

En este orden de ideas, podemos afirmar que existen en este sistema formalidades que constituyen verdaderos medios de publicidad que posibilitan y garantizan el ejercicio pleno del derecho real de propiedad en su dimensión erga omnes.

2.3.3. Sistema peruano

Con la promulgación del Código Civil actual, nos adherimos a la regulación del sistema francés respecto a la transferencia de bienes inmuebles. Al respecto, antes de desarrollar este punto, es menester revisar nuestro antecedente más remoto.

El artículo 571° del Código Civil de 1852 prescribía que a través de la enajenación se transmitía a otro la propiedad de una cosa, a nombramiento oneroso o gratuito, y que a través de ella se perfeccionaba con la tradición.

En virtud a lo antes señalado, podemos afirmar que el referido Código se alineaba con la tradición romanista, puesto que con la entrega del bien se completaba la transmisión de la propiedad.

Regulación especial tenía la transmisión de la propiedad en virtud al contrato de compraventa, en estos casos, bastaba el consenso entre las partes respecto a la cosa y al precio para que se perfeccione la venta pudiéndose entregar la cosa posteriormente.

Ahora bien, posiblemente el artículo 949 del vigente Código Civil sea uno de los artículos más controversiales, no en vano durante los

trabajos preparatorios de la reforma del Código, distinguidos juristas discreparon y argumentaron sus posiciones respecto a lo que ellos consideraban el régimen más apropiado para la transferencia de bienes inmuebles.

Por un lado, había quienes apostaban por la inscripción registral como requisito sine qua non de la transferencia de la propiedad inmueble, y por el otro, sugerían el régimen consensualista.

Finalmente, prosperó la tesis consensualista por ser considerada la más adecuada al maximizar la circulación de la riqueza y por la reducción de costos.

Sobre el particular, consideramos que a efectos de salvaguardar el carácter absoluto del derecho real de la propiedad y su eficacia erga omnes, debemos apuntar hacia una reforma del régimen de transferencia de la propiedad inmueble, hacia una sólida protección de nuestro derecho constitucional de la propiedad.

El sistema consensualista, si bien persigue de la manera más práctica la circulación de los bienes inmuebles, al descartar la utilización de instrumentos publicitarios, promueve un escenario sombrío para el adquirente respecto a su exclusividad, dado que el sólo acuerdo entre las partes no genera la notoriedad que se requiere para la oponibilidad del derecho adquirido ante terceros. Como consecuencia de lo anterior, no podemos establecer con certeza quién realmente es el propietario del inmueble, ni qué cargas lo afectan.

La regulación sobre el tema que nos entretiene en la presente investigación, no es la adecuada. Y es que consideramos que sobreponer la promoción del negocio inmobiliario sobre la seguridad jurídica de quienes intervienen en el contrato de compraventa no es la forma más ventajosa de regular la transferencia de bienes inmuebles.

A lo largo del desarrollo de esta investigación, intentaremos demostrar que, en la actualidad, el régimen consensual al que nos encontramos adheridos, funge como un sistema permisivo, flexible, no garantista, que genera más desventajas que utilidades.

2.4. Compraventa

2.4.1. Antecedentes

El contrato de compraventa debe ser entendido, consideramos, teniendo en cuenta sus antecedentes, para así poder comprender su naturaleza, por ello no podemos dejar de revisar su regulación en el Derecho Romano, así como en el Derecho Francés.

Los autores franceses convienen en sostener que, en el derecho romano, el contrato de venta era aquel en el que el vendedor aseguraba y garantizaba la posesión pacífica y continua del comprador a título de propietario, ello no implicaba la transmisión de la propiedad, y si las partes convenían esta situación (transferencia de la propiedad) no se estaría frente a un contrato de venta, sino a un contrato atípico.

En efecto, de lo que se trataba en el Derecho Romano era de “entregar” al comprador la cosa, el bien, no de hacerlo propietario, sin embargo, esta situación fue superada por el Código Civil de Napoleón de 1804, que recoge la idea de que una de las formas de obtención de la propiedad es el efecto de las obligaciones. Asimismo, se establece que la obligación de entregar el bien se perfeccionaba con el consenso de las partes contratantes, y que dicha situación convierte al comprador en propietario. De igual manera, se establece que la transferencia del derecho de propiedad es una consecuencia directa de la compraventa.

Se ha mencionado ya, que para los romanos la compraventa consistía en la obligación que asumía una de las partes de entregar una cosa mediando el pago de un precio que la otra prometía pagarle.

El contrato tenía por finalidad entregar la cosa mediante la “traditio”, esta es la forma como se perfeccionaba la entrega del bien, es por ello que algunos doctrinarios no dudan en manifestar que no podía transferirse la propiedad sólo con una obligación jurídica, sino que era indispensable un acto material.

En el nuevo derecho francés, se regulan dos situaciones, por un lado, se establece que el contrato de compraventa se perfecciona sólo con el consentimiento de las partes, es decir, basta que estas determinen la voluntad de transferir y pagar el precio respectivamente, dejando de lado la formalidad de la “traditio”; y, por otro lado, se establece que su finalidad es la transmisión del derecho de propiedad.

A pesar de que se cuestionó el carácter innovativo del Código Francés respecto a que el contrato de compraventa seguía consistiendo en entregar sólo la posesión de la cosa -como en el derecho romano-, una interpretación sistemática del mismo hizo posible distinguir la nueva dimensión del contrato de compraventa en el Código Napoleónico.

2.4.2. Acepciones

En nuestra legislación, el contrato de compraventa, siguiendo la concepción del Derecho Francés Moderno, implica la transferencia de la propiedad de un bien en virtud del pago de un precio.

En esa línea, encontramos el artículo 1529° del Código Civil, que define esta institución de la siguiente manera:

“Artículo 1529°.-

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

Castillo (2003), siguiendo la clasificación de Manuel De la Puente y Lavalle, define a la compraventa como un contrato *simple*, ya que da lugar únicamente a una relación jurídica; *principal*, dado que no depende de ningún otro contrato; *consensual*, en virtud a que requiere únicamente del concierto de voluntades; de *ejecución inmediata*, de acuerdo a lo regulado por los artículos 1552° y 1558° del Código Civil: Oportunidad de la entrega del bien y forma, tiempo y lugar del pago del precio, respectivamente; y *oneroso*.

Para Cabanellas (2006), habrá compraventa cuando uno de los sujetos intervinientes se obligue a transferir el dominio de una cosa a la otra, y esta se obligue a aceptarla y a pagar un precio cierto en dinero por ella.

Castán (1986), advirtió al respecto que, el contrato de compraventa se configura en nuestro Derecho como un contrato consensual, bilateral, oneroso, traslativo de dominio y mayormente conmutativo.

A su vez, Miguel Torres Méndez señala que el contrato de compraventa supone la obligación de transmitir la propiedad, deber que surge del contrato y que no puede ser confundido con él.

Sánchez (2016) sostiene que el contrato de compraventa es entendido, desde una perspectiva legal, como un recíproco, por un lado, de un precio equivalente, y, por otro lado, de la transmisión de la propiedad de una cosa.

Habiendo citado las distintas acepciones de los juristas respecto al contrato de compraventa, procederemos a continuación elaborar nuestra propia definición.

La compraventa es un contrato eminentemente *consensual*, nuestra legislación civil no precisa una formalidad para su celebración, por el contrario, instituye que basta el consentimiento de los sujetos para su

perfeccionamiento; es *bilateral*, dado que es necesario el concierto de dos voluntades; es *obligacional*, pues surge la obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa mientras que es obligación del comprador el pagar un precio en dinero; es *oneroso* (Romero F. , 2008), dado que tiene un costo para los celebrantes.

2.5. Bienes inmuebles

2.5.1. Definición

Avendaño (2006), sostiene, en los comentarios al Código Civil, que los bienes son la esencia de los derechos reales; definiéndolos como todo ente, tangible o intangible, que son tomados en consideración por la ley, en cuanto compone o puede componer objeto de relaciones jurídicas subjetivas.

En ese sentido, podemos afirmar que los bienes son objetos susceptibles de valoración económicamente. Señala Avendaño (2006), que el concepto de bien involucra a los derechos (bienes inmateriales) y a las cosas (bienes corporales).

Biondi (1961), anota las siguientes características respecto a los bienes:

- Son diferentes al sujeto, esta característica encuentra justificación dado que en la antigüedad las personas eran consideradas cosas susceptibles de apropiación.
- Tienen relevancia jurídica, se refiere a las facultades que pueden ejercerse, a través de las relaciones jurídicas, sobre el bien.
- Proporcionan utilidad, los bienes tendrán que ser ventajosos a los individuos, en virtud de ello deben ser aptos de apropiación.

- Son susceptibles de apropiación, la susceptibilidad de adquisición está establecida por la razón de ser del objeto o por el mercado.
- Su tráfico debe ser lícito, el tránsito de los bienes debe estar reconocido por el ordenamiento jurídico. Aquellos actos jurídicos celebrados con el objeto de comercializar bienes deben tener una finalidad lícita, caso contrario serían inválidos.
- Pueden ser futuros, respecto a esta característica nuestro ordenamiento legal no impide el tráfico de bienes a futuro, por el contrario, regula estas situaciones, tal es el caso de la compraventa a futuro.
- Tienen valía económica, los bienes, tienen que satisfacer un interés económico, como objeto de los derechos reales.

2.5.2. Clasificación

Ahora bien, existen diversas clasificaciones de los bienes, por fines metodológicos y académicos, nos centraremos en los bienes muebles e inmuebles, específicamente en estos últimos, que son finalmente la calificación que acoge nuestro código.

A modo de introducción, recordaremos que el antiguo Código de 1852 respetó el criterio de movibilidades de las cosas del antiguo derecho francés, dividiendo las cosas corporales e incorpóreas.

Fue con la promulgación del Código Civil de 1936 que nos apartamos del término “cosas” adoptando la categorización de bienes muebles e inmuebles. Esta situación se dio a partir de la modificación en la clasificación de las cosas, ya que al ser bienes muebles la garantía que correspondía sobre ellas era la prenda con entrega del bien

generándose así que el deudor al entregar la nave a su acreedor reduzca su de producción y por ende su capacidad de pago.

Ante esto, se modificó la clasificación de las naves considerándose las, a partir de 1916, como bienes inmuebles, así la garantía que recaería sobre ellas sería la hipoteca. Similares suertes corrieron las aeronaves y los ferrocarriles.

En su oportunidad, el legislador modificó la prenda con entrega del bien por la entrega sin desplazamiento para el caso de las maquinarias mineras e industriales, ya que eran y siguieron siendo consideradas en el nuevo Código de 1936 como bienes muebles.

Dicho lo anterior, procederemos a continuación, para el tema que nos ocupa, con la definición de los bienes inmuebles.

Según el artículo 885° del Código Civil, son bienes inmuebles:

“Artículo 885.- Son inmuebles:

- 1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.*
- 2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.*
- 3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.*
- 4. Las naves y aeronaves.*
- 5. Los diques y muelles.*
- 6. Los pontones, plataformas y edificios flotantes.*
- 7. Las concesiones para explotar servicios públicos.*
- 8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.*
- 9. Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio.*
- 10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.*
- 11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad”.*

Cabanellas (2006), sostiene que los bienes inmuebles son aquellos bienes que no se pueden transportar de un lugar a otro lugar sin su destrucción y/o menoscabo.

2.6. Derechos Reales

2.6.1. Aceptaciones

Para Cabanellas (2006), los derechos reales son la potestad personal sobre una o demás cosas. Así, para este autor, el titular del derecho real podrá ejercer sobre la cosa el poderío que le confiere su titularidad.

Por su parte, Gonzales (2005) sostiene que el derecho real es un derecho subjetivo que implica un poder o haz de facultades adherido de forma estable sobre los bienes.

Para esbozar un concepto propio de los derechos reales, consideramos oportuno indicar que la doctrina ha discutido las diferencias entre los derechos reales de los derechos obligaciones. Al respecto, sucintamente mencionaremos las más importantes:

- En el derecho obligacional, existe una interacción entre los sujetos intervinientes por lo que podemos hablar de una relación jurídica. Sin embargo, en los derechos reales, existe un sujeto que ostenta la titularidad del mismo, en virtud de ese derecho podrá ejercer sobre el bien las facultades que la ley le otorga.
- En derecho de las obligaciones, el acreedor sólo podrá requerir al deudor el cumplimiento del objeto de la obligación, es decir, de la prestación, en cambio en el derecho real, el sujeto titular tiene la facultad legal de oponer su derecho frente a todos.
- Otra diferencia es que los derechos personales pueden ser creados por las partes, empero los derechos reales tienen la

calidad de “números clausus”, esto es, sólo pueden ser creados por ley.

- El objeto de los derechos reales siempre será el bien o la cosa sobre la que recae el derecho mismo, en cambio el objeto en los derechos personales siempre será el cumplimiento de una prestación.

Pues bien, habiendo comprendido cuáles son las diferencias de estas dos ramas del derecho, concluimos que el derecho real es aquel que regula el vínculo jurídico entre la persona, propiamente titular del derecho, y la cosa sobre la que desplegará todas aquellas atribuciones que le son reconocidas por la legislación.

2.6.2. Derecho de propiedad

Estudiar el origen del derecho de propiedad, nos permite asegurar que este derecho surge ante la necesidad del hombre, dado que se hace indispensable que él consiga vestirse y alimentarse y, ya que tiene derecho a cosas básicas para su vivencia y para su entretenimiento. Ningún ser humano habría cosechado, sembrado ni edificado si los dominios no se hubiesen separado, y si cada individuo no hubiera permanecido confiado de ostentar pacífica y públicamente su dominio (Castillo & Osterling, www.castillofreyre.com, 2000).

Este derecho considerado natural (y en nuestros tiempos fundamental) fue a lo largo de la historia un ideal de las personas no privilegiadas o plebeyas, junto a la igualdad, fueron los pilares que impulsaron la Revolución Francesa.

Con el Código Civil Francés de 1804, se regula este derecho, y como señala Castillo (2000) el propietario del bien tiene la atribución de disfrutar y disponer de su propiedad de la forma más absoluta.

Diversos autores han definido el término derecho de propiedad. A continuación, trataremos de abordar nuestra propia definición teniendo en cuenta en las expuestas por autores expertos en la materia.

Etimológicamente el vocablo propiedad deriva de la palabra “propietas” que, según Ramírez (2005) deriva de la palabra “propium”, ésta puede interpretarse como “lo que corresponde a una persona”, “lo que es propio de determinada persona”, en ese orden de ideas, este autor señala que en sentido más genérico y amplio, propiedad hace alusión a lo que le pertenece a determinado sujeto de manera próxima y más cercana.

Por su parte, Albaladejo (1997) indica que la propiedad puede ser definida como el poderío jurídico absoluto sobre una cosa. A su vez, Peña (1986) establece que deberíamos catalogar a la propiedad como el derecho real cuyo ámbito de poder engloba, en principio, todas las potestades admisibles sobre la cosa.

Para De Trazgenies (1978), la propiedad es, indubitablemente, el más absoluto control sobre un bien que la ley permite a un sujeto de derecho.

Barzel (1989) afirma que el derecho de propiedad respecto a un bien corresponde al poderío que tienen los sujetos para consumir, adquirir ingresos y disponer de un bien.

Por su parte, Romero (2007, pág. 58) señala que el derecho real por excelencia es el derecho real, el más extenso, el que involucra todos los derechos posibles sobre determinado bien, los otros derechos reales son originarios del mismo. La propiedad es uno de los institutos jurídicos más trascendentales de la humanidad y de la familia, son las instituciones esenciales de la sociedad actual.

Finalmente encontramos la definición de Escobar (2001) para quien el derecho de propiedad es el derecho subjetivo que admite desempeñar, sobre un objeto, cualquier acción lícita.

Pues bien, habiendo citado ya varias definiciones de destacados juristas, esbozaremos nuestra propia definición. La propiedad es el dominio jurídico absoluto otorgado al propietario que le permite ejecutar todas las facultades conferidas por la ley.

2.6.3. Características

A continuación, desarrollaremos los caracteres que configuran el derecho de propiedad:

- Derecho Real: “Ya que se despliega en forma directa e inmediata sobre un bien (inherencia), generando la pertenencia de éste a un sujeto” (Gonzales, 2005, p. 515). Es un derecho inmediato, entre el titular del derecho y la cosa existe un vínculo próximo, sin ninguna intervención adicional, si la hubiere tendría que estar regulada por ley.

