



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

FACULTAD DE HUMANIDADES
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

“LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA
PROTECCIÓN LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO”

PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO

AUTOR

GERALDINE MELISSA PORTUGUEZ RIVERA

ASESOR

DR. HUGO GONZÁLEZ AGUILAR

LIMA, PERÚ, OCTUBRE DE 2018

DEDICATORIA

A mi madre, que es mi luz y a mis hermanos Abel, Joseph y Ashlee con mucho amor y cariño le dedico todo mi esfuerzo y perseverancia puesto para la realización de esta tesis.

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento a Dios y a todas las personas que de alguna manera contribuyeron para el desarrollo y culminación del presente trabajo.

RESUMEN

Dentro de la legislación peruana encontramos que nuestro sistema registral es declarativo, donde se establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Sin embargo la sociedad al no tener seguridad y certeza en el momento de celebrar actos o negocios jurídicos sobre bienes inmuebles es donde se genera el gran problema, al no otorgar publicidad registral a su propiedad. Es por ello que se planteó como problema de investigación ¿De qué manera se establece la protección legal en la transferencia de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano en el 2018? Haciendo uso del análisis e interpretación de nuestra legislación y por las entrevistas realizadas a los expertos se llegó a aceptar las hipótesis planteadas, llegando a las siguientes conclusiones: el sistema de registros de predios da protección legal a las transferencias de propiedad inmueble mediante la publicidad registral por lo que nuestra investigación está orientada a establecer la inscripción constitutiva de la Propiedad inmueble, dado que en la actualidad genera mayor seguridad, Sostenimiento Económico y Publicidad en la adquisición de una Propiedad Inmueble.

Palabras clave: Transferencia, Seguridad Jurídica, Propiedad, Registros Públicos.

ABSTRACT

Within the Peruvian legislation we find that our registry system is declarative, where it is established that the sole obligation to dispose of a specific property makes the creditor the owner thereof. However, society does not have security and certainty at the time of holding acts or legal business on real estate is where the big problem is generated by not granting registration advertising to your property. That is why it was raised as a research problem. How is legal protection established in the transfer of real property in the Peruvian registry system in 2018? Making use of the analysis and interpretation of our legislation and the interviews conducted with the experts, the hypotheses were accepted, reaching the following conclusions: the property registry system gives legal protection to transfers of real property through registration advertising so our research is aimed at establishing the constitutive registration of real property, given that currently generates greater security, economic support and publicity in the acquisition of an immovable property.

Keywords: Transfer, Legal Security, Property, Public Records.

INDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCION

CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del Problema 02

1.2. Formulacion de Problema 02

1.3. Objetivos 05

1.4. Justificación e Importancia 07

1.5. Limitaciones 08

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes 10

 2.1.1. Internacionales 15

 2.1.2. Nacionales 16

2.2. Teorias Relacionadas al Tema 16

 2.2.1. Sistemas de transferencias Propiedad Inmueble 16

 2.2.2. Sistemas Contemporaneos de transferencias de
Propiedad 18

 2.2.3. Derecho de Propiedad 21

 2.2.4. Seguridad Jurídica 23

 2.2.5. Análisis de nuestro sistema consensual y la seguridad
Jurídica 28

 2.2.6. La relación de Registros de predios y el derecho municipal 29

 2.2.7. Principales problemas derivados del actual sistema de
Transferencia de Propiedad Inmueble 32

 2.2.8. La reivindicacion 33

 2.2.9. El mejor derecho de propiedad 34

 2.2.10 Principios registrales 35

2.3. Triangulación de Teorías 38

2.4 Definición conceptual 38

CAPITULO III. MÉTODO

3.1. Tipo y diseño de Investigación 42

3.2. Población y Muestra	43
3.3. Categoría de análisis	43
3.3.1. Operalización de categorías	43
3.4. Técnicas e Instrumentos de Investigación	46
CAPITULO IV CONSIDERACIONES ÉTICAS	
4.1. Consideraciones Éticas	49
CAPITULO V DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	
5.1. Procesamiento de datos	51
CAPITULO VI DISCUSIÓN DE RESULTADOS	
6.1. Contrastación con la hipótesis de investigación	67
CAPITULO VII CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
7.1. Conclusiones	71
7.2 Recomendaciones	72
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	
ANEXOS	

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1 Respuesta sobre Seguridad Jurídica	51
Tabla 2 Respuestas sobre las características de Adquisición de Propiedad	53
Tabla 3 Respuestas sobre la solemnidad del acto de transferencia	55
Tabla 4 Respuesta Sobre la vulneración al Derecho de Propiedad	57
Tabla 5 Respuesta sobre aspectos negativos del sistema consensual	59
Tabla 6 Respuesta sobre las consideraciones en las transferencias De propiedad	61
Tabla 7 Análisis de las observaciones Registrales	64