- Derecho Absoluto: Esta característica está ligada con las facultades que tiene el titular del derecho. Nuestra legislación le confiere las herramientas para salvaguardar su derecho frente a todos, erga omnes. Según Jorge Avendaño, el derecho más absoluto es la propiedad dado que otorga todas las particularidades sobre el bien.

En efecto, esta característica de la propiedad debe ser entendida como aquel reconocimiento jurídico al titular del derecho de poder ejercer el haz de facultades que el ordenamiento jurídico le confiere.

Así lo establece el artículo 923° del Código Civil al señalar que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Sin embargo, como ya lo hemos sugerido en el desarrollo del presente trabajo de investigación, por cómo nuestra legislación regula la transferencia de los bienes inmuebles en el contrato de compraventa, no se permite al adquirente poder ejercer ese “poder jurídico” en tanto éste no pueda oponer su derecho frente a todos, y es que no se puede aspirar a desplegar dichos poderes en tanto no se haya dado notoriedad –en este caso- al acto celebrado por las partes.

- Es Exclusivo: El aprovechamiento del bien le corresponde únicamente al sujeto que ostenta la titularidad del derecho de propiedad. En ese sentido, únicamente él puede disfrutar y/o servirse de los frutos y utilidades del bien.

- Es Perpetuo: El derecho real, a diferencia del personal que se crea para ser extinguido en un tiempo determinado, nace para prolongarse en el tiempo de manera indeterminada.

2.7. Registros públicos

2.7.1. Registro de Propiedad Inmueble

El registro predial, a nuestro entender, obedece a una triple naturaleza: Garantista, proteccionista y publicista. Veamos:

- Garantista: El registro nos brinda con seguridad la información real respecto a la condición jurídica de cada bien inmueble. Esta información oficial nos va a permitir garantizar futuros derechos.

- Publicista: Uno de los objetivos del registro de predios es la difusión de los actos, resoluciones judiciales, anotaciones

preventivas, contratos, entre otros, que recaen sobre los bienes inmuebles, permitiendo de esta manera dos situaciones: i) Que el propietario de determinado bien sepa con exactitud que la titularidad de su derecho está protegida, y ii) Que aquel tercero interesado en adquirir determinado bien inmueble tenga plena certeza de la situación jurídica del bien a adquirir.

- **Proteccionista:** Con la publicidad de su derecho, el propietario salvaguarda los intereses que recaen sobre su titularidad pudiendo oponer, porque la realidad no permite que sea de otra forma, su derecho frente a todos.

Pues bien, habiendo desarrollado las naturalezas del registro de predios, procederemos a continuación a esbozar nuestra definición del mismo. Luego de ello, citaremos algunos autores expertos en la materia que hemos consultado.

El registro de predios es una institución jurídica que encuentra su razón de ser en la protección de la seguridad jurídica, publicitando y garantizado los intereses del titular del derecho inscrito. De esta manera, el propietario puede oponer su derecho frente a todos y el tercero interesado en la adquisición de un derecho real, por ejemplo, tiene la seguridad de conocer la situación jurídica del bien que desea adquirir.

Colín (1999) señala que el Registro Público de la Propiedad es un instituto adscrito al Estado: Poder Ejecutivo. Cuya finalidad no es más que suministrar publicidad y notoriedad a los negocios jurídicos normados por el derecho común, cuya forma ha sido elaborada por la función notarial, con el objeto de promover el tráfico jurídico mediante un proceso válido, cuyo resultado es, en resumen, la publicidad registral y la seguridad jurídica.

A su vez, la Enciclopedia Jurídica OMEBA (1967), define al Registro de la propiedad como un medio moderno que consiente advertir la titularidad y situaciones del dominio de un bien determinado, sobre el que se pretende establecer un contrato.

Por su parte, Díez-Picazo (1983) afirma que el Registro es una institución jurídico-administrativa que tiene por finalidad publicitar de manera oficial las condiciones jurídicas actuales de los bienes inmuebles.

Siguiendo con las definiciones, García (2005) sostiene que el registro de la propiedad inmueble tiene por finalidad la anotación o inscripción de los contratos y/o de los actos concernientes al dominio y demás derechos reales sobre determinados bienes inmuebles.

Finalmente, citaremos a Gonzáles (2005), quien afirma que las funciones del registro son suministrar la prueba de los derechos, otorgar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones. p. 750

Pues bien, habiendo ya esbozado nuestra definición de los registros de predios y estudiado los conceptos sobre el particular de los distintos juristas, abordaremos a continuación la seguridad jurídica que genera la inscripción de un bien en los registros y cómo esto se relaciona a la perfección con el carácter absoluto real de la propiedad.

2.7.2. Seguridad Jurídica

Hablamos de seguridad cuando determinada situación genera confianza, lo que importa una ausencia de riesgo. Hacemos referencia a *Seguridad Jurídica* cuando el ordenamiento jurídico nos garantiza, a través del Estado, el cumplimiento de sus normas, nos advierte eventuales contingencias que pudieran generar un menoscabo.

Al respecto, Arcos (2000), manifiesta que la seguridad jurídica es un respaldo frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la injusticia, la incapacidad y, en general, todo lo que genere peligro o amenaza a la confianza asegurada en su vigor y en su administración imparcial y justa.

Por su parte, Hernández (1997) nos enseña que podemos explicar la predictibilidad como aquel escenario en el cual a los sujetos de derecho se les permite conocer cuáles son las normas de juego vigentes y, con determinada convicción, logran confiar en que estas no serán modificadas durante el momento de la toma de decisión ni en el momento de la ejecución. Estas normas de juego las otorga el derecho y esa predictibilidad la concede la seguridad jurídica.

Ahora bien, cuando hablamos de los Registros Públicos y la seguridad jurídica que esta institución genera a los ciudadanos, hacemos referencia a la identificación eficaz de los propietarios de los bienes inmuebles y de las cargas que pudieran afectar los referidos bienes. Y es que el registro de predios, como ya lo hemos manifestado, permite garantizar la tutela de nuestros derechos y proteger los eventuales intereses del futuro comprador.

En este punto, corresponde analizar si la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles genera la misma seguridad jurídica al adquirente que la no inscripción de su derecho de propiedad. Veamos:

Cuando una persona diligente toma la decisión de adquirir un bien inmueble, se planteará las siguientes interrogantes: i) ¿El vendedor será realmente el propietario del bien?, ii) ¿Existirá alguna carga que afecte el inmueble en cuestión? Consideramos que las respuestas a estas interrogantes son:

- i. El registro de predios nos permite conocer con certeza quién es el actual propietario de determinado bien, no en vano su naturaleza es la publicista.
- ii. Esta institución nos permite también acceder a la situación actual en la que se encuentran los bienes, podemos saber, por ejemplo, si se ha trabado una medida cautelar de anotación de embargo.

Corresponde ahora identificar qué tipo de seguridad jurídica nos otorga la no inscripción del contrato de compraventa en los registros correspondientes.

Al no ser un requisito constitutivo de la transferencia de la propiedad, los efectos de la inscripción en el registro operan como una suerte de recompensa para aquellas personas diligentes.

En virtud a lo anteriormente desarrollado, podemos concluir que el actuar, no corresponde utilizar el término negligente, de acuerdo a lo ordenado en la propia legislación, nos referimos a la no inscripción de la compraventa de un bien inmueble, nos expone a una serie de situaciones en las que nuestro derecho es susceptible de vulneración. Dejando atrás la protección, por citar, erga omnes que debería ser innata al derecho mismo de propiedad.

Ante esta situación poco, o nada, favorecedora, nos encontramos en la obligación de proponer un cambio en nuestra legislación que verdaderamente nos brinde la protección y seguridad jurídica que invoca la doctrina. Esta protección, que por derecho objetivo nos corresponde, la conseguiremos mediante obligatoriedad de la publicidad: *La formalización, a través de la inscripción, de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles para*

de esta manera otorgarle a aquel acto el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

2.7.3. Publicidad Registral

La salvaguarda de nuestro derecho a la propiedad a la que hemos hecho referencia previamente únicamente la conseguiremos mediante la publicidad registral como herramienta para la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles; de esta manera podremos dotar, a aquel acto, el carácter absoluto intrínseco del derecho real de propiedad.

A continuación, citaremos algunas definiciones de Publicidad Registral de autores, consideramos, lo más acertados:

Afirma Pau (1995) que la esencia de la publicidad responde a su significado oficial real, el cual se genera mediante las instituciones que suponen su existencia: Los registros.

A su vez, Díez-Picazo (1983) nos dice que la publicidad no es más que la acción tendente a conseguir que determinado acto o hecho sean públicos.

Para Rodríguez (1974) la publicidad inmobiliaria debe ser comprendida como el medio mediante el cual se sitúa a conocimiento del público el estado jurídico de los bienes inmuebles.

La Publicidad Registral es aquel sistema de difusión de determinados hechos con relevancia jurídica en procura de la protección de nuestros derechos. Esta difusión la realiza el Estado mediante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por ello es que la publicidad registral es *institucional*.

La Publicidad es *continuada*, su objeto es divulgar de forma sistemática y constante derechos inscribibles para efectivamente producir efectos de garantía.

Es *conocible*, la información que consta en el registro se encuentra al acceso de la población en general, es decir, cualquier persona tiene la posibilidad de verificar la data del registro. Al ser un acceso público, cualquier ciudadano podrá tener conocimiento efectivo de los actos, derechos y/o bienes inscritos.

Especial mención merece esta característica dado que, si bien la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles no es constitutiva, situación que lamentamos, nuestro ordenamiento jurídico tiene, curiosamente, preferencia por el derecho inscrito sobre el no inscrito. Así, no se puede alegar, bajo ninguna circunstancia, que los actos, derechos y/o bienes inscritos no sean oponibles frente a otros actos, derechos y/o no inscritos, sea por negligencia o ignorancia.

Es curioso como nuestra legislación, por un lado, con el ánimo de “fomentar la riqueza” no exige la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles, sin embargo, por otro lado, ante un supuesto, y recurrente, conflicto que se genere por la concurrencia de varios propietarios, siempre se preferirá el derecho primeramente inscrito.

Entonces, si la inscripción garantiza la seguridad jurídica ¿Por qué seguimos dejando este utópico de seguridad jurídica al libre albedrío de los sujetos? Esta es la interrogante que nos motivó siempre a elaborar el presente trabajo de investigación.

La Publicidad Registral se divide en dos clases:

- Publicidad Material: Se ocupa no de la publicidad o difusión de la data incluida en el registro, sino del acceso que cualquier ciudadano de a pie tiene respecto de la información del registro, es decir, de los fines jurídicos que se persiguen con la publicidad como bien señala Moisset (2004).
- Publicidad Formal: Es propiamente la publicidad materializada en un documento emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Es la herramienta o medio que se utiliza para alcanzar los fines, aspectos que en realidad son inescindibles como refiere Moisset (2004).

Para finalizar, hemos considerado conveniente citar un extracto de una resolución emitida por el Tribunal Constitucional:

“En los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, para el completo perfeccionamiento del derecho de propiedad no basta con saberse titular del mismo derecho por un argumento de simple convicción, sino que es indispensable poder exigir la oponibilidad de la titularidad de dicho derecho frente a todos, así como tener la posibilidad, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad confiere, de generar las consecuencias económicas que a ella le son circunstanciales. Dicho de otro modo; es menester que el Estado brinde las garantías que admitan institucionalizar el derecho. Es la anotación del derecho de propiedad en un registro público la herramienta en virtud de la cual el derecho trasciende su condición de tal y se transforma en la garantía institucional para el progreso económico de las sociedades, y por ende para la creación de la riqueza, tanto a nivel individual como a nivel masivog”. (Exp. N° 0016-2002-AI/TC, 5. ° fundamento jurídico).

2.8. ¿Es la inscripción la herramienta eficaz para oponer los derechos adquiridos frente a todos?

El origen de este trabajo de investigación, siempre fue, reducir la incertidumbre en las transacciones de compraventa de bienes inmuebles. Incertidumbre del sujeto de a pie de saber si podría hacer uso o no del haz de facultades que la ley le otorga, de saber si aquel derecho constitucional de propiedad adquirido sería o no realmente protegido por un sistema a la altura de las necesidades sociales actuales, de saber si efectivamente quien vende es o no propietario, de conocer las cargas vigentes de determinado bien inmueble.

¿Cómo explicamos que nuestro sistema jurídico establece, por un lado, que la transferencia de la propiedad opera con el consenso de las partes, pero por otro lado prefiere el derecho inscrito sobre el no inscrito, inclusive si éste último se dio con anterioridad?

Este sistema fomenta un inadecuado mecanismo de seguridad, dado que no tiene una apropiada publicidad que facilite la oponibilidad de la adquisición a terceros. Así, el carácter absoluto del derecho real de propiedad que deriva de una adquisición consensual es relativo dado que no genera una adecuada exclusión a terceros respecto de la titularidad adquirida.

En virtud de lo antes señalado, reafirmamos nuestra posición y sostenemos que la solución a tantos conflictos de intereses que actualmente se ventilan en el Poder Judicial es la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles para de esta forma, efectivamente, gozar del carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Esta formalización que sugerimos es la obligatoriedad de la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el registro correspondiente. Estamos convencidos que la inscripción registral es la herramienta eficaz para oponer los derechos adquiridos frente a todos. De esta manera podremos aspirar, progresivamente, a transferencias inmobiliarias seguras, a una solidez en el sistema registral peruano, a más inversión, a más y una mejor

protección en el tráfico de bienes, y definitivamente, como efecto colateral, al descongestionamiento de procesos judiciales en el Poder Judicial.

2.9. Marco Legal

2.9.1. Normativa Internacional:

Entre los instrumentos normativos internacionales encontramos La Declaración Universal de los Derechos Humanos, admitida por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948, la misma que fue elaborada después de las atrocidades del nazismo y fascismo:

*“Artículo 17°.-
Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”.*

En virtud de este artículo, todos los países miembros tienen la obligación no solo de respetar, sino garantizar el derecho a la propiedad individual.

En el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se establece:

*“Artículo 11°.-
Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.*

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, aprobada en 1948 en la Novena Conferencia Internacional Americana, en Colombia, regula:

*“Artículo 23°.- Derecho a la Propiedad
Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.*

El contenido de la Declaración Americana tiene similitud con el de la Declaración Universal de Derechos Humanos; y que las razones de esta coincidencia obedecen a que ambos textos son contemporáneos.

La Convención Americana Sobre Derechos Humanos, Pacto de San José, aprobada en 1969 en Costa Rica, establece:

*“Artículo 21°.- Derecho a la Propiedad Privada
1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Es un fin del Estado garantizar la protección y desarrollo de los derechos fundamentales de las personas.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”.*

El impulso y defensa internacional de los derechos humanos en América era trabajo de instrumentos con naturaleza *declarativa* mas no vinculante para los estados miembro. A partir de la entrada en vigencia de la Convención Americana, la evolución regulatoria del sistema de protección de los derechos humanos en este continente se vería completa. Ya no se trataba, únicamente, de instrumentos declarativos si no de instrumentos con carácter convencional y obligatorio.

A su vez, el Protocolo Adicional al Convenio Para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, aprobado en 1952 en París, establece:

*“Artículo 1°. - Protección de la propiedad
Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la Ley y los principios generales del derecho internacional. Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de poner en vigor las Leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de las multas”.*

Conforme se podrá advertir de los artículos citados, el derecho a la propiedad, en toda su dimensión, goza de protección jurídica internacional. Y es que, a lo largo de la historia, la libertad y la propiedad han sido -y lo siguen siendo- protagonistas de los acontecimientos más importantes que han marcado un antes y un después dogmático.

2.9.2. Constitución Política del Perú

Este instrumento normativo supremo regula lo siguiente:

*“Artículo 2°. - Toda persona tiene derecho [...]
16. A la propiedad y a la herencia”.*

Regula también:

“Artículo 70°. - El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie

puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio [...]”.