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Triangulación de teorías	38
Figura 2. Triangulación normativa	39
Figura 3. Campo de muestra	44

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se refiere a la controversia sobre Transferencia de Propiedad Inmueble y la protección legal del Sistema de Registral Peruano. La influencia inminente del sistema francés reconoce a la transferencia de propiedad, como la simple voluntad de las partes en dar una cosa inmueble determinada y ya hace al acreedor propietario de ella, según el artículo 949° de nuestro Código Civil. De una manera constitutiva el Registro de Predios da una seguridad y publicidad registral donde es oponible a terceros que actúen de mala fe, razón por la cual el legislador al brindar la enfermedad *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”* (Art. 949° Código Civil) trata de brindar la cura *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores, a quienes el mismo deudor se ha obligado entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito...”* (Art.1135° Código Civil) por lo cual se determina que ante la presencia de dos títulos, se prefiere al de buena fe y al que inscribió primero su derecho de propiedad.

Las características principal de este trabajo es la realidad actual con referencia al sistema inmobiliario, las trabas burocráticas, los fraudes, la apropiación ilícita de un predio, la vulneración de los derechos de propiedad, la defraudación tributaria y con todo ello la alternativa que brinda registros públicos, es la certeza y seguridad jurídica.

Para analizar estos problemas, debemos tener en cuenta que nuestro sistema jurídico establece al sistema consensual como fuente principal del derecho, pues la sola voluntad de las partes atribuye un derecho fundamental, asimismo por este sistema se nos presenta dificultades y hasta delitos que conllevan a ir a la vía judicial donde se nos presentan procesos largos y engorrosos que dificultan a los posibles compradores al momento de acreditar su titularidad.

Por esta problemática social se realizó este trabajo con el interés de proporcionar la información a los usuarios que se encuentren inmersos en estos casos, como análisis a los legisladores y como tema controversial sobre el sistema consensual. Esto podrá determinar si nuestro sistema jurídico es idóneo para nuestra sociedad

o si se debería realizar un cambio para la mejora de todos los ciudadanos y así poder ser un país legalmente ordenado.

En el marco metodológico esta se realizó en base a entrevistas a expertos abogados del tema de Derecho Civil, Derecho Notarial y Derecho Registral, como también a Notarios de Lima. En la conversación con lo mismo nos dieron sus puntos de vista frente al tema a tratar, es decir nos brindaron información clave, esa información clave es una característica del muestreo no probabilístico, conocida como intencional a juicio del investigador, este tipo de estudio se realizó para el presente trabajo de investigación.

La finalidad del presente trabajo es determinar cómo se establece la protección legal en las transferencias de propiedad inmueble en el sistema registral peruano, como también diferenciar el actual sistema consensual con el sistema constitutivo, teniendo en consideración la seguridad jurídica y la protección legal de la adquisición de la propiedad inmueble y contrastar el estudio realizado por los expertos sobre cuál de los dos sistemas sería el más adecuado para nuestro país

Siendo así, se esquematizó el presente trabajo de investigación de la siguiente manera:

Capítulo I: Problema de Investigación, donde especifica la realidad problemática, formulación del problema, los objetivos de la investigación, la justificación e importancia de la investigación y limitaciones de la investigación que acontecieron en la realización del presente trabajo.

Capítulo II: El Marco Teórico, donde se indican los antecedentes de estudio, el marco referencial que contienen antecedentes internacionales y nacionales, el desarrollo de la temática correspondiente al tema a desarrollar y la triangulación de teorías y normas. Asimismo las definiciones conceptuales de los temas de investigación.

Capítulo III: El Marco Metodológico, donde se especifica el tipo de diseño de la investigación, la población y la muestra, las hipótesis, las unidades de análisis y categorías, las técnicas e instrumentos de investigación.

Capítulo IV: Consideraciones éticas, donde consignamos los valores rescatados para el presente trabajo de investigación.

Capítulo V: Descripción de Resultados, donde se plasman los resultados establecidos por las entrevistas a nuestros expertos y documentación proporcionada como respaldo del presente trabajo de investigación.

Capítulo VI: Discusión de Resultados, se analizan e interpretan los resultados

Capítulo VII: Se precisan las conclusiones,

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

1.1.1. Descripción del problema

La European Land Registry Association (2018) menciona:

En Europa es variado el acervo de la tradición jurídica, principalmente debido a los contrastes extremos en cuanto a las peculiaridades para las leyes del registro de transferencia de propiedad, es así que se vuelve un obstáculo para la unificación, pues algunas realizan las transferencias bajo un sistema consensual como el polaco, portugués y francés, mientras otros mantienen un sistema constitutivo convalidante como Alemania y Suiza. (p.4).