En virtud a lo regulado en nuestra Constitución Política, el Estado Peruano garantiza, o debería garantizar, la inviolabilidad del derecho de propiedad. Para ello, es indispensable la protección absoluta de las facultades que este derecho le otorga a su titular. Como ya lo hemos señalado en el desarrollo de la presente investigación, consideramos que tan anhelada protección se garantizará con la publicidad obligatoria, en el registro, del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

2.9.3. Código Civil

Nuestra codificación civil detalla las facultades que tienen los titulares del derecho de propiedad:

*“Artículo 923º.- Noción de propiedad
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”.*

Este artículo nos habilita a disponer del derecho de propiedad de la manera más absoluta posible, dentro de lo legalmente permitido. Consideramos que este apartado legal no solo regula el derecho en sí, sino también la obligación o deber de los demás de respetar la titularidad de quien lo ostenta.

Ahora bien, el mismo código regula la forma de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles:

*“Artículo 949º.- 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”.*

Como ya lo hemos señalado durante el desarrollo de la presente investigación, el sólo consenso de las partes hace al acreedor propietario del bien.

Es en virtud al principio de libertad de forma que los sujetos intervinientes pueden decidir la forma más idónea para manifestar su voluntad. Este principio se encuentra regulado en el artículo 143º del Código Civil:

*“Artículo 143º.- Libertad de forma
Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”.*

Al respecto, Lohmann (1997) indica que el artículo 143º regula, en definitiva, que los sujetos pueden transigir una formalidad específica para la consumación de determinado negocio. Ello responde al principio de autonomía privada que infunde la estampa negocial, según esta estampa los sujetos son libres de instituir los mecanismos que regularán sus intereses, dichos intereses pueden bien involucrar el de otorgar a tales mecanismos de las garantías y seguridades que suministran las formalidades.

Ahora bien, siguiendo la línea de la regulación civilista, encontramos que, sin perjuicio que nuestro ordenamiento normativo deja al libre albedrío de las partes la forma de manifestar su voluntad, encontramos el siguiente artículo:

En el artículo 1351° encontramos la definición de contrato:

*“Artículo 1351°.- Noción de contrato
El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.*

En este apartado, es preciso señalar que, de acuerdo a nuestro Código Civil, el contrato en general, tiene la finalidad de crear obligaciones, en este contexto, no se puede concebir la celebración de un contrato cuya esencia no sea una obligación, puesto que se trataría de una figura distinta a su naturaleza misma.

El artículo 1352° establece el consenso como la forma de perfeccionamiento del contrato:

*“Artículo 1352°.- Perfección de contratos
Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”.*

Al respecto, es conveniente advertir que el consentimiento al que se hace referencia en este artículo es la *forma* en la que los contratos se perfeccionan. Y es que dicha forma es la manifestación de aquel acto jurídico; sin la forma la voluntad de los sujetos intervinientes sería un acto espiritual puro intrascendente e indistinto para el Derecho.

El artículo 1354° regula el principio de libertad contractual y a continuación, en el artículo 1356°, se norma la primacía de las voluntades:

*“Artículo 1354°.- Libertad contractual
Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato,*

siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”.

“Artículo 1356º.- Primacía de la voluntad de contratantes

Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas”.

En el artículo 1529º encontramos la definición del contrato de compraventa:

“Artículo 1529º.- Definición

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

Sobre el particular, es menester señalar que la doctrina es clara al reconocer dos formas de comprender la compraventa: por un lado, encontramos a un sector de la doctrina que avala el sistema de “*unidad del contrato*”, en virtud del cual el convenio para la transmisión de la propiedad está comprendido en el contrato de transmisión; por otro lado, otro sector de la doctrina establece que nos encontramos ante un sistema de “*separación del contrato*”, dado que para la transmisión de la propiedad se requiere que el contrato obligacional de la compraventa esté adherido a un contrato real de transferencia de la propiedad.

Nosotros nos adherimos a la teoría del sistema de “*separación del contrato*” dado que no encontramos jurídicamente posible que en virtud a un contrato obligacional de puedo transferir un derecho real.

En el Libro IX, Título I encontramos el detalle de los registros que nuestro ordenamiento reconoce:

“Artículo 2008.- Clases de registros

Los registros públicos de que trata este Libro son los siguientes:

- 1.- Registro de la propiedad inmueble.*
- 2.- Registro de personas jurídicas.*
- 3.- Registro de mandatos y poderes.*
- 4.- Registro personal.*
- 5.- Registro de testamentos.*
- 6.- Registro de sucesiones intestadas.*
- 7.- Registro de bienes muebles”.*

Como ya lo hemos indicado en el capítulo oportuno, nuestro ordenamiento jurídico optó por la clasificación de los bienes muebles e inmuebles.

El artículo 2012° constituye la presunción “*Jure et de Jure*” respecto a la información contenida en los registros:

*“Artículo 2012.- Principio de publicidad
Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.*

El principio de buena fe registral está consagrado en el artículo 2014:

*“Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral
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”.*

El principio de prioridad registral lo encontramos en el artículo 2016°:

*“Artículo 2016.- Principio de prioridad
La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.*

La regulación y aplicación de estos principios *civiles-registrales* avalan nuestra postura respecto a las notables ventajas que proporciona la publicidad en cuanto a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el registro respectivo.

Es en virtud al artículo 2019° que podemos inscribir, a nuestro albedrío, los contratos de compraventa de bienes:

“Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

2.- Los contratos de opción.

3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.

4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6.- Los contratos de arrendamiento.

7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.

8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles”.

Los preceptos que a continuación citaremos, incentivaron, en gran medida, la elaboración de la presente tesis dado que condiciona el carácter absoluto del derecho real de propiedad a la inscripción de éste:

*“Artículo 1135º.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble
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”.*

*“Artículo 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos
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”.*

Entonces, ¿Cómo explicamos que, por un lado, la transferencia de la propiedad opera con el consenso de las partes, pero por otro lado prefiere el derecho inscrito sobre el no inscrito? Entendemos que el sistema ha dejado, respecto a la transferencia de bienes inmuebles, irresponsablemente, que el principio de libertad de forma defina la protección y seguridad de las transacciones inmobiliarias de transferencia.

Sobre el particular, hemos desarrollado, a lo largo de este trabajo, los argumentos por los cuales consideramos que la formalización de la transferencia del contrato de compra y venta de bienes inmuebles es el

medio eficaz para gozar, efectivamente, del carácter absoluto del derecho real de propiedad.

En el artículo 2034 encontramos los efectos de la no anotación del derecho adquirido en el registro:

“Artículo 2034.- Efectos de la omisión de la inscripción

La falta de inscripción del acto en el lugar donde debió hacerse, motiva que aquél no afecte a terceros que celebren contratos onerosos y con buena fe en dicho lugar”.

2.9.4. Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos

En el artículo N° 2 encontramos la conformación que integran los Registros Público:

“Artículo 2.-

El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros:

a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;
b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el

Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;
c) *Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros:*
- *Registro de Predios;*
- *Registro de Buques;*
- *Registro de Embarcaciones Pesqueras;*
- *Registro de Aeronaves;*
- *Registro de Naves;*
- *Registro de Derechos Mineros;*
- *Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos”.*
[...]

Los principios registrales los encontramos en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y del Texto Único Ordenado del mismo reglamento:

*“Artículo I.- Publicidad Material
El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.
El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.*

*“Artículo II.- Publicidad Formal
El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.
El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”.*

“Artículo III.- Principio de Rogación y de Titulación Auténtica

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste”.

“Artículo V.- Principio de Legalidad

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.

*“Artículo VII.- Principio de Legitimación
Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.*

*“Artículo VIII.- Principio de Fe Pública Registral
La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.*

*“Artículo IX.- Principio de Prioridad Preferente
Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.*

*“Artículo X.- Principio de Prioridad Excluyente
No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.*

Los principios registrales son los pilares fundamentales que cimentan un determinado sistema registral distinguiéndolo o asemejándolo de otros sistemas registrales, convirtiéndose en los instrumentos mediante los cuales, de forma inmediata o mediata, se logran los fines que la publicidad jurídica registral persigue: la tan ansiada seguridad jurídica. En ese orden de ideas, los principios registrales, no son otra cosa que las directrices de un determinado sistema registral.

2.10. Derecho Comparado

2.10.1. Regulación Alemana

En el sistema jurídico alemán, no basta el consenso de las partes para la transferencia de la propiedad inmueble, es imprescindible la inscripción del contrato en el registro de la propiedad. Así, encontramos el artículo 873° mediante el cual se regula la inscripción con carácter constitutivo en el registro inmobiliario.

Al respecto, el citado artículo refiere que para la transferencia de la propiedad se requiere que el acuerdo del titular y de la otra parte se inscriba en el registro. El artículo 925° del mismo cuerpo legal establece que las partes deberán manifestar el acuerdo traslativo ante la autoridad competente:

Pues bien, como ya lo hemos indicado, la transferencia de los bienes inmuebles se realiza en dos etapas: el negocio jurídico (acuerdo traslativo) y el acto traslativo del dominio. Respecto al negocio jurídico, el adquirente y el enajenante celebran un acuerdo abstracto de transmisión ante la autoridad competente. En este punto es importante resaltar que si el enajenante se negara a emitir la declaración ésta podría ser requerida por el adquirente judicialmente, salvo que el contrato de perfección con la inscripción de la transferencia de la propiedad a su favor en el registro.

El acto traslativo del dominio, está referido a la inscripción del contrato en el registro de la propiedad.

Como señala Gonzales Barrón (2005, pág. 752), en este sistema, en discrepancia con sistema espiritualista, el contrato (comprendido como negocio generador de obligaciones) no genera el efecto real de adquisición del derecho de propiedad, sino se exige la presencia de un segundo negocio (independiente del anterior) que tiene por resultado

la transformación jurídico-real, radicando este en el registro de la adquisición.

2.10.2. Regulación Austriaca

El Código Civil Austriaco, Allgemeine Buergerliche Gesetzbuch (ABGB), es uno de los códigos más antiguos del mundo. Actualmente, gran parte del Derecho Privado Austriaco es regulado por leyes particulares externas al ABGB, tal es el caso de la Ley del Matrimonio, el Derecho Conyugal, la Ley de Arrendamiento, entre otras.

La Ley Fundamental del Estado, del 21 de diciembre de 1867, Ley Constitucional Declarada Vigente, sobre los derechos generales de los ciudadanos, establece que la propiedad es sagrada y que procede la expropiación solo cuando la ley así lo establezca:

*“Artículo 5.-
La propiedad es sagrada. No procederá la expropiación (Entefgnung) contra la voluntad del propietario sino en los casos y del modo que la ley disponga”.*

Austria se adhiere al sistema registral germánico. Este sistema, utiliza el folio real para el registro de la propiedad mediante el cual la inscripción de este derecho tiene carácter constitutivo.

Es importante mencionar que, Austria opta por el sistema numerus clausus, en virtud del cual los derechos reales constituyen tipos cerrados. Esta situación permite que los particulares no establezcan más derechos reales que los que la ley tipifica o reconoce.

De esta manera, señalan autores alemanes, se favorece la claridad de las relaciones jurídicas permitiendo que la propiedad esté resguardada de un sinnúmero de cargas imposibles de prever. Así pues, el registro solo

será eficaz si los números de derechos reales a registrar son limitados y están previamente regulados por ley.

2.10.3. Regulación Francesa

El Código Napoleónico considera a la propiedad como un derecho natural de los hombres, el mismo debía ser protegido por el Estado después de la época del absolutismo monárquico.

En el artículo 544° del Código Civil Francés, Code Napoleon, se desarrolla el concepto del derecho de propiedad:

*“Artículo 544.-
La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos”.*

A su vez, el artículo 545° regula el carácter absoluto de la propiedad en la codificación francesa:

*“Artículo 545.-
Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, previa siempre una indemnización justa”.*

El Derecho Francés, en materia civil, optó por apartarse del clásico sistema de transferencia romano para abrir paso a un sistema acorde a las coyunturas políticas y sociales del momento: enaltecer a la voluntad del hombre al extremo de que por ella misma se pueda transmitir la propiedad, se instituyó una pauta muy evidente del cambio de concepción propia del ánimo revolucionista y de una dominante revalorización del sujeto y de su calidad, como tal, en la sociedad. (Castillo & Osterling, 2000, pág. 17)

En esa línea, encontramos el artículo 1138° en el que se señala para la transmisión de la propiedad basta el solo efecto de las convenciones:

“Artículo 1138.-

La obligación de entregar la cosa se perfeccionará por el simple consentimiento de las partes contratantes. Convertirá al acreedor en propietario y quedará la cosa bajo su riesgo desde el instante en que sea entregada, aunque la tradición no se haya todavía efectuado, a menos que el deudor se hubiera constituido en mora en su entrega, en cuyo caso la cosa permanecerá bajo riesgo de este último”.

En el artículo 1582° se regula lo relativo al concepto del contrato de compraventa:

“Artículo 1582

La venta es un contrato por el cual una parte se obliga a entregar una cosa, y la otra a pagarla. Podrá ser llevada a cabo mediante escritura pública o privada”.

A continuación, el artículo 1583° establece que el contrato de venta se perfeccionará con el acuerdo entre las partes:

“Artículo 1583.-

Se perfeccionará entre las partes, y el comprador adquirirá de derecho la propiedad con relación al vendedor, desde el momento en que exista acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado”.

A diferencia del sistema germánico, nos señala Murlon, citado por Castillo (2000) en el Derecho Francés, la venta ultimada puede generar hasta tres efectos: en primer lugar, establecer obligaciones; en

segundo lugar, transmitir la propiedad; y finalmente, colocar los riesgos de la cosa vendida a cargo del comprador.

En el Derecho Romano, el contrato constituía o creaba la obligación de transferir el derecho real, sin embargo, para transmitir dicha propiedad era necesario el modo.

Producto de la revolución y la revalorización que se le hace al individuo, y a sus derechos, el Código Civil Francés le otorga a la voluntad de los hombres la potestad de transferir propiedades sin más forma que la manifestación de su voluntad.

2.11. Jurisprudencia

2.11.1. Otorgamiento de Escritura Pública:

Cuadro 1. Otorgamiento de Escritura Pública Casación 3808-2014

Otorgamiento de Escritura Pública Casación 3808-2014 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia	Pretensión	Demandante: María Rossana Martínez Frugone Héctor Demandado: Gustavo Martínez Del Río	Otorgamiento de E.P. del contrato de compraventa del inmueble ubicado en Santiago de Surco, conforme al contrato celebrado con el demandado el 18-01-1999.
	Legal	Fallo Primera Instancia:	Se declaró improcedente la demanda.
		Fallo Segunda Instancia:	Se revocó la sentencia y se declaró fundada la demanda.
	Resolución	Infracciones normativas:	Artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política: Principios y derechos de la función jurisdiccional.
Fallo:		Se declaró INFUNDADO el recurso de Casación, NO CASARON la sentencia de vista.	

La Sala al analizar el mérito probatorio consistente en la Minuta de Compraventa consideró que en dicho documento aparece que el demandado otorga en venta real y enajenación perpetua el inmueble de su propósito a la actora, pactándose como precio la suma de US\$ 100,000.00, monto abonado al contado y en efectivo, agregando que tal documento tiene fecha cierta produciéndose eficacia jurídica. Señala que el demandado no aportó medio probatorio alguno que acredite fehacientemente que el contrato sea uno simulado, por lo que el referido instrumento conserva su eficacia y validez mientras no se declare judicialmente lo contrario. Habiendo la Sala analizado la defensa planteada por la parte demandada en función a las pruebas recaudadas, el argumento referente a que se debieron analizar los medios probatorios carece de base real, pues lo actuado en el proceso demuestra lo contrario (esto es que sí se produjo un análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas, en orden a lo previsto por el Artículo 197° del Código Procesal Civil).

Que, conforme a lo previsto por el artículo 1412° del C.C. concordante con lo dispuesto por artículo 1549° del mismo cuerpo legal, en los procesos de Otorgamiento de Escritura Pública derivados de un acto de compraventa corresponde determinar la identificación de vendedor, comprador, bien y precio pactado por la transferencia, circunscribiéndose la postura jurisdiccional a la viabilización de la formalización de un acto jurídico que obliga única y exclusivamente a sus celebrantes y que es pasible de cuestionamiento en la forma y vía legal que corresponde, por quienes tengan interés en ello.

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 2. Otorgamiento de Escritura Pública Casación 122-2015

Otorgamiento de Escritura Pública Casación 122-2015 Sala Civil	Pretensión	Demandante:	Raúl Mao Del Castillo Díaz	Otorgamiento de E.P. del contrato de compraventa respecto del tercer piso del inmueble conforme al contrato celebrado con el demandado en el año 1996.
		Demandado:	Hugo Del Castillo Vidal	
		Litisconsorte:	Sucesión de Lastenia Del Castillo Vidal de Osorio	
Transitoria de la Corte Suprema de Justicia	Legal	Fallo Primera Instancia:	Se declaró fundada la demanda.	
		Fallo Segunda Instancia:	Se revocó la sentencia y se declaró infundada la demanda.	
		Infracciones normativas:	Artículo 1361° del C.C.: Obligatoriedad de los contratos. Artículo 1412° del C.C.: Exigencia de partes del cumplimiento de la formalidad. Artículo 1549° del C.C.: Perfeccionamiento de transferencia.	

	Fallo:	Se declaró FUNDADO el recurso de Casación. Casaron la resolución impugnada y declarándola NULA confirmaron la sentencia de primera instancia solo en el extremo que declaró fundada la demanda ordenando al demandado a otorgar la Escritura Pública a favor del demandante.
Resolución	Argumentos:	EL artículo 1549° hace referencia, de manera integral, a la conciliación de la transmisión de la propiedad del bien que es materia del contrato de la compra y venta, y cubre, no solo las obligaciones principales sino también las que deriven de aquella y tengan carácter accesorio. Siendo indispensable para la inscripción en los R.R.P.P. que el contrato previamente sea elevado a Escritura Pública, el otorgamiento de esta formalidad estaría inmerso en la obligación del perfeccionamiento. Que, respecto a la infracción del artículo 1412°, la sala debió verificar el cumplimiento de las prestaciones a las que se han obligado las partes. Finalmente, respecto a la infracción del artículo 1361°, la Corte Suprema consideró que se ha acreditado que el contrato de compraventa es un documento de fecha cierta y que su mérito probatorio no fue cuestionado por lo que corresponde a las partes intervinientes en el referido contrato la suscripción de la Escritura Pública, así el inmueble se encuentre enajenado a una tercera persona, pues el hecho que en el presente proceso judicial se procure el Otorgamiento de Escritura Pública no se imposibilita que en un proceso judicial distinto se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento.

Fuente: Elaboración propia.

2.11.2. Mejor Derecho de Propiedad

Cuadro 3. Mejor Derecho de Propiedad Casación 4924-2010

Mejor Derecho de Propiedad Casación 4924-2010 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia	Pretensión	Demandante:	Margarita Escudero Seminario	El demandante pretendía que se declare su mejor derecho de propiedad sobre la propiedad inmueble ubicada en Cerros de Camacho así como la cancelación definitiva de la partida registral N° 11058081.
		Demandado:	Inversiones Country Colombia	
	Legal	Fallo Primera Instancia:	Se declaró infundada la demanda.	
		Fallo Segunda Instancia:	Se confirmó la sentencia de declaró infundada la demanda.	

	Infracciones normativas:	<p>Artículo 1135° del C.C.: Concurrencia de acreedores de bien inmueble.</p> <p>Artículo 2016° del C.C.: Principio de prioridad.</p> <p>Artículo 2022° del C.C.: Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.</p>
	Fallo:	Se declaró FUNDADO el recurso de Casación, NULA la sentencia de vista, ordenando que la Sala Superior emita un nuevo pronunciamiento.
Resolución	Argumentos:	<p>La Sala ha realizado una interpretación errónea del artículo 1135° del C. C., dado que la demandada inscribió su derecho recién en el año 2008, mientras que el derecho de la demandante se inscribió en 1963, resultando de aplicación los artículos 2016° y 2022° del C.C.</p> <p>El haberse cerrado una partida registral, mediante resolución judicial, no significa que la demandante haya perdido su derecho de propiedad dado que nuestro sistema jurídico registral es declarativo, por tanto la inscripción del derecho en el registro constituye un acto voluntario.</p>

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 4. Mejor Derecho de Propiedad Casación 3108-2012

Mejor Derecho de Propiedad Casación 3108-2012 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia	Pretensión	<p>Demandante: Antonio Solier Polanca</p> <p>Demandado: Vicentana Chirino Monzón</p>	El demandante pretendía que se declare su mejor derecho de propiedad sobre la propiedad inmueble ubicada en Cerros de Camacho así como la cancelación definitiva de la partida registral N° 11058081.
	Legal	Fallo Primera Instancia:	Se declaró infundada la demanda.
		Fallo Segunda Instancia:	Se confirmó la sentencia de declaró infundada la demanda.
		Infracciones normativas:	<p>Artículo 660° del C.C.: Trasmisión sucesoria de pleno derecho.</p> <p>Artículo 668° del C.C.: Exclusión del indigno por sentencia.</p>
Resolución	Fallo:	Se declaró INFUNDADO el recurso de Casación, NO CASARON la sentencia de vista.	
	Argumentos:	En los procesos destinados a establecer el Mejor Derecho de Propiedad, nos hallamos ante dos o más propietarios que acreditan derechos sobre un mismo bien, por lo que es tarea del órgano jurisdiccional determinar <i>cuál de los propietarios detenta un derecho preferente y oponible al de los demás</i> ; dicho de otro modo, dicha acción supone la existencia de dos derechos sobre un mismo bien, los mismos que se sustentan en títulos y documentos de los cuales solo uno determinará	

el mejor derecho por antigüedad, rango o inscripción registral.

El accionante no ha justificado cómo la aplicación de las normas que invoca modificarían el sentido del fallo, menos la pertinencia al caso concreto del artículo 668 del Código Civil, que prima facie no tiene nexo causal con la pretensión materia de demanda, ni con lo resuelto por los órganos de mérito, más aun cuando el mejor derecho del accionante se sustenta en la Escritura Pública de compra venta de fecha diecisiete de octubre de dos mil uno, con el agregado de que el título que supuestamente acredita el derecho de su transferente registral Gregorio Molina aun viene siendo materia de debate en el proceso de Otorgamiento de Escritura pública, cuya sentencia y actuados fueron declarados nulos al estimarse la demanda de nulidad de cosa juzgada fraudulenta, en razón de haberse seguido el mismo contra Cipriana Monzón, cuando ésta ya había fallecido.

Al no haberse acreditado la existencia de una transferencia sucesiva de la propiedad registral a favor del actor, al devenir en nula la Escritura Pública otorgada a favor de Gregorio Molina Peña, por efecto de la estimación de la demanda de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, su pretensión de Mejor Derecho de Propiedad carece de asidero fáctico y legal.

Respecto de la fe registral que alega el accionante, éste se encontraba en posibilidad de conocer la inexactitud del Registro, puesto que en la investigación fiscal que se acompaña en autos, el actor manifestó que con su transferente mantenía un vínculo laboral y amical, por lo que este último conocía el derecho de propiedad reclamado por Vicentana Chirinos, al recibir el 02-10-2001 una Carta Notarial exponiendo ese hecho, no obstante lo cual procedió a vender el bien sublitis a favor del ahora demandante por minuta de fecha 05-10-2001, elevada a Escritura Pública el 17-10-2001.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de la investigación

3.1.1. Tipo de investigación

Básica/Pura, o fundamental; Dado que, la finalidad de la investigación es profundizar los conocimientos, mediante la recolección de datos, para así generar más teorías o conocimientos. Como bien señala Hernández (2010), se trata un conglomerado de procesos empíricos y sistemáticos que se aplican al estudio de los fenómenos.

3.1.2. Diseño de investigación

Latorre (1996), reflexiona que “el diseño especifica con detalle qué y cómo realizar una investigación. El diseño tiene valor claro y específico de las ideas y tareas a realizar”. (p.54)

Marroquín, R. (2012), citando a Sánchez-Reyes, señala que el diseño de la investigación es una invaluable herramienta que ubica y orienta al o a los investigadores en un conjunto de guías a seguir, en una investigación o ensayo; siendo su característica flexible, no un formulario estricto.

En virtud a los objetivos de la investigación, la presente investigación será descriptiva causal por trabajar con las variables (x), (y) como es la independiente y dependiente.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población está conformada por abogados titulados en las universidades: Autónoma del Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú, San Martín de Porres y Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, con colegiatura en el Colegio de Abogados de Lima, con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector

privado, se puede indicar a 400 profesionales de las características indicadas previamente.

3.2.2. Muestra

El muestreo que utilizaremos es el no probabilístico dado que los elementos de la población no tienen la misma probabilidad de ser elegidos. En este punto, corresponde precisar que para los fines de esta tesis resulta conveniente que los elementos que integran la población cuenten con una especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional y que estén colegiados en el Colegio de Abogados de Lima. Dicho esto, al existir características especiales o particulares en nuestra población, y con la finalidad de conseguir una muestra que sea lo más representativa posible, optamos por el muestreo por cuotas, el cual se asemeja al muestreo aleatorio estratificado, pero sin compartir el mismo carácter de aleatoriedad.

Las cuotas para el muestreo pueden ser definidas por el investigador o por algún criterio adaptado a la muestra. Dado que requerimos obtener una mayor representatividad de la muestra, hemos empleado un criterio adaptado, el cual consiste en la elección proporcional al tamaño del segmento de la población.

En primer lugar, dividiremos a la población en grupos de forma exhaustiva y exclusiva, es decir, un individuo solo podrá estar en un grupo (de forma parecida a la división de estratos utilizada en el muestreo estratificado), esta segmentación la realizaremos utilizando la variable "*experiencia en procesos judiciales relacionados a la propiedad inmueble*". Luego de ello, fijaremos el objetivo a encuestar para cada grupo.

Finalmente, seleccionaremos a los individuos para cubrir cada una de las cuotas establecidas. Es preciso resaltar que en este extremo nos apartamos de un muestro probabilístico, dado que en el muestro por

cuotas se permite la selección mediante el muestro por conveniencia, apartándonos de la aleatoriedad.

Este tipo de muestreo nos permite obtener candidatos a partir de la comprobación que realicemos respecto a la validez o no de estos candidatos para nuestro estudio.

Nuestra muestra está comprendida por 40 (cuarenta) abogados titulados en las universidades: Autónoma del Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú, San Martín de Porres y Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, con colegiatura en el Colegio de Abogados de Lima, con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado, que representarán a la población antes mencionada.

Tabla 1. *Distribución proporcional de la muestra por cuotas*

Especialización	Población Estratificada	Muestra estratificada proporcional
Derecho Civil	45%	18
Procesal Civil	25%	10
Constitucional	30%	12
Total	100%	40

Cálculo del tamaño de la cuota proporcional a cada segmento de la población

$$n_i = n \cdot \frac{N_i}{N}$$

siendo N el número de elementos de la población, n el de la muestra, N_i el del estrato i

3.3. Hipótesis

3.3.1. Hipótesis general

La falta de formalización de la transferencia en el contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

3.3.2. Hipótesis específicas

La norma que regula la transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica del adquirente.

3.4. Variables y Operacionalización

3.4.1. Variables

3.4.1.1. Independientes

La formalización de la transferencia de bienes: Es una variable independiente, ya que actúa como factor condicionante de la variable dependiente, describiendo o midiendo los factores que se consideran son la causa o influyen en el problema.

3.4.1.2. Dependiente

Contrato de Compraventa: Es una variable dependiente, ya que podría o no afectar el efecto que causa la variable independiente sobre la dependiente.

Carácter absoluto del derecho real de propiedad: Es una variable dependiente, ya que será afectada por la acción de la variable independiente.

Seguridad Jurídica: Es una variable dependiente, ya que es el resultado de las variables independientes. Y siendo que este será el efecto que se obtenga de la aplicación de las variables independientes.

A = Variables de la realidad

A1 = Factor Social - Económico

A2 = Administrativo

A3 = Académicos

A4 = Formalización de la transferencia de bienes.

A5 = Carácter absoluto del derecho real de propiedad.

A6 = Seguridad Jurídica.

A7 = Contrato de Compraventa.

B = Variables del marco referencial

B1 = Planteamientos teóricos.

B2 = Normas.

X = Variables del problema

X1 = Vulneración.

X2 = Norma ineficaz.

Variable X: Factores para la formalización de la transferencia de bienes inmuebles

Variables Y: Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

3.4.2. Operacionalización:

Con la finalidad de encauzar correctamente el diseño de la investigación, se requiere conceptualizar y operacionalizar las variables que intervienen en la investigación.

En ese orden de ideas, Hernández (2010), define a la variable como un elemento que se puede modificar (adquirir distintos valores) y cuya conmutación es susceptible de ser medida.

La operacionalización de las variables es el procedimiento de convertir una variable-conceptual en una operativa-indicador. A través de un indicador podemos calcular una variable. Para De la Vega (2012, p. 15) un indicador hace posible encontrar o catalogar las unidades de análisis en atención al concepto o conjunto de variables o atributos que están siendo analizados.

En virtud de lo anteriormente señalado, podemos concluir que la Operacionalización de Variables es un mecanismo metodológico que facilita el manejo de las variables.

Operacionalización de Variables

OPERACIONALIZACIÓN		
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
X = Factores para la formalización de la transferencia de bienes inmuebles	Teorías de la transmisión de la propiedad.	¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?
	Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles.	¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?

	Seguridad Jurídica.	¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
		Informalidad en nuestro país.
		Burocracia registral.
Y = Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.	Compraventa	¿Cómo evolucionó el contrato de compraventa en la historia?
		¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?
		¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?
	Carácter absoluto del derecho de propiedad	¿Qué son los derechos reales?
		¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?
		¿Cuáles son las características del derecho de propiedad?
	Registro	¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
		¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?
		¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?

3.5. Métodos e Investigación

El presente trabajo de investigación requiere de técnicas e mecanismos que nos permitirán obtener resultados utilizando para estos efectos el método deductivo.

3.6. Técnica e Instrumentos de recolección de datos

3.6.1. Técnicas de recolección de datos

- Técnica de la encuesta: Mediremos, a través de encuestas, a los abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado.

3.6.2. Instrumentos de recolección de datos

Habiendo determinado cuál será nuestra técnica de recolección de datos, corresponde establecer qué instrumento(s) utilizaremos para aplicar nuestra técnica.

Al respecto, haremos uso del cuestionario para así obtener la información que nos permita alcanzar nuestros objetivos.

3.6.3. Confiabilidad y validez de los instrumentos

Responde al grado en que un instrumento genera resultados concisos y coherentes, es decir, es la capacidad de un instrumento para obtener mediciones que, en efecto, correspondan a la realidad que se pretende conocer.

Con el objeto de verificar la confiabilidad de nuestro instrumento, utilizaremos el método del Coeficiente de Alfa de Cronbach. Con esta herramienta informática procederemos al cálculo de la confiabilidad de nuestro instrumento utilizando la siguiente ecuación:

$$\alpha = \left[\frac{k}{k - 1} \right] \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right],$$

Donde:

K= es el número de ítems del Instrumento

S_{2i}= Suma de Varianza de los Ítems

S²_t= Varianza Total

Para validar la confiabilidad de nuestro instrumento se ingresó los resultados de nuestro cuestionario en el SPSS y se ejecutó el análisis de confiabilidad, se obtuvo el siguiente resultado:

Resumen de procesamiento de casos.

		N	%
Casos	Válido	40	100,0
	Excluido ^a	0	,0
	Total	40	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de fiabilidad.

Alfa de Cronbach	N de elementos
0,914	8

Siendo el alfa de Cronbach mayor a 0.8 podemos afirmar que el cuestionario, como instrumento, es confiable.

3.7. Procedimiento de análisis estadístico de datos

Para organizar estadísticamente los datos obtenidos mediante la aplicación de las encuestas y análisis de documentos, a través del cuestionario, es decir de la información obtenida, se aplicarán las fórmulas estadísticas para que, en relación a las variables de nuestra investigación, podamos arribar a conclusiones necesarias y válidas para confirmar nuestras hipótesis.

3.7.1. Procesamiento de datos

Asimismo, se recurrirá al apoyo de software de manejo estadístico como lo es Excel 2010 de Microsoft Office, y el programa SPSS para Windows 7; los mismos que servirán para obtener los resultados y el análisis propio de las conclusiones de la investigación.