La no unificación de criterios en cuanto a la transferencia de propiedad de los diferentes países europeos no permite determinar con exactitud cuál de los dos sistemas es el más seguro al momento de transferir bienes inmuebles.

“Los avances en cuanto al registro inmobiliario, a nivel interamericano, se mantienen forma progresiva, pero se caracterizan aun por la desigualdad en tales avances, por mantenerse separada del tema de catastro y por evidenciar 40% de Sub registros a nivel regional” (Mora, 2016, p.6).

En el Perú actualmente nuestro sistema consensual de transferencia de propiedad tiene algunas ventajas como son: la simplicidad de transferir, costos mínimos, documentos privados que no conllevan a gastos notariales ni registrales, debido a que no se exige la inscripción registral para ser propietario, pero el efecto negativo es que al no ser registrados, no logran brindar una eficiente seguridad y/o certeza jurídica pues sus derechos no pueden ser oponibles frente a terceros, sin embargo ello ha sido debatida y discutida por diversos profesionales del derecho, lo que ha implicado que la falta de uniformidad en su regulación y aplicación conlleve a un perjuicio tanto del nuevo propietario como del estado. Consecuentemente tenemos que intervenir a los municipios que como entidad autónoma, política, administrativa y fiscal tiene por finalidad el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

Es decir, la sola voluntad de las partes no basta para transferir una propiedad, pues la inscripción es netamente para oponer el derecho frente a terceros. Es por ello que la propiedad nace de forma oculta, para la validez del acto jurídico no requiere que el derecho sea publicitado. En un bien inmueble la transferencia de la propiedad surge del propio contrato. Por ejemplo, cuando ambas partes firman un contrato de compra-venta. Pero por seguridad de la nueva propiedad, el contrato perfeccionado por Escritura Pública debe inscribirse en Registros Públicos.

Fernández (2015) afirma que en el día a día, se observa una gran cantidad de transacciones comerciales, muchas de ellas son relacionadas a las transferencias de bienes inmuebles celebradas bajo el sistema consensual de las partes, este sistema implica el solo acuerdo entre ambas partes para dar por válida y efectuada dicha transacción, es decir, no se necesita la entrega del bien al comprador ni tampoco inscribir la transferencia en SUNARP.

Por otro lado, es necesario señalar que existen aspectos negativos con respecto al sistema constitutivo de transferencia de propiedad, tenemos que mencionar que al ingresar al sistema publicitario que da registros encontramos algunas trabas burocráticas que no permiten ser al alcance de toda la población peruana donde el nuevo propietario se ve frente a trámites engorrosos o requerimiento económico que es superior al sueldo mínimo vital que indica el estado, haciendo inalcanzable la protección y publicidad jurídica que da el registro.

Por lo tanto, la dinámica de los tiempos actuales exige un sistema de transferencia de la propiedad inmueble que responda a nuestra realidad, a fin de brindar mayor seguridad jurídica, evitar el tráfico inmobiliario, la defraudación tributaria, es por ello la necesidad de incluir como requisito de validez en la celebración de transferencia de bien inmueble la inscripción registral u otras medidas que brinden su protección.

1.2. Formulación del problema

Según el autor Witker (2011) señala que:

El problema en un trabajo de investigación, es la parte más relevante de toda la investigación científica, y su formulación, está estrechamente ligado con el fenómeno elegido. Es por ello, que el tesista debe convertir el tema escogido en problema de investigación, el cual consiste en una o varias preguntas que al final de la investigación se le hallaran soluciones. (p. 93).

En base a esta postura, se ha formulado los problemas respectivos de la presente tesis.

1.2.1. Problema general

¿De qué manera se establece la protección legal en la transferencia de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano en el 2018?

1.2.2. Problemas específicos

¿De qué manera el sistema de registro otorga seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble?

¿Cómo afecta la formalidad respecto a la calificación del título presentado en la transferencia de propiedad inmueble?

¿De qué manera la inscripción registral es oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble?

1.3. Objetivos

Noguera (2014) señala: “En toda investigación, los objetivos son todas aquellas metas y propósitos que persigue el investigador. Estos propósitos deben estar orientadas con la investigación y con el problema” (p. 183).

Por otro lado, Aranzamendi (2015) señala: “El objetivo es lo que es el investigador pretende alcanzar, para lo cual se va orientar hacia las acciones ordenadas para lograr dicho fin, y evitar desviaciones en el proceso de investigación” (p. 156).