Esta parte de la investigación está orientada a procesar datos (individuales, desordenados) obtenidos de la muestra a lo largo del trabajo de campo, con la finalidad de obtener resultados (datos ordenados y agrupados).

3.7.2. Análisis de datos

Después del trabajo de campo, mediante la utilización de cuestionarios a abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado, procedimos al análisis y categorización de los datos, ordenándolos en cuadros estadísticos para su posterior lectura.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Análisis e Interpretación de Resultados

De acuerdo al proceso de investigación plasmaremos los resultados empleando La Escala de Likert. De acuerdo a esta escala, se desarrolla una escala más simple, teniendo como prerrogativa que, un número inferior de reactivos, genere confiabilidades tan certeras y altas como las conseguidas por otras técnicas. Likert (1932, p.187).

El objeto principal de la presente investigación es demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y con la seguridad jurídica del adquirente, ello en función a las hipótesis planteadas previamente. Es decir, el resultado de la contrastación de hipótesis nos va a permitir ampararlas o, en su defecto, rechazadas.

El instrumento se aplicó a 40 (cuarenta) abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado.

Los resultados han sido procesados y serán presentados a continuación con sus respectivas tablas y cuadros estadísticos:

PREGUNTA 1

¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?

Tabla 2. Resultados de la pregunta nro. 1 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	Muy de acuerdo	0	0%
4	De acuerdo	4	10%

3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	4	10%
2	En desacuerdo	8	20%
1	Muy en desacuerdo	24	60%
Total		40	100%

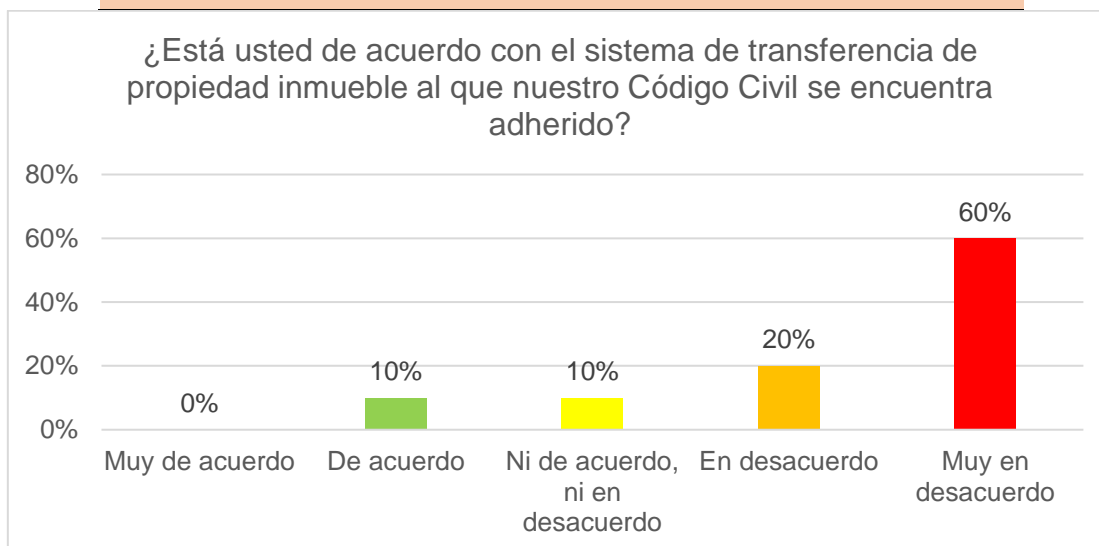


Figura 1. Resultados de la pregunta nro. 1 del cuestionario.
Fuente: Elaboración propia

PREGUNTA 2

¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?

Tabla 3. Resultados de la pregunta nro. 2 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	Muy de acuerdo	4	10%
4	De acuerdo	2	5%
3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	2%
2	En desacuerdo	15	38%

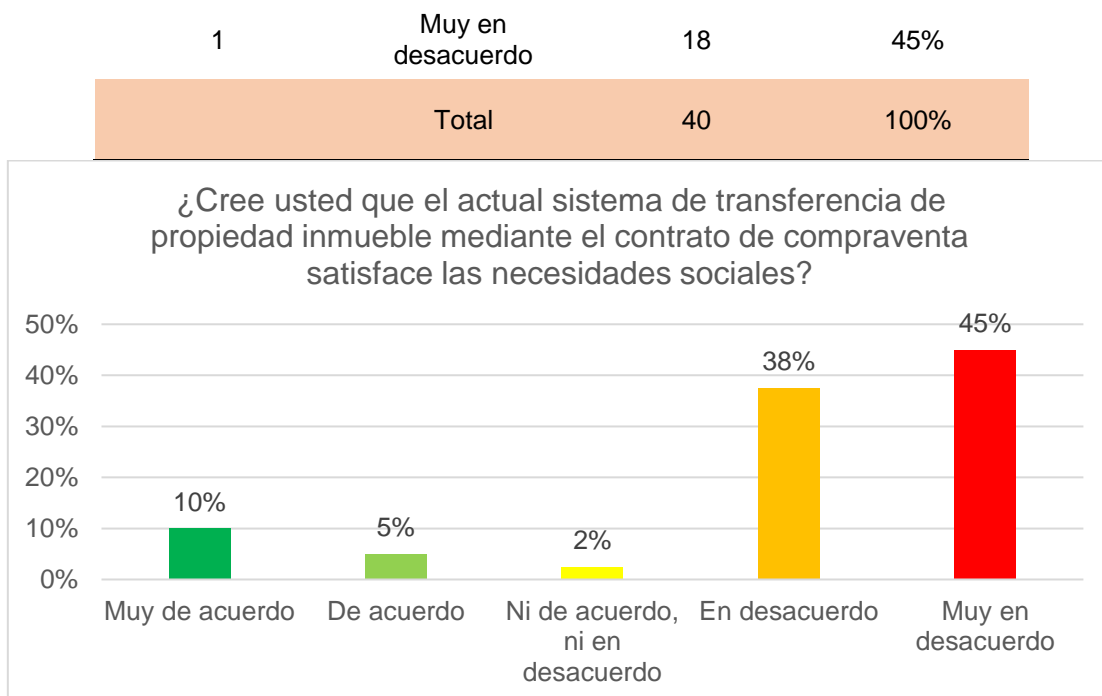


Figura 2. Resultados de la pregunta nro. 2 del cuestionario.

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 3

¿Considera usted que el sistema consensualista respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?

Tabla 4. Resultados de la pregunta nro. 3 del cuestionario.

Opciones	Muestra	%
SÍ	0	0%
NO	40	100%
Total	40	100%

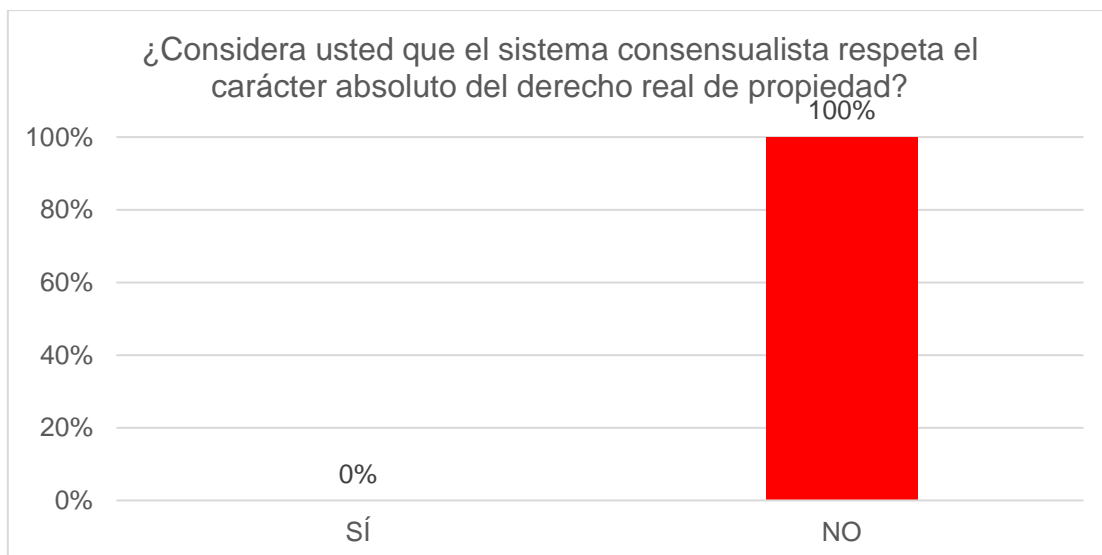


Figura 3. Resultados de la pregunta nro. 3 del cuestionario.

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 4

En su experiencia profesional ¿Cuántos procesos judiciales en donde se discutió el derecho a la propiedad ha patrocinado? (Entiéndase mejor derecho de propiedad, otorgamientos de Escritura Pública, tercerías, entre otros).

Tabla 5. Resultados de la pregunta nro. 4 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	De 21 a más procesos	10	25%
4	De 16 a 20 procesos	11	28%
3	De 11 a 15 procesos	9	23%
2	De 6 a 10 procesos	7	17%
1	Menos de 5 procesos	3	7%
Total		40	100%

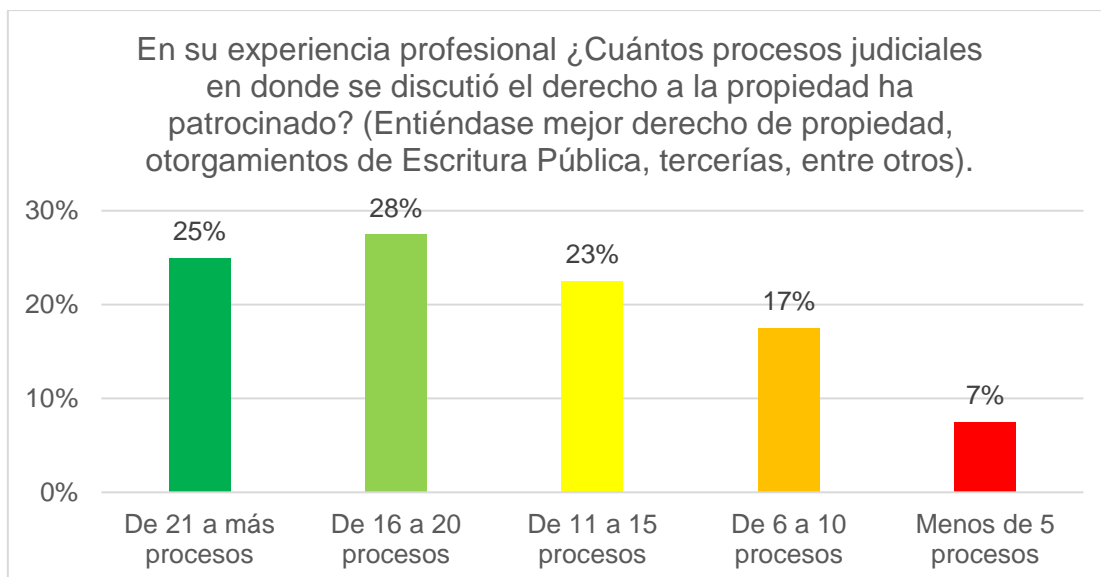


Figura 4. Resultados de la pregunta nro. 4 del cuestionario.

Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTA 5

¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?

Tabla 6. Resultados de la pregunta nro. 5 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	Muy de acuerdo	0	0%
4	De acuerdo	0	0%
3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	0	0%
2	En desacuerdo	11	28%
1	Muy en desacuerdo	29	73%
Total		40	100%

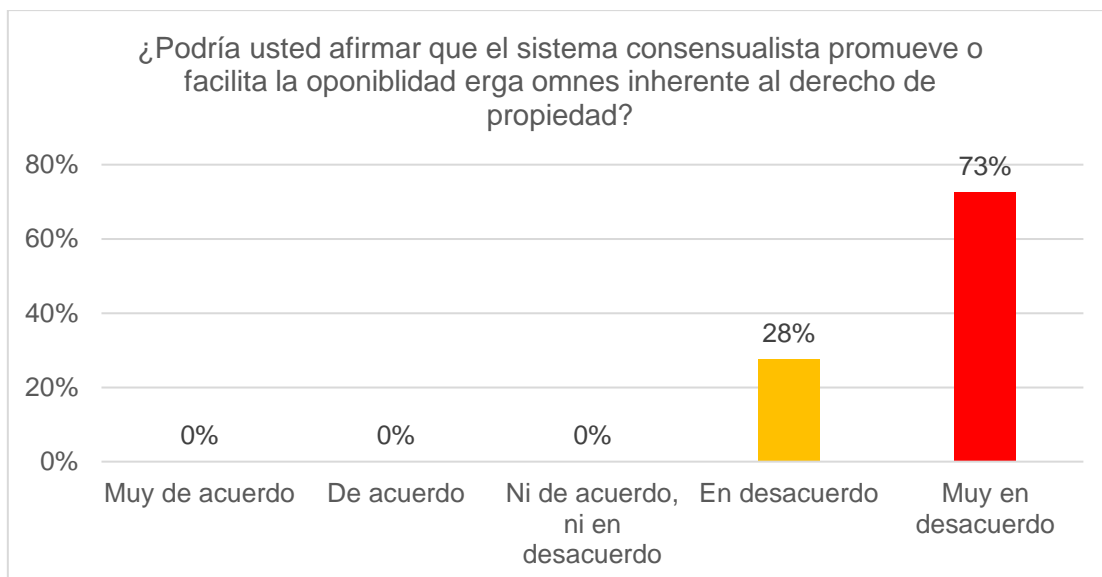


Figura 5. Resultados de la pregunta nro. 5 del cuestionario.

Fuente: Elaboración propia.

Pregunta 6

¿Cree usted que el sistema consensualista confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?

Tabla 7. Resultados de la pregunta nro. 6 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	Muy de acuerdo	0	0%
4	De acuerdo	2	5%
3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	3%
2	En desacuerdo	5	13%
1	Muy en desacuerdo	32	80%
Total		40	100%

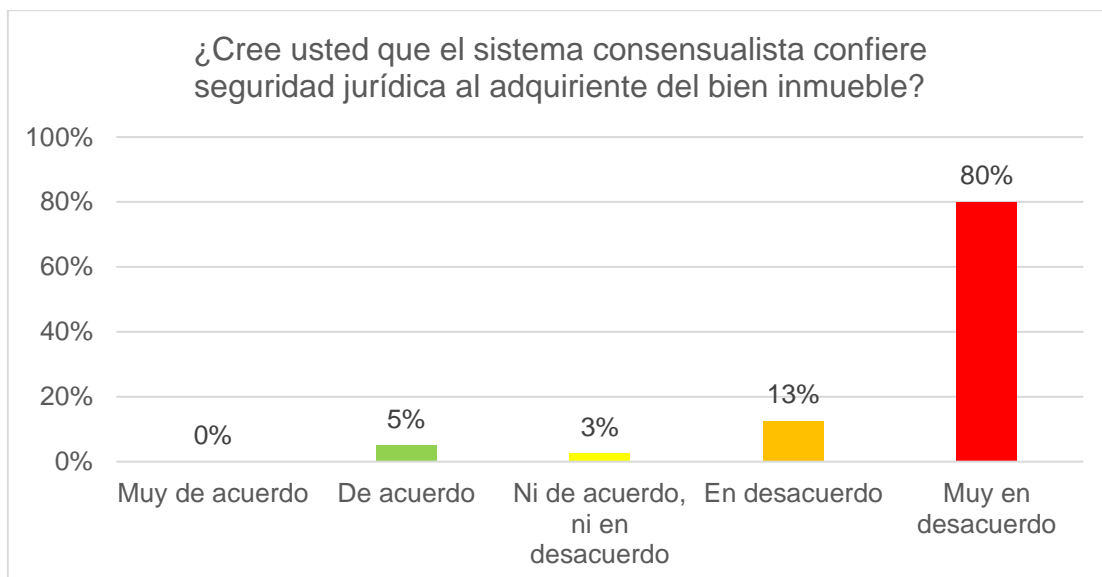


Figura 6. Resultados de la pregunta nro. 6 del cuestionario.

PREGUNTA 7

¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz?

Tabla 8. Resultados de la pregunta nro. 7 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	Muy de acuerdo	3	8%
4	De acuerdo	9	23%
3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	0	0%
2	En desacuerdo	8	20%
1	Muy en desacuerdo	20	50%
Total		40	100%

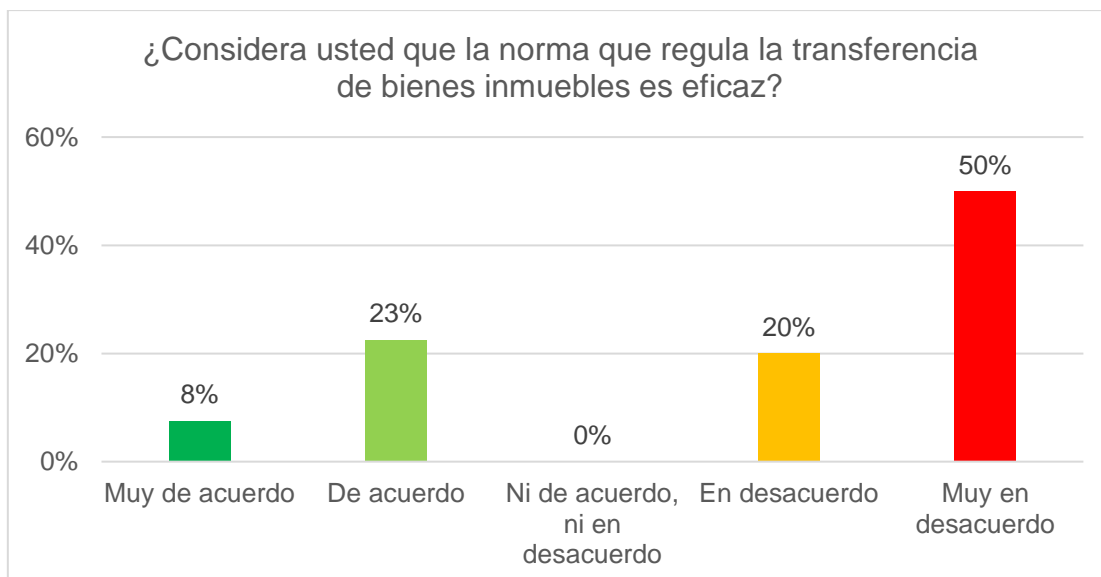


Figura 7. Resultados de la pregunta nro. 7 del cuestionario.

PREGUNTA 8

¿Estaría usted de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la formalidad (inscripción en el registro) de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles como requisito sine qua non?

Tabla 9. Resultados de la pregunta nro. 8 del cuestionario.

Escala Likert	Opciones	Muestra	%
5	Muy de acuerdo	23	58%
4	De acuerdo	14	35%
3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	0	0%
2	En desacuerdo	3	8%
1	Muy en desacuerdo	0	0%
Total		40	100%

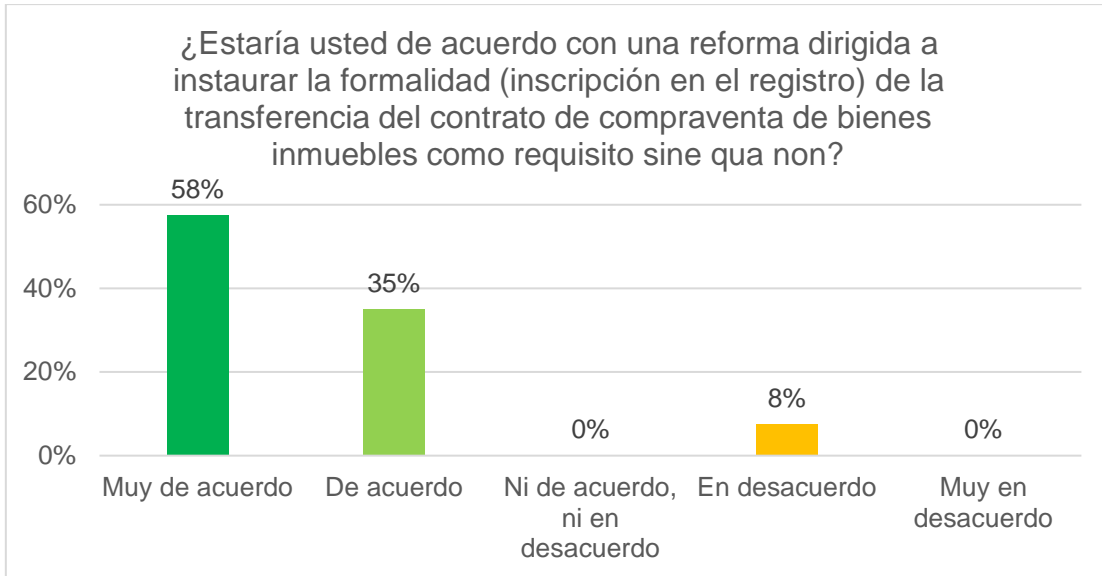


Figura 8. Resultados de la pregunta nro. 8 del cuestionario.

CAPÍTULO V

DISCUSIONES CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES

5.1. Discusión

Los resultados obtenidos en esta investigación comprueban las hipótesis planteadas en la misma. Después del análisis de los datos obtenidos en el capítulo anterior podemos afirmar que los mismos coinciden con los estudios y teorías expuestas a lo largo del desarrollo de este trabajo de investigación. A continuación, describiremos los datos obtenidos y procederemos a contrastarlos con las teorías, normas y jurisprudencia que hemos desarrollado previamente.

Rojas, M. (1992) manifiesta que la discusión es la oportunidad de interpretar, aclara, justificar y relacionar los resultados y las conclusiones, establecer las aplicaciones teóricas y prácticas de los resultados alcanzados, así también las limitaciones implícitas.

Conforme se podrá verificar de los resultados estadísticos obtenidos, en la hipótesis general planteada en la presente tesis respecto a que la falta de formalización de la transferencia en el contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente, intervienen, según los resultados estadísticos obtenidos, los factores académicos y sociales.

Rossell, (2015) desarrolló la tesis “El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca”. La investigación tuvo como finalidad determinar si estamos ante el surgimiento y existencia de una nueva rama del derecho, que regule todo lo referente a los bienes inmuebles. Entre las conclusiones del autor tenemos que la finalidad del Registro General de la Propiedad es la de dotar de certeza, seguridad y publicidad registral a todos los actos y contratos que se inscriben en ellos. Refiere el autor que ante la creciente demanda del mercado inmobiliario, actualmente se exige un ordenamiento jurídico acorde a la realidad actual del país, en donde por un lado los inversionistas, desarrolladores y constructores de proyectos inmobiliarios se rijan por normas claras y fáciles de aplicar, y por otro lado, las personas propietarias y poseedoras de bienes inmuebles gocen de la protección jurídica

que garantice en todo momento los derechos de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles. Por último, concluye que es necesario promover el estudio de esta nueva rama del derecho –Derecho Inmobiliario- para que en casos concretos su aplicación sea de una forma efectiva, encaminada a la protección del derecho de propiedad privada constitucionalmente protegido.

Al respecto, en nuestra investigación concluimos también que es imperante implementar, de acuerdo a la realidad social del país, la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa para garantizar de esta forma el carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la seguridad jurídica del adquirente. Veamos.

Respecto a la pregunta ¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?, el 60% de la muestra encuestada confirmó que se encontraba muy en desacuerdo con el actual sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el 20% se mostró en desacuerdo y sólo el 10% de los abogados encuestados manifestó estar de acuerdo.

Respecto a la pregunta, ¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?, el 45% de abogados consultados concluyó encontrarse muy en desacuerdo, el 38% se mostró en desacuerdo, y el 10% muy de acuerdo.

En esa misma línea, respecto a la interrogante ¿Estaría usted de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la formalidad (inscripción en el registro) de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles como requisito sine qua non? El 58% de abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado encuestados, concluyeron que se encontraban muy de acuerdo con la reforma dirigida a instaurar la formalidad, el 35% de mostró a favor, y sólo el 8% en desacuerdo.

En virtud de lo antes desarrollado, señalamos que los factores académicos y sociales influyen para la formalización de la transferencia en el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

A continuación, procederemos con la discusión de la primera hipótesis específica: La norma que regula la transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Sobre el particular, corresponde verificar la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles:

*Artículo 949º.- 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.*

Como ya lo hemos señalado durante el desarrollo de la presente investigación, en nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles el sólo consenso de las partes hace al acreedor propietario del bien. En este punto, es preciso estudiar los datos estadísticos obtenidos. Veamos.

Respecto a la interrogante “En su experiencia profesional ¿Cuántos procesos judiciales en donde se discutió el derecho a la propiedad ha patrocinado? (Entiéndase mejor derecho de propiedad, otorgamientos de Escritura Pública, tercerías, entre otros).”, se puede determinar certeramente que un gran porcentaje de los conflictos e incertidumbres jurídicas que se ventilan en el Poder Judicial se deben a la “informalidad” con la que se celebran las enajenaciones de bienes inmuebles en los contratos de compraventa, así, encontramos los procesos de tercería de propiedad, los de otorgamiento de Escritura Pública, los de mejor derecho de propiedad, entre otros.

Pues bien, habiéndose comprobado esta situación, mantenemos la posición de afirmar que la solución a tantos conflictos de intereses que actualmente se

ventilan en el Poder Judicial es la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles para de esta forma, efectivamente, gozar del carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Respecto a la pregunta ¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?, el 73% de abogados encuestados está muy en desacuerdo con que el sistema consensualista promueva la oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad, el 28% está en desacuerdo. Es preciso resaltar que ningún abogado, parte de nuestra muestra, está de acuerdo o muy de acuerdo con esta interrogante.

Respecto a la interrogante ¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz?, el 50% de la muestra encuestada señaló que está muy en desacuerdo con la eficacia de la norma, el 20% se encuentra en desacuerdo, el 23% está de acuerdo, y el 8% está muy de acuerdo.

Finalmente, respecto a la interrogante ¿Considera usted que el sistema consensualista respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?, el 100% de abogados encuestados concluyó que no, es decir, toda la población, debidamente representada por la muestra, considera que el sistema consensualista vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

En esa línea, bien afirma Bullard (2003) que la propiedad se transmite en el instante del perfeccionamiento del contrato. Empero, este precepto es absolutamente incongruente con el rol que la propiedad debe desplegar. El contrato es un acto jurídico que, por sí mismo, persiste ignorado al conocimiento de terceros.

Efectivamente, el derecho de propiedad no puede permanecer oculto al conocimiento de terceros, por el contrario, el carácter absoluto de este

derecho nos permite, o debería permitirnos, salvaguardarlo y/u oponerlo frente a todos, erga omnes. Según Avendaño (1988) la propiedad es un derecho absoluto dado que otorga todos los atributos que la ley reconoce sobre el bien.

Misari (2013) en la tesis “El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble”, concluyó, entre otras premisas, que el objeto de lograr la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar reside en un “derecho – función” de este tipo de contratos, en virtud del cual los sujetos que celebran los contratos aspiran a una contratación que garantice la eficiencia y el cumplimiento oportuno de la celebración del contrato definitivo el cual que deberá recaer sobre derechos reales y que expresamente estaremos impulsando su utilización, dado que los contrayentes notarán sus pactos asegurados ya que este no solo serán opuestos entre privados, sino también gozarán de la oponibilidad erga omnes que la publicidad registral les confiere.

En virtud de lo anteriormente señalado, afirmamos que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Pues bien, habiendo ya discutido nuestra hipótesis general y primera hipótesis específica, corresponde discutir la segunda hipótesis específica: Nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica del adquirente; para proceder, luego de ello, con las conclusiones y recomendaciones.

Respecto a la interrogante ¿Cree usted que el sistema consensualista confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?, el 80% de abogados encuestados estuvo muy en desacuerdo, el 13% se mostró en desacuerdo, mientras que sólo un 5% estuvo de acuerdo con la interrogante.

Lo anterior, nos lleva a concluir que el 93% de nuestra población, debidamente representada por nuestra muestra, considera que el sistema consensualista no otorga seguridad jurídica al adquirente.

En ese sentido, Bullard (2003) sostiene que un sistema de transmisión de propiedad eficaz debería asegurar dos objetivos. Primero, se debería permitir la mayor y mejor circulación de la riqueza posible, es decir, conseguir que se den un mayor número de operaciones de intercambio óptimos posibles, siendo sencillo contratar. En segundo lugar, deberían eliminarse o reducirse los riesgos de ineficacia del derecho adquirido, esto es, generar seguridad jurídica tanto para los adquirentes como para la población en general.

A su vez, Pacheco (2015) en “La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú 2015”, concluyó que la seguridad jurídica inmobiliaria protege la certidumbre del derecho reduciendo así todo tipo de vacilaciones sobre el bien inmueble, situación que pone a disposición del negocio inmobiliario el tráfico correspondiente, donde la intervención o papel del Agente Inmobiliario es fundamental. Asimismo, recomendó -como oportunamente lo sugeriremos en este trabajo- que los actos de toda transferencia de bienes inmuebles sean a través de un contrato de compraventa elevado a escritura pública e inscrita posteriormente a los Registros Públicos como disposición de amparo al derecho real de propiedad garantizando la seguridad jurídica.

Sobre el particular, podemos afirmar que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica del adquirente.

5.2. Conclusiones

1. Si bien un sector de la doctrina advierte que el principio consensualístico facilita el intercambio y circulación de la riqueza, así como la protección del comprador; nuestra realidad jurídica ha puesto de manifiesto las imperfecciones de este sistema que sin duda alguna comprometen la seguridad jurídica del adquirente.

Advertimos que el sistema consensualista, si bien persigue de la manera más práctica la circulación de los bienes inmuebles, al descartar la utilización de instrumentos publicitarios, promueve un escenario sombrío para el adquirente respecto a su exclusividad, dado que el sólo acuerdo entre las partes no genera la notoriedad que se requiere para la oponibilidad del derecho adquirido ante terceros.

Como consecuencia de lo anterior, no podemos establecer con certeza quién realmente es el propietario del inmueble, ni qué cargas lo afectan.

En un sistema consensualista, como ya lo hemos advertido, sin publicidad, la doble venta se presenta como un grave y recurrente problema (Gonzales, 2005), así como los procesos de títulos supletorios, tercería de propiedad, los de otorgamiento de Escritura Pública, los de mejor derecho de propiedad, entre otros.

2. La regulación sobre el tema que nos ocupa en la presente investigación, no es la adecuada. Y es que consideramos que sobreponer la promoción del negocio inmobiliario sobre la seguridad jurídica de quienes intervienen en el contrato de compraventa no es la forma más ventajosa de regular la transferencia de bienes inmuebles.

Y es que aun cuando basta sólo el consentimiento de las partes para producir el efecto real traslativo, es inevitable afirmar que solo con la inscripción se consuma absoluta y eficazmente el derecho de propiedad

en tanto recién con esta inscripción tendríamos la posibilidad efectiva de oponer el carácter absoluto y pleno del derecho real de propiedad.

Si partimos de la realidad que el derecho a la propiedad es el derecho real por excelencia, la regulación sobre este derecho constitucional debería estar orientada a procurar su inmediatez, y garantizar su exclusividad.

Lo anteriormente indicado, nos permite concluir que no existe un derecho constitucional real pleno en tanto la transferencia de propiedad inmueble no funja como mecanismo de oponibilidad adecuado que permita al adquirente gozar de la calidad erga omnes.

3. La transferencia de la propiedad en el contrato de compraventa genera inseguridad jurídica al adquirente ya que este no puede oponer el derecho adquirido ante todos, y es que el modo de transferencia de la propiedad no le permite gozar del carácter erga omnes del derecho real, en tanto no se le da notoriedad o publicidad al acto jurídico celebrado, ello en virtud a que el sistema de transferencia de bienes inmuebles al que nuestro ordenamiento jurídico se ha adherido -como en la mayoría de instituciones- es al francés, hablamos pues del consensualismo.

Al respecto, debemos tener en cuenta que la protección del derecho de propiedad actualmente implica una posición cautelosa de quien ostenta la titularidad, es por ello que es fundamental publicitar los actos, contratos y/o derechos en pro de la seguridad jurídica de quienes intervienen en aquellos actos.