En este sentido, en el presente estudio se plantean como objetivo general y específicas los que se detallan a continuación:

1.3.1. Objetivo general

Determinar cómo se establece la protección legal en la transferencia de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano en el año 2018

1.3.2. Objetivos específicos

Identificar de qué manera el sistema de registro otorga seguridad jurídica ante la transferencia de propiedad inmueble

Analizar cómo afecta la formalidad, interviene en la calificación del título presentado en la transferencia de propiedad inmueble

Determinar de qué manera la inscripción registral es oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble

1.4. Justificación e importancia

“La justificación del problema de investigación es el porqué del estudio. Es el propósito de la investigación, el mismo que debe ser significativo a fin de justificar su realización” (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014, p. 42).

1.4.1. Justificación práctica

El presente estudio encuentra su justificación en la necesidad de analizar y determinar las posibles consecuencias que genera la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble y si la misma cumple con garantizar la seguridad jurídica de los usuarios de Lima.

Con ello, se puede brindar posibles soluciones y mejorar el tráfico inmobiliario, lo cual ayuda a mejorar la economía del mercado y evitar delitos como el fraude

inmobiliario, doble venta, tercería y a su vez generar otros beneficios como mantener actualizado el catastro en las municipalidades a fin de aumentar tributos, obtención de créditos bancarios disminución de la carga procesal en el Poder Judicial, entre otros.

Por lo expuesto, la presente investigación sirve para identificar los problemas que genera nuestro sistema registral peruano a fin de encontrar posibles soluciones para la ciudadanía de Lima que tengan casos de esta índole.

1.4.2. Justificación teórica

El actual sistema consensual que se rige para las transferencias de propiedad inmueble ha traído consigo una serie de problemas que generan inseguridad jurídica, es por ello que se necesita implementar un sistema en base a la inscripción registral como requisito constitutivo del derecho de propiedad.

La presente investigación busca estudiar y analizar los aspectos teóricos del sistema registral peruano. Por lo que, su importancia teórica se basa en que se comprueban las hipótesis formuladas a fin de responder a nuestro problema de investigación.

Con ello se puede brindar posibles soluciones para la mejora de nuestro actual sistema registral que como se ha explicado anteriormente, tiene por función garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

1.4.3. Justificación metodológica

La justificación metodológica de la presente investigación, se centra básicamente en la metodología que es usada para hacer el análisis y generar conocimiento e información sobre la materia objeto de investigación, entre ellos se realiza el análisis de fuente documental, entrevista especializada a abogados de derecho inmobiliario, predial.

A su vez se realiza el análisis del marco normativo nacional y extranjero, también se utilizan instrumentos entre ellos: guías de entrevistas, ficha de registro documental, con la finalidad de obtener información confiable, la misma que es estudiada, analizada y plasmada en el presente trabajo.

Consideramos que resulta pertinente abrir el debate en el mundo jurídico y académico en lo que respecta al cambio de nuestro sistema de transferencias de propiedad inmueble acorde con la realidad para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios.

También consideramos que la presente Investigación, sirve de ayuda debido que con su análisis, es posible resaltar la existencia de un fenómeno que se viene suscitando por los problemas de fraude, doble venta y tercería que aquejan a nuestra sociedad, por lo que el presente trabajo se vuelve de gran utilidad ya que con un sistema adecuado es posible garantizar y mejorar la seguridad jurídica, proteger el derecho de propiedad y el goce de sus facultades para que las trasferencias se desarrollen en un ámbito de seguridad, incentivando la inversión.

1.4.4. La justificación Legal

La justificación legal en el presente trabajo de investigación es generada por la diferencia de criterios en el código civil con respecto a los artículos 949°, 2022° y 1135° del mismo, donde se mencionan diversas posiciones al momento de adquirir una propiedad inmueble. Adicional a ello tenemos la constitución política del Perú en su artículo 70° donde menciona que el derecho de propiedad es una garantía que otorga el Estado, que se rige bajo la ley y normativas especiales vigentes, como por ejemplo el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la Inscripción del Registro de Predios

1.4.5. Importancia

Es necesario señalar que la presente investigación brinda la posibilidad de servir como material de análisis y debate entre los legisladores, es decir, los miembros del Congreso de la República, ya que ellos son los delegados a legislar en estos temas de envergadura nacional.

Asimismo, la presente investigación ofrece un aporte como fuente bibliográfica para los estudiantes o ciudadanos que tengan interés en el tema estudiado. Se pretende aportar en la mejora del Derecho, y más concretamente con el Derecho Registral.

1.5. Limitaciones

1.5.1. Limitación temporal

La presente investigación se limita de manera temporal, dado que se ha realizado desde el mes de mayo hasta octubre del presente año

1.5.2. Limitación espacial

La investigación en cuanto a su limitación espacial, solo se desarrolla en la ciudad de Lima.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Las fuentes del estudio temático y conceptual que fundamentan el presente estudio, se han acogido a partir de diversos antecedentes relacionados al carácter constitutivo de las transferencias de propiedad inmueble, que permiten acrecentar los conocimientos que hasta ahora se tienen, dentro del marco referencial tanto en el ámbito nacional como internacional.

Al respecto Tamayo (2003), refiere:

En toda investigación científica se debe empezar consignando los trabajos previos o antecedentes, debido que disponemos de esa información o conocimientos y, por lo tanto, somos conscientes de que existe un vacío o un problema que se debe investigar. Por lo tanto, es desde ese conocimiento que recogemos, es que visualizamos la necesidad de solucionar dicho problema o vacío jurídico. (p. 95).

Es por ello que nuestro trabajo de investigación resalta los antecedentes de transferencia de propiedad constitutiva tanto a nivel internacional como nacional para poder determinar los criterios adoptados con referencia a casos de esta índole.

2.1.1. Internacionales

Entre los antecedentes internacionales, destaca el trabajo de investigación de la autora **Arroyave** (2014), en su trabajo de investigación titulado: “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad”. Tesis para optar el grado académico de licenciada en ciencias jurídicas y sociales de la Universidad Rafael Landívar, Guatemala. Su principal objetivo fue analizar la fe pública registral enfocada en el registro de propiedad. Esta tesis, a diferencia de la presente tesis analiza la fe pública registral en el registro de propiedad de bienes inmuebles, para lo cual señala que todas las transferencias bienes inmuebles deben estar inscritas a fin de salvaguardar la seguridad jurídica.

Concluye que el derecho de propiedad debe ser constitutivo y generar uno de los principios del registro que es la fe publicidad registral.

A su vez, **Carreto** (2014) en su tesis titulada: “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario”. Tesis para optar el título profesional de abogada y notaria de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala. Con las innovaciones del sistema de operación, se tiene la perspectiva que los operadores de dicha entidad, realicen de manera segura, transparente, confiable y ágil, cada actuación que demanden los Notarios Activos. La tesis concluye que el sistema guatemalteco tiene dos sistemas de registro de propiedad que hace que las operaciones registrales sean celeras y por lo tanto generan certeza jurídica.

Asimismo, **Mejías** (2013) en su tesis titulada: “Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios Naguanagua y San Diego”. Tesis para optar el título profesional de licenciado en ciencias jurídicas y sociales de la Universidad José Antonio Páez de Venezuela. Su principal objetivo fue analizar el proceso registral del documento de compraventa de inmueble en el registro público de los municipios de Naguanagua y San Diego, para lo cual utilizó el tipo de investigación descriptiva. La tesis concluye que todas las transferencias bienes inmuebles deben estar inscritas a fin de salvaguardar la seguridad jurídica.

Por otro lado, **Díaz** (2009) en su tesis titulada: “Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco”. Tesis para optar el título profesional de licenciado en ciencias jurídicas y sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Su principal objetivo fue determinar la posibilidad de la autonomía del derecho registral, como disciplina independiente en el ordenamiento jurídico guatemalteco. La tesis concluye que se le daría posibilidad de dotar de autonomía al derecho registral independiente en el ordenamiento jurídico.

2.1.2. Nacionales

Entre los antecedentes nacionales, **Sacachipana** (2017) en su tesis titulada: “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Nacional del Altiplano. Su principal objetivo fue analizar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica. Este trabajo de investigación nos aporta la idea de que el sistema registral sobre transferencia de propiedad en el Perú no garantiza la seguridad jurídica de los ciudadanos, a diferencia del presente trabajo de investigación, debido que nuestro objetivo es analizar las consecuencias de nuestro sistema registral, el cual debe estar ajustado de acuerdo a la realidad.

A su vez, **Che** (2016) en su tesis titulada: “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Privada Antenor Orrego. Su principal objetivo fue determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario, para lo cual utilizó el tipo de investigación básica, descriptiva explicativa. La tesis analiza la posibilidad de implementar un sistema dual de transferencia de propiedad, con la finalidad que sea requisito indispensable la inscripción en el registro para las propiedades que se encuentren formalizadas, pero que se mantenga el sistema consensual para los bienes que no se encuentren inscritos.

Por otro lado, **Lino** (2015) en su tesis titulada: “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencias de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Privada Antenor Orrego. Su principal objetivo fue determinar la manera en que el carácter constitutivo de inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica, para lo cual utilizó el diseño no experimental, transversal. La tesis concluye que la necesidad de establecer un sistema registral constitutivo donde todas las transferencias se

inscriban en el registro lo cual ayudaría a evitar los procesos judiciales de tercería, fraudes procesales y tráfico ilícito inmobiliario.

Asimismo, **Ramos** (2015) en su tesis titulada: "Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú". Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez. Su principal objetivo fue demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble, para lo cual utilizó el tipo de investigación cualitativa, descriptiva, transaccional. Esta tesis concluye que se debería implementar un sistema constitutivo para la transferencia de la propiedad debido que existe mucha inseguridad jurídica, pues para enajenar un bien no se necesita más formalidad que el acuerdo de voluntades

Finalmente, **Chávez** (2013) en su tesis titulada: "Principales criterios del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú". Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Privada del Norte. Su principal objetivo fue determinar los principales criterios del sistema jurídico legal actual de transmisión de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú, para lo cual utilizó el tipo de investigación cualitativa, descriptiva. Esta tesis, concluye que la inscripción registral actualmente se ha vuelto necesaria para el comprador, que si bien es cierto no es una formalidad por ser consensual, pero en la práctica es una formalidad probatoria posterior a la celebración del contrato, y si el comprador no lo hace, asume el riesgo de perder su propiedad debido que pierde el valor probatorio.

Tanto las tesis internacionales, como nacionales enfatizan en que las transferencias de bienes inmuebles deberían ser efectuadas bajo el sistema constitutivo para generar mayor seguridad jurídica entre contratantes y así poder evitar estafas, tráficos inmobiliarios y/o hasta pérdida de sus propiedades.

2.2. Teorías relacionadas al tema

Desde el punto de vista del marco teórico referencias de la presente investigación, es preciso señalar que todo estudio científico necesita una fundamentación

técnica, humanística que pueda servir para comprender el problema de investigación. Al respecto De Souza (2004) señala:

El desarrollo de la base teórica y conceptual es un momento importante en toda investigación científica, debido que se establece los fundamentos conceptuales que serán utilizados en el estudio, los mismos que deben ser correctamente plasmados y comentados por el tesista. Para lo cual es imprescindible que exista una conexión entre la teoría y el problema objeto de estudio. (p. 31).

2.2.1. Sistemas de transferencia de propiedad inmueble

2.2.1.1. Definición

Actualmente nuestra Constitución Política del Perú de 1993 reconoce a la propiedad no solo como un derecho sino como una garantía, es decir, el Estado debe garantizar el derecho de propiedad, para poder usar, disfrutar, enajenar, reivindicar y oponer su derecho frente a terceros.

“El sistema de transferencia de propiedad se refiere al conjunto de principios y normas que encaminan la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro” (Beltrán, 2011, p. 57). Esto significa que la sola voluntad de las partes para enajenar bienes inmuebles requiere el respaldo jurídico.

Para Bullard (2009) “todo sistema de transferencia de propiedad debe brindar la seguridad al adquirente de excluir a terceros” (p. 166). Esto implica que necesitamos de un órgano autónoma que de la seguridad jurídica y a su vez la respectiva publicidad de cada transferencia de bienes inmuebles que se realice, para garantizar el derecho de propiedad de cada ciudadano.

2.2.1.2. Requisitos

Para Bullard (2009) existen tres requisitos que todo sistema de transferencia de propiedad debe tener, los mismos que se detallan a continuación:

- La propiedad necesita estar reconocida en el derecho positivo a fin de que pueda disfrutar y usar el bien.
- La transferencia de la propiedad debe realizarse de manera efectiva y a su vez, el propietario debe tener el derecho de excluir a terceros.
- La transmisión de la propiedad debe regirse según la cognoscibilidad a fin de que permita a los terceros identificar quien goza de la titularidad para excluir.

2.2.1.3. Finalidad

Según Gastón, citado por Beltrán (2011), el sistema de transferencia tiene los siguientes fines:

- Mejorar la circulación de la riqueza: es decir, el sistema de transferencia de la propiedad debe estimular la circulación de los bienes para obtener afectaciones tributarias en beneficio del fisco a fin de que se realicen obras públicas. Es así que la propiedad cumple con su función económica e incentiva la inversión.
- Brindar seguridad jurídica: el fin de todo sistema de transferencia de propiedad es brindar seguridad jurídica debida que otorgará certeza en las transacciones, lo que resulta muy importante para cualquier inversión con riesgos mínimos.
- Reducir las adquisiciones a non domino: esta finalidad hace alusión a la protección de los intereses de los propietarios legales ante transferencias realizadas por terceros (no propietarios) de buena fe.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, compartimos la idea de que todo sistema de transferencia de propiedad eficiente debe cumplir con generar la circulación de la riqueza, y brindar seguridad jurídica.

2.2.1.4. Clasificación

a) Sistema Romano

Es considerado como un sistema clásico que se conoce también como sistema de yuxtaposición o unión del título y modo.

De acuerdo a este sistema, en el antiguo derecho romano existían los siguientes modos para transferir una propiedad:

- La mancipatio: se usaban para enajenar los bienes de mayor valor (res mancipi), entre ellos: bienes ubicados en la ciudad, esclavos y animales. La mancipatio era un culto en el que asistía el enajenante y el adquirente, con presencia de testigos y el que se encargaba de pesar el metal.
- In jure cessio: era también una ceremonia formal en presencia del pretor, mediante el cual el adquirente alegaba su propiedad ante el pretor, y el enajenante asentía.
- La traditio: se usaba para las transferencias de la nec mancipi, que eran todas las cosas no comprendidas dentro de la res mancipi, mediante la cual el enajenante tenía la obligación de entregar el bien, es decir la entrega era de común acuerdo entre ambas partes.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, “la sola voluntad no era suficiente para transferir un bien, también implicaba un acto formal o material, pero con el tiempo dichos actos formales se dejaron de lado, por lo que solo operaba la transferencia a través de la traditio” (Vidal, 2005, p. 11). Los requisitos de la traditio eran las siguientes:

- El tradens, es decir el propietario del bien
- El accipiens, es decir el adquirente
- La causa justa, se necesita de un acto previo que justifique el propósito de enajenar y adquirir (contrato).

De lo expuesto anteriormente, se puede señalar que en Roma los simples contratos o acuerdos no eran suficientes para la trasmisión de la propiedad, sino que era indispensable un título (compra venta) y modo (entrega del bien).

b) Sistema Alemán

En este sistema al igual que el sistema romano no bastaba el acuerdo entre las partes expresado en un contrato, sino que para la transferencia de bienes muebles debía ceñirse de acuerdo a la tradición y para las transferencias de inmuebles requería la inscripción en el registro de propiedad.

Al respecto Gonzales (2004) señala: “Se solía archivar en libros los acuerdos sobre la trasmisión. Al principio se ordenaban según su cronología, luego, se crearon libros para casa propiedad. Posteriormente en 1896 se exigió la inscripción para la constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles” (p. 155). Esto implica mayor seguridad al momento de transferir bienes inmuebles.

A su vez, el sistema alemán implemento la separación del contrato, la misma que requería que exista un contrato obligacional mediante el cual las partes asumían un compromiso en la cual la parte enajenante se comprometía a transferir el bien y la parte adquirente se comprometía a pagar el precio. Luego de ello, pactaban otro acuerdo denominado “contrato traslativo”, mediante la cual se hacía efectiva la transferencia.

Asimismo, estos dos contratos eran independientes, es decir el contrato obligacional no permitía exigir el contrato traslativo.

c) Sistema Francés

Diez-Picasso & Gullon (1997) señala el sistema francés y el romano son parecidos pues el concepto en ambos sistemas es la sola Voluntad de las partes de transferir:

El sistema francés no utilizaba la tradición como sucedía en Roma, ni mucho menos la inscripción como ocurría en Alemania. En el sistema francés lo primordial era la voluntad de las partes por medio del contrato para que se haga efectiva la transmisión de la propiedad. (p. 65).

El profesor Gonzales (2004) indica:

En el antiguo Derecho Romano se comenzó a estipular esta teoría para la transferencia solo con el consentimiento. Ello debido porque la tradición fue evolucionando, y se comenzó a admitir mecanismos ficticios de entrega. En estos casos, la transmisión de la propiedad se hacía con el consentimiento de las partes manifiesto en el título, el cual tenía una disposición de "traditio ficta". (p.144)

Pero fue en Francia, con la promulgación del Código Francés de 1804, en donde se estipula el solo consentimiento de las partes como requisito esencial para la transferencia de la propiedad, es decir ya no era necesaria que se realice la tradición del bien, ni el pago del precio, u otro formalismo.

De lo señalado anteriormente, "Es claro que la base del sistema francés era la voluntad de las partes, que no necesitaba formalidad ni tradición para la transferencia de derechos reales" (Vidal, 2008, p. 16).

Es necesario mencionar que este tipo de sistema permitió que las transacciones inmobiliarias queden en clandestinidad, ya que no se exigía ningún tipo de mecanismo que publicite dicho título es por ello que se decidió crear la inscripción en un fichero inmobiliario, a fin de que la transmisión de la propiedad tenga efectos ante terceros.

2.2.2. Sistemas contemporáneos de transferencia de propiedad

De acuerdo a la doctrina, del derecho occidental existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad inmueble los cuales son *Sistema De Unidad De Contrato Y El Sistema De La Separación Del Contrato*, los mismos que se detallan a continuación:

2.2.2.1. Sistema de unidad del contrato

De acuerdo a este sistema, solo se necesita un acto jurídico que manifieste la voluntad de las partes.

Beltrán (2011) menciona “El contrato es un acto jurídico consensual, que es la única fuente sobre la que recae la obligación y el derecho de propiedad” (p. 61).

Dentro de este sistema existen dos modalidades:

a) Sistema transmisivo de causa única

Este sistema valoriza tan solo la sola voluntad de las partes para el efecto traslativo de propiedad lo cual no requiere de un modo adicional como la publicidad.

“De acuerdo a este sistema solo basta un contrato para hacer la transferencia de una propiedad, no se necesita algún otro modo o requisito más que el acuerdo de voluntades” (Vidal, 2008, p 8).

En ese sentido, este tipo de sistema solo se necesita el acuerdo de voluntades de ambas partes para producir la transferencia de la propiedad, sin que medie algún otro requisito como por ejemplo la entrega del bien o la inscripción en el registro correspondiente.

Es así que este sistema rechaza el título y modo para adquirir una propiedad, en ese sentido solo basta el título o contrato que contiene la voluntad y consentimiento de ambas partes. Por lo tanto, la doctrina considera este sistema de causa única al sistema consensual.

Las legislaciones que han adoptado este sistema, lo han hecho debido a la facilidad para transmitir la propiedad con el objetivo de hacer simple el tráfico de bienes.

b) Sistema transmisivo de la doble causa

En este sistema se requiere el acto que genera la relación obligatoria lo cual se denomina: Acto de Obligación (título) y el Acto de Disposición (modo).

“En este sistema, además del contrato sobre transferencia de propiedad, se necesita otro acto posterior que es el signo de reconocibilidad social que tiene por objeto poner en conocimiento de la sociedad sobre el acto realizado” (Beltrán, 2011, p. 64). En otras palabras, esta teoría supone dos actos, uno es el acto de

obligación que es la que crea la relación obligatoria (ejemplo contrato compraventa), y el otro acto es el acto de disposición que se materializa con la tradición o inscripción.

A su vez, dentro de este sistema tenemos las siguientes modalidades:

- **Sistema de la unión o yuxtaposición del título y modo**

De acuerdo a este sistema, el título se manifiesta con el contrato y el modo se manifiesta con la tradición. Este sistema tiene sus antecedentes en el antiguo Derecho Romano.

En este sistema la transferencia de propiedad necesita de dos requisitos: un contrato que transfiera la propiedad y la tradición efectiva del bien.

Es decir, la tradición no debe entenderse como la entrega del bien sino como un elemento que va publicitar el derecho a fin de que los terceros puedan conocer la situación jurídica de la propiedad.

- **Sistema registral constitutivo no convalidante**

Este sistema que se deriva del sistema trasmitivo de doble causa, requiere el signo de reconocibilidad social, es decir que el acto sea publicitado a fin de poder oponer el derecho frente a terceros, para lo cual el acto debe estar inscrito en el registro correspondiente.

De esta manera el registro del acto de transferencia cumple el papel de modo y por ende un fin traslativo.

2.2.2.2. Sistema de separación del contrato

Este sistema surgió en Alemania, la misma que sostiene que para la transferencia de la propiedad se necesitan de dos actos, el acto obligacional y el acto de disposición.

Según Escobar, citado por Núñez (2014) señala:

Que el proceso del negocio jurídico consta de tres fases, la primera contiene la voluntad de las partes de crear un vínculo en virtud del cual una de las partes queda obligada a transferir a la otra la propiedad de un bien, la segunda contiene la voluntad de las partes de transferir y adquirir el bien, al ser estas dos fases abstractas genera la tercera siendo un acto ejecutivo real con la inscripción del negocio en el registro respectivo.

Al ser dos contratos totalmente distintos, el contrato obligacional no da la potestad al adquirente para exigirle a su enajenante para que suscriba el contrato de transferencia de la propiedad, es por ello que este sistema de transferencia lo que importa es el modo, en este caso la inscripción registral.

2.2.3. Derecho de propiedad

2.2.3.1. Definición

Para comprender el derecho de propiedad, es pertinente precisar el concepto del derecho a la propiedad; es así que para Monreal (1977): “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o los reglamentos” (p. 43).

El Tribunal Constitucional también nos brinda un aporte acerca del concepto de propiedad, es así que en el Exp. N° 0008-2003-AI/TC, señala lo siguiente:

[...] La propiedad se concibe como el bien jurídico que permite a la persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, siempre que sea ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por ley, es decir, la propiedad pues se encuentra limitada al bien común.

Es así que, desde el punto de vista constitucional, la propiedad es concebida como un derecho social, al cual todos tenemos acceso, siempre que se ejerza en armonía con el bien