5.3. Recomendaciones

1. Estamos convencidos de las ventajas que se generarían a partir de la formalización del contrato de compraventa de bienes inmuebles, esto es, la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos como requisito sine qua non, para la validez de aquel contrato.

Sobre el particular, a continuación, mencionaremos los beneficios de un sistema registral constitutivo:

Seguridad Jurídica: Tener un derecho inscrito imposibilita que terceras personas ejecuten alguna acción sobre él debido a la publicidad que concede el registro. Y es que la información que en el consta es considerada oficial. Esta información oficial, previamente calificada y corroborada por la autoridad registral, es justamente la que genera seguridad jurídica a los titulares y eventuales titulares de los derechos inscritos.

Predictibilidad: Como bien explicamos en líneas anteriores, uno de los objetivos del registro es la difusión de los actos, resoluciones judiciales, anotaciones preventivas, contratos, entre otros, que recaen sobre los bienes inmuebles, permitiendo así que: el propietario de determinado bien sepa con exactitud que la titularidad de su derecho está protegida y que aquel tercero interesado en adquirir determinado bien inmueble tenga plena certeza de la situación jurídica del bien a adquirir. Esta predictibilidad permitirá a los sujetos de derecho anticipar situaciones jurídicas que involucren sus intereses, sean de identificación, determinación y/o protección.

Oponibilidad: El derecho a la propiedad existe por la necesidad de excluir determinado patrimonio de terceros. Para ello, es necesario que El Estado nos otorgue las herramientas que nos permitan, efectivamente, oponer nuestro derecho de propiedad frente a terceros. Justamente lo que proponemos con la presente investigación es un sistema que

permita excluir, y por ende proteger, nuestro patrimonio del patrimonio del resto.

Al ser el registro el sistema perfecto para una integral protección del derecho a la propiedad, debemos apuntar hacia una transformación social y económica que nos permitan ejecutar las políticas necesarias para un adecuado sistema registral.

Es fundamental, ejecutar la descentralización del sistema registral, crear más zonas registrales, oficinas en zonas rurales. Hacer campañas de educación registral.

Con el propósito de simplificar los procedimientos notariales y registrales, proponemos generar mecanismos legales que permitan un mayor y mejor acceso durante el proceso de transferencia de bienes inmuebles mediante el contrato de compraventa.

En esa misma línea, proponemos reducir los costos notariales y las elevadas sumas de dinero cobradas por los aranceles registrales y/o derechos registrales.

2. Ahora bien, respecto a la regulación de la transferencia de propiedad inmueble, hemos demostrado que ésta es ineficaz dado que no garantiza el carácter absoluto del derecho de propiedad. En esa línea, firmemente consideramos que el artículo 949° del Código Civil debe modificarse.

Para tales efectos, deberá regularse la obligatoriedad de la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles en los registros públicos, exigiéndose que la transferencia de bienes inmuebles, se realice mediante escritura pública para luego de ello inscribirse en el registro de la propiedad inmueble, bajo sanción de nulidad.

3. En esa línea, regulándose la obligatoriedad de la inscripción en el registro correspondiente de la transferencia de la propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa, nuestro sistema de transferencia garantizaría la seguridad jurídica del adquirente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Artículos

- Avendaño, J. (1988). *Atributos y caracteres del derecho de propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú - Fondo Editorial.
- Avendaño, J. (1985). *Transferencia de la propiedad inmueble en el nuevo Código Civil*. Lima: En Themis.
- Barzel, Y. (1989). *Economic Analysis of Property Rights*.
- Boza, B. (1987). *Sistema de transferencia adoptado por el legislador peruano*. Lima: Themis.
- Bullard, A. (2003). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra.
- Bullard, A. (1996). *Estudios sobre el análisis económico del Derecho*. Lima: ARA.
- Bullard, A. (2003). Sistemas de transferencia de propiedad. *Derecho y Economía*, 156.
- Brum, R. (1995). *Tradición*.
- Cárdenas, C. (1994). *Conveniencia legal de la implantación del Catastro en el Perú. Su importancia en la transferencia de bienes inmuebles*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- De La Puente, M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad. *Revista Folio Real*.
- De Trazegnies, F. (1978). La transformación del Derecho de Propiedad. *Revista de Derecho*.
- Escobar, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. *Revista Ius et Veritas*.
- Hernández, J. (1997). Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil. *Revista, Derecho y Sociedad*.
- Osterling, F., Vidal, F., Castillo, M., Ramos, C., Varsi, E., Vidal, R., . . . Cortez, C. (2011). *Libro de Ponencias del VI° Congreso Nacional de Derecho Civil* (Primera ed.). (I. P. Civil, Ed.) Lima: Estudio Mario Castillo Freyre.

Leyes

Código Civil

Constitución Política del Perú

Convención Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

Declaración Universal de los Derechos Humanos

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Protocolo Adicional al Convenio Para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales

Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos

Libros

Albadalejo, M. (1997). *Derecho de Bienes. Derecho Civil* (Vol. III). Barcelona.

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Lima.

Arcos, F. (2000). *La seguridad Jurídica - Una teoría formal*. Madrid.

Baptista, O. (2005). *Jurisdicción y tradición en la tradición romano-canónica*. Lima: Palestra.

Biondi, B. (1961). *Los Bienes*. Bosch Casa Editorial.

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.

Castán. (1986). *Derecho Civi Español. Común y floral*. Madrid: Reus.

Castillo, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Ediciones Legales.

Castillo, M. (2010). *La venta del bien ajeno, 20 años después*. Lima: ECB Ediciones Caballero Bustamente.

Castillo, M., & Osterling, F. (01 de Febrero de 2000). *www.castillofreyre.com*.
Obtenido de
http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf

Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas (Primera ed., Vol. VIII). (2006). Lima: Gaceta Jurídica.

Colín, G. (1999). *Procedimiento Registral de la propiedad*. México.

Díez-Picazo, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Tecnos.

Enciclopedia Jurídica Ameba. (1967). Buenos Aires.

- Esquivel, J. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. Lima: Gaceta Jurídica. "Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas" (Primera ed., Vol. VIII). (2006). Lima: Gaceta Jurídica.
- Albadalejo, M. (1997). *Derecho de Bienes. Derecho Civil* (Vol. III). Barcelona.
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Lima.
- Arcos, F. (2000). *La seguridad Jurídica - Una teoría formal*. Madrid.
- Avendaño, J. (1985). *Transferencia de la propiedad inmueble en el nuevo Código Civil*. Lima: En Themis.
- Avendaño, J. (1988). *Atributos y caracteres del derecho de propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú - Fondo Editorial.
- Baptista, O. (2005). *Jurisdicción y tradición en la tradición romano-canónica*. Lima: Palestra.
- Barzel, Y. (1989). *Economic Analysis of Property Rights*.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la investigación para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. México: Pearson Educación.
- Biondi, B. (1961). *Los Bienes*. Bosch Casa Editorial.
- Boza, B. (1987). *Sistema de transferencia adoptado por el legislador peruano*. Lima: Thémis.
- Brum, R. (1995). *Tradición*.
- Bullard, A. (1996). *Estudios sobre el análisis económico del Derecho*. Lima: ARA.
- Bullard, A. (2003). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra.
- Bullard, A. (2003). *Sistemas de transferencia de propiedad*. Derecho y Economía, 156.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cárdenas, C. (1994). *Conveniencia legal de la implantación del Catastro en el Perú. Su importancia en la transferencia de bienes inmuebles*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Castán. (1986). *Derecho Civi Español. Común y floral*. Madrid: Reus.
- Castillo, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Ediciones Legales.

- Castillo, M. (2010). *La venta del bien ajeno, 20 años después*. Lima: ECB Ediciones Caballero Bustamente.
- Castillo, M., & Osterling, F. (01 de Febrero de 2000). *www.castillofreyre.com*. Recuperado de http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf
- Colín, G. (1999). *Procedimiento Registral de la propiedad*. México.
- De La Puente, M. (2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad*. *Revista Folio Real*.
- De Trazegnies, F. (1978). *La transformación del Derecho de Propiedad*. *Revista de Derecho*.
- Díez-Picazo, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Tecnos.
- Enciclopedia Jurídica Ameba*. (1967). Buenos Aires.
- Escobar, F. (2001). *Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad*. *Revista Ius et Veritas*.
- Esquivel, J. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral* (Primera ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- García. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid.
- Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima, Perú: JURISTA Editores.
- Hernández, J. (1997). Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil. *Revista, Derecho y Sociedad*.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación* (Quinta ed.). Mexico: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Joserand, L. (1950). *La Propiedad y otros derechos reales*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa, América.
- Lohmann, J. (1997). *El Negocio Jurídico*. Lima: Editorial Jurídica Grijley.
- Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral*. Lima: Palestra.
- Osterling, F., Vidal, F., Castillo, M., Ramos, C., Varsi, E., Vidal, R., . . . Cortez, C. (2011). *Libro de Ponencias del VI° Congreso Nacional de Derecho Civil* (Primera ed.). (I. P. Civil, Ed.) Lima: Estudio Mario Castillo Freyre.
- Pau, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid.

- Peña, M. (1986). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Madrid.
- Rámirez, E. (2005). *Tratado de Derechos Reales* (Vol. II). Lima.
- Rodríguez, A. (1974). *Publicidad inmobiliaria*. Buenos Aires.
- Romero, E. (2007). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima.
- Romero, F. (2008). *Curso del Acto Jurídico*. Lima: Librería Portocarrero.
- Romero, L. (1996). *Teoría General de las Obligaciones*. Lima, Perú: A&B Editores.
- Sánchez, W. (2016). *Criterios de la sala especializada en protección al consumidor al resolver denuncias por la entrega de unidades inmobiliarias con menos área en los contratos de compraventa de bien futuro*. Trujillo.
- Santaella, Z. (2008). *Guía para la elaboración formal de un reporte de investigación*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
- Tarazona, F. (2007). *La primera inscripción de dominio como mecanismo de exclusión en el ejercicio del derecho de propiedad sobre inmuebles*. Lima: Gaceta Jurídica.

Tesis

- Lino (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CHARACTER_CONSTITUTIVO.pdf
- Misari (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble* (tesis postgrado). Recuperado de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5289/MISARI_ARGANDONA_CARLOS_COMPROMISO_CONTRATAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Molina (2012). *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles* (tesis de postgrado). Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia. Recuperado de <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1>
- Pacheco (2013). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la Inscripción Ficción e Inscripción Garantía durante la década del 2000, Tendencias y Proyecciones* (tesis de postgrado). Recuperado de http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pacheco (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú 2015* (tesis pregrado). Recuperado de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TESIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ramos (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú* (tesis de pregrado). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, Perú.

Rossell (2015). *El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca* (tesis de postgrado). Recuperado de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Rossell-Helia.pdf>

Sacachipana (2014). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional del Altiplano, Perú.

ANEXOS

Anexo 1. Validación del Instrumento por Juicio de Expertos

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita):

.....

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogada.

En tal sentido, es imprescindible validar el instrumento con el cual recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del instrumento en mención. Conocedora de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,

Nombre.....

DNI

Anexo 1. Validación del Instrumento por Juicio de Expertos

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita): Luis Ciprián Inésolo

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: "La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente", cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogada.

En tal sentido, es imprescindible validar el instrumento con el cual recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del instrumento en mención. Conocedora de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,

Nombre.....

DNI.....

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Formalización de la transferencia de bienes inmuebles

Definición Conceptual: Esta determinado por la obligatoriedad de la inscripción en registro del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Dimensiones de la variable:

Teorías de la transmisión de la propiedad.

Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles

Seguridad Jurídica

Variable 2: Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Definición Conceptual: Está determinado por la regulación ineficaz del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Dimensiones de la variable:

Compraventa

Carácter absoluto del derecho de propiedad

Registro

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?				
¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?				
¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?				
Informalidad en nuestro país.				
Burocracia registral.				

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA COMPRAVENTA RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?				
¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?				
¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?				
¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?				
¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?				
¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?				

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA COMPRAVENTA RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?				
¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?				
¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?				
¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?				
¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?				
¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?				



CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia		Relevancia		Cantidad		Substracción		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSION 1 / Formalidad en la transferencia	✓		✓		✓		✓		Ninguno
1	DIMENSION 2 / Valor normativo (eficacia de la norma que regula el contrato de compraventa)	✓		✓		✓		✓		Ninguno
1	DIMENSION 3 / Situación registral (inscripción obligatoria en el registro)	✓		✓		✓		✓		Ninguno

Observaciones (especificar si hay suficiencia): Ninguno

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X] No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Mg. Abog. Mg. Estela Espinoza Toledo, los Rangel DNI: 10594662
 Especialidad del validador: Mg. Abog. en Comercio Exterior

Referencia: Si bien corresponde al funcionario letrado, No validado.
 Razonamiento: El bien es apropiado para registrarse al comparecer a
 inscripción respectiva del contrato.
 Calidad: Se encuentra en el estado de inscripción del bien, es
 correcto, claro y directo.

Suficiencia: Los items planteados por el sistema para medir la
 dimensión.

Fuente: Elaboración propia

Urb. 03 del Distrito 2010

[Handwritten signature]

Firma del Experto Informante.

Dr. Angel Espinoza Toledo
 Abogado
 Reg. Cal. 33243
 Colegiado en Comercio Exterior



CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA COMPRAVENTA RESPECTO A LA VULNERACION DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA DEL ADQUIRENTE.

Nº	DIMENSIONES / Ítems	Pertinencia*		Referencia*		Cantidad*		Suficiencia*		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSION 1 / Transparencia Seguridad jurídica del adquirente	✓		✓		✓		✓		Ninguna
1	DIMENSION 2 / Valor nominal Indicación de la norma que regula el contrato de compraventa	✓		✓		✓		✓		Ninguna

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Ninguna

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (X) Aplicable después de corregir () No aplicable ()
 Apellidos y nombres del juez validador: Miguel Ángel Espinosa Pujeda, Jefe Grupo 1 DNI: 10.594.662
 Especialidad del validador: Magister en Ciencias Jurídicas

Lima, 03 de Setiembre de 2018


 Firma del Experto Informante.
Los Asesores Espinosa Pujeda
 ABOGADOS
 099 501 23203

Fuente: Elaboración propia.

*Pertinencia: Ítem relacionado al concepto jurídico normado.
 *Referencia: El ítem es apropiado para relacionar al contenido o elemento cognitivo del contrato.
 *Cantidad: Se refiere al número de veces que el ítem se cumple, cuando es necesario.
 *Suficiencia: Los ítems planteados con suficiencia para medir la dimensión.

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita): WILBERDO HERERA GORDILLO BRILEÑO

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: "La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente", cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogada.

En tal sentido, es imprescindible validar el instrumento con el cual recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del instrumento en mención. Conocedora de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,

Nombre.....
DNI

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Formalización de la transferencia de bienes inmuebles

Definición Conceptual: Esta determinado por la obligatoriedad de la inscripción en registro del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Dimensiones de la variable:

Teorías de la transmisión de la propiedad.

Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles

Seguridad Jurídica

Variable 2: Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Definición Conceptual: Está determinado por la regulación ineficaz del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Dimensiones de la variable:

Compraventa

Carácter absoluto del derecho de propiedad

Registro

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA FORMALIZACI6N DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?				
¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro C6digo Civil se encuentra adherido?				
¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el car6cter absoluto del derecho real de propiedad?				
Informalidad en nuestro pa6s.				
Burocracia registral.				

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA COMPRAVENTA RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?				
¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?				
¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?				
¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?				
¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?				
¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirentes?				

OPERACIONALIZACIÓN		
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
X = Factores para la formalización de la transferencia de bienes inmuebles	Tarifa de la transmisión de la propiedad.	¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?
	Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles.	¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adhiriendo?
	Seguridad Jurídica.	¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad? Informalidad en nuestro país. Burocracia registral.
Y = Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.	Compraventa	¿Cómo evolucionó el contrato de compraventa en la historia?
		¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?
		¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?
	Carácter absoluto del derecho de propiedad	¿Qué son los derechos reales?
		¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido? ¿Cuáles son las características del derecho de propiedad?
	Registro	¿Es el registro la evolución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?		
¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica del adquirente?		

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

N°	DIMENSIONES / Tema	Pertinencia		Referencia		Cantidad		Suficiencia		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 / Transparencia Formalización en la transferencia	X		X		X		X		
1	DIMENSIÓN 2 / Valor normativo Ineficacia de la norma que regula el contrato de compraventa		Si		Si		Si		Si	
1	DIMENSIÓN 3 / Situación Registral Inscripción obligatoria en el registro	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia) SI HAY SUFICIENCIA.

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Mg. Abog. Guillermo Barrios DNI: 08337343

Especialidad del validador: D.S. 000020-2009-CAJALI

Lima, 03 de 02 de 2010

*Pertinencia: El ítem corresponde al contenido técnico, jurídico y referencial. El ítem se cumplió para representar al componente o dimensión específica del contrato.
*Cantidad: Se refiere en relación alguna al contenido del ítem, en su totalidad, todo y demás.

*Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

Fuente: Elaboración propia.


 Firma del Experto Informante.

REG. C.A.E.N. N° 254

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ta):Señor Cancian Félix.....

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: "La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente", cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogado.

En tal sentido, es imprescindible validar el instrumento con el cual recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del instrumento en mención. Conocedora de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,

Nombre.....
DNI.....

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Formalización de la transferencia de bienes inmuebles

Definición Conceptual: Esta determinado por la obligatoriedad de la inscripción en registro del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Dimensiones de la variable:

Tecnicas de la transmisión de la propiedad.

Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles

Seguridad Jurídica

Variable 2: Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

Definición Conceptual: Está determinado por la regulación ineficaz del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Dimensiones de la variable:

Compraventa

Carácter absoluto del derecho de propiedad

Registro

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?				
¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?				
¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?				
Informalidad en nuestro país.				
Burocracia registral.				

VALIDACION DE INSTRUMENTOS QUE MIDEN LA EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA COMPRAVENTA RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE

SI	1
NO	2

ITEMS	1	2	SUMA	VALOR
¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?				
¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?				
¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?				
¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?				
¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?				
¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?				

OPERACIONALIZACIÓN			
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	
X = Factores para la formalización de la transferencia de bienes inmuebles	Teoría de la transmisión de la propiedad.	¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?	
	Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles.	¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?	
	Seguridad Jurídica.		¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
			Informalidad en nuestro país.
			Burocracia registral.
	Y = Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.	Compraventa	¿Cómo evolucionó el contrato de compraventa en la historia?
¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?			
¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?			
Carácter absoluto del derecho de propiedad			¿Qué son los derechos reales?
			¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?
			¿Cuáles son las características del derecho de propiedad?
Registro			¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
			¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?
			¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE FORMALIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

N°	DIMENSIONES / Items	Permanente		Ineficaz		Cantidad		Suficiente		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSION 1 / Transparencia Formalidad en la transferencia	X		X		X		X		
1	DIMENSION 2 / Valor normativo Ineficacia de la norma que regula el contrato de compraventa									
1	DIMENSION 3 / Situación Registral Inscripción obligatoria en el registro	X		X		X		X		

Observaciones (prestar al hay suficiencia): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicable después de corregir No aplicable ()

Apellidos y nombres del juez validador: Edgar Abog. Díaz C. Rodríguez DNI: 83679954

Especialidad del validador: Escuela de Derecho C.I.C.A.S.A.

Lima, 03 de Oct de 2018

*Referencia: Son competencia del Consejo Técnico, facultado para emitir el dictamen. El form es diligenciado para representar el contenido a dimensión específica del contrato.
*Nota: Se evidencia en el artículo algunos de los elementos del bien, en orden, calidad y cantidad.

*Advertencia: Los datos planteados son adjetivos para emitir la decisión.


Firma del Experto Informante.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA COMPRAVENTA RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE.

N°	DIRECCIONES / Temas	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Suficiencia		Superancias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 / Transparencia Seguridad jurídica del adquirente									
1	DIMENSIÓN 2 / Valor normativo Ineficacia de la norma que regula el contrato de compraventa	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	

Observaciones (precluir si hay suficiencia): _____

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable** **Aplicable después de corregir** [] **No aplicable** []

Apellidos y nombres del juez validador: Dra. Mg. Abog. ALICIA TRIBE LACRUZ DNI: 44608888

Especialidad del validador: Generalista Penal

Lima, 03 de AG. de 2018

Referencia: El presente es el contenido del contrato objeto de estudio.
Referencia: El texto es apropiado para presentar el contenido a dimensión específica del contrato.
Comentario: Se evidencia en el texto algunos errores de formato, en comas, comas y otros.

Referencia: Las líneas planteadas con asteriscos para resaltar la dimensión.

Fuente: Elaboración propia.


 Firma del Experto Informante.

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE EFICACIA DE LA NORMA QUE REGULA LA
COMPRVENTA RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL CARÁCTER ABSOLUTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA
DEL ADQUIRENTE**

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia ¹		Claridad ²		Suficiencia ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 / Transparencia Seguridad jurídica del adquirente	X		X		X		
2	DIMENSIÓN 2 / Valor normativo Ineficacia de la norma que regula el contrato de compraventa	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicación No aplicable Aplicable después de corregir

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Mg. Abog. GONZALEZ BARRON ONI 08.11.2013

Especialidad del validador: Derecho Civil

Lima, 03 de 10 de 2010

¹ Pertinencia: Se han considerado el contenido sobre formulado.
² Claridad: El texto es apropiado para representar el contenido a
dimensiones específicas del contenido.
³ Suficiencia: Se evidencia de claridad alguna el contenido del texto, de
contenido, suceso y fin.

Suficiencia: Los items planteados son suficientes para medir la
dimension.

Fuente: Elaboración propia.

Firma del Experto Informante.

REC. CPA N° 254

Anexo 2. Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA						
TEMA	PROBLEMA			OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN		
	PROBLEMA GENERAL	PROBLEMA ESPECÍFICO I	PROBLEMA ESPECÍFICO II	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVO ESPECÍFICO I	OBJETIVO ESPECÍFICO II
La formalización de la transferencia del contrato de compra venta de bienes inmuebles en relación al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.	¿Cómo la formalización de la transferencia del contrato de compra venta de bienes inmuebles se relaciona con el carácter absoluto del derecho real de propiedad y con la seguridad jurídica del adquirente?	¿La norma del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad?	¿Se vulnera la seguridad jurídica del adquirente con nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles?	Demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa se relaciona con el carácter absoluto del derecho real de propiedad y con la seguridad jurídica del adquirente.	Analizar si la regulación del contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.	Analizar si se vulnera la seguridad jurídica del adquirente con nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles.
HIPÓTESIS				VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
HIPÓTESIS GENERAL		HIPÓTESIS ESPECÍFICA I	HIPÓTESIS ESPECÍFICA II			
La falta de formalización de la transferencia en el contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.		La norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad.	Nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica del adquirente.	X = Factores para la formalización de la transferencia de bienes inmuebles	Teorías de la transmisión de la propiedad. Sistemas clásicos de transferencia de	¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales? ¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?

			bienes inmuebles.		
			Seguridad Jurídica.	¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?	
				Informalidad en nuestro país.	
				Burocracia registral.	
TIPO DE INVESTIGACIÓN	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	Y = Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.	Compraventa	¿Cómo evolucionó el contrato de compraventa en la historia?	
				¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?	
				¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?	
Básica/Pura	Descriptiva Causal			Carácter absoluto del derecho de propiedad	¿Qué son los derechos reales?
					¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?
					¿Cuáles son las características del derecho de propiedad?
			Registro	¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?	
				¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?	
				¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?	

Anexo 3. Operacionalización de las Variables de Estudio

OPERACIONALIZACIÓN		
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
X = Factores para la formalización de la transferencia de bienes inmuebles	Teorías de la transmisión de la propiedad.	¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?
	Sistemas clásicos de transferencia de bienes inmuebles.	¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?
	Seguridad Jurídica.	¿Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
		Informalidad en nuestro país.
		Burocracia registral.
	Y = Eficacia de la norma que regula la compraventa respecto a la vulneración del carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.	Compraventa
¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?		
¿Cómo se regulan en nuestro ordenamiento jurídico la compraventa?		
Carácter absoluto del derecho de propiedad		¿Qué son los derechos reales?
		¿Es verdaderamente la propiedad un derecho constitucionalmente protegido?
		¿Cuáles son las características del derecho de propiedad?
Registro		¿Es el registro la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?
		¿La publicidad registral promueve la seguridad jurídica?
		¿La norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica de adquirente?

Anexo 4. Instrumento de Investigación

1.- ¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?

2.- ¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?

3.- ¿Considera usted que el sistema consensualista respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?

4.- En su experiencia profesional ¿Cuántos procesos judiciales en donde se discutió el derecho a la propiedad ha patrocinado? (Entiéndase mejor derecho de propiedad, otorgamientos de Escritura Pública, tercerías, entre otros).

5.- ¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?

6.- ¿Cree usted que el sistema consensualista confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?

7.- ¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz?

8.- ¿Estaría usted de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la formalidad (inscripción en el registro) de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles como requisito sine qua non?

Anexo 5. Ficha de Validación

CUESTIONARIO

I. Datos Personales

1. Sexo : (F) (M)

2. Facultad :

.....

3. Título y Grado profesional:

4. Especialidad:

5. Tiempo (años) de experiencia profesional: (1-5) (5-10) (10-15) (15-20) (20 a más)

1. ¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?	Escala
Muy de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Muy desacuerdo	1
2. En su experiencia profesional ¿Cuántos procesos judiciales en donde se discutió el derecho a la propiedad ha patrocinado? (Entiéndase mejor derecho de propiedad, otorgamientos de Escritura Pública, tercerías, entre otros).	Escala
Muy de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Muy desacuerdo	1
3. ¿Considera usted que el sistema consensualista respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?	Escala
Sí	1
No	2
4. En su experiencia profesional ¿Cuántos procesos judiciales en donde se discutió el derecho a la propiedad ha patrocinado? (Entiéndase mejor	Escala

derecho de propiedad, otorgamientos de Escritura Pública, tercerías, entre otros).	
De 21 a más procesos	5
De 16 a 20 procesos	4
De 11 a 15 procesos	3
De 6 a 10 procesos	2
Menos de 5 procesos	1
5. ¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?	Escala
Muy de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Muy desacuerdo	1
6. ¿Cree usted que el sistema consensualista confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?	Escala
Muy de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Muy desacuerdo	1
7. ¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad?	Escala
Muy de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Muy desacuerdo	1

8. ¿Estaría usted de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la formalidad (inscripción en el registro) de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles como requisito sine qua non?	Escala
Muy de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Muy desacuerdo	1

Anexo 6. Matriz de Validación del Instrumento

Encuestados	Items								Total
	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	
1	4	5	5	5	2	4	5	5	35
2	4	5	5	5	2	4	5	5	35
3	4	5	5	5	2	3	5	5	34
4	4	5	5	5	2	2	4	5	32
5	3	4	5	5	2	2	4	5	30
6	3	4	5	5	2	2	4	5	30
7	3	3	5	5	2	2	4	5	29
8	3	2	5	5	2	2	4	5	28
9	2	2	5	5	2	1	4	5	26
10	2	2	5	5	2	1	4	5	26
11	2	2	5	4	2	1	4	5	25
12	2	2	5	4	1	1	4	5	24
13	2	2	5	4	1	1	2	5	22
14	2	2	5	4	1	1	2	5	22
15	2	2	5	4	1	1	2	5	22
16	2	2	5	4	1	1	2	5	22
17	1	2	5	4	1	1	2	5	21
18	1	2	5	4	1	1	2	5	21
19	1	2	5	4	1	1	2	5	21
20	1	2	5	4	1	1	2	5	21
21	1	2	5	4	1	1	1	5	20
22	1	2	5	3	1	1	1	5	19
23	1	1	5	3	1	1	1	5	18
24	1	1	5	3	1	1	1	4	17
25	1	1	5	3	1	1	1	4	17
26	1	1	5	3	1	1	1	4	17
27	1	1	5	3	1	1	1	4	17
28	1	1	5	3	1	1	1	4	17

29	1	1	5	3	1	1	1	4	17
30	1	1	5	3	1	1	1	4	17
31	1	1	5	2	1	1	1	4	16
32	1	1	5	2	1	1	1	4	16
33	1	1	5	2	1	1	1	4	16
34	1	1	5	2	1	1	1	4	16
35	1	1	5	2	1	1	1	4	16
36	1	1	5	2	1	1	1	4	16
37	1	1	5	2	1	1	1	4	16
38	1	1	5	1	1	1	1	2	13
39	1	1	5	1	1	1	1	2	13
40	1	1	5	1	1	1	1	2	13
Total	68	79	200	138	51	53	87	177	853
Promedio	1.7	1.975	5	3.45	1.275	1.325	2.175	4.425	21.325
Varianza	1.0359	1.6147	0.0000	1.5872	0.2045	0.5840	2.0968	0.7122	39.0968

$$\alpha = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right]$$

$\sum_{i=1}^k S_i^2$	7.8353
S_t^2	39.0968
k	8.0000
α	0.9138

Anexo 7. Proyecto de Ley

FORMULA LEGAL:

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO N° 949 DEL CÓDIGO CIVIL, Y REGULA LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.

Artículo 1°.- Modificación del artículo 949 del Código Civil, el mismo que quedará redactado del siguiente modo:

“Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble:

La transferencia de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad inmueble, bajo sanción de nulidad.”

Lima, 22 de setiembre de 2018.

EXPOSICION DE MOTIVOS

- Que, el sistema consensualista de transferencia de bienes inmuebles vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad, así como la seguridad jurídica del adquirente, ya que éste no puede oponer el derecho adquirido ante todos, y es que este sistema de transferencia de la propiedad no le permite gozar del carácter erga omnes del derecho real, en tanto no se le da notoriedad o publicidad al acto jurídico celebrado.
- En virtud de lo antes indicado, y con el objeto de gozar y explotar de manera absoluta y exclusiva del bien, se hace indispensable la formalización de la transferencia de la propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa, esto es, la elevación a escritura pública y posterior inscripción del acto en el registro de la propiedad inmueble.
- Al respecto, el profesor Bigio sostiene que de encontrarse una litis entre dos o más compradores que obtuvieron el mismo bien inmueble de parte de un mismo vendedor, el conflicto se solucionaría a favor de quien inscribió primero, así las cosas, en esta contexto excepcional de inseguridad jurídica, será la inscripción la que imputaría la propiedad, y, como consecuencia, ésta gozaría de un carácter constitutivo.
- Como bien sostiene doctor Pedro M. Oliveira, es menester civilizar el Perú, siendo uno de los mecanismos el dotarlo de instituciones que promuevan el desarrollo económico sobre los cimientos de la seguridad de las relaciones jurídicas, puesto que poco o nada servirá en la práctica si el Registro de la Propiedad no se reestructura teniendo en cuenta los requerimientos de una sociedad basada en la inmigración de capitales, del desarrollo del crédito y del incremento de la riqueza.
- Que, en virtud de ello, solo con la inscripción se consuma absoluta y eficazmente el derecho de propiedad en tanto recién con esta inscripción existe la posibilidad efectiva de oponer el carácter absoluto y pleno del derecho real de propiedad.

- Si partimos de la realidad que el derecho a la propiedad es el derecho real por excelencia, la regulación sobre este derecho constitucional debería estar orientada a procurar su inmediatez, y garantizar su exclusividad.
- Lo anteriormente indicado, nos permite concluir que no existe un derecho constitucional real pleno en tanto la transferencia de propiedad inmueble no funja como mecanismo de oponibilidad adecuado que permita al adquirente gozar de la calidad erga omnes.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

- La aprobación de esta iniciativa legislativa no contraviene lo dispuesto en el artículo 79° de la Constitución Política del Perú, esto es, no ocasiona gastos públicos, por el contrario, esta norma busca la protección del derecho real de propiedad.
- De esta forma, procuramos que los sujetos intervinientes en las transacciones inmobiliarias, gocen, eficazmente, del derecho de propiedad pudiendo oponerlo frente a todos.

EFFECTO DE A VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

- La presente propuesta legislativa tiene por finalidad modificar el artículo 949° del Código Civil, incorporando, dentro de sus alcances, la obligatoriedad de la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el registro de la propiedad inmueble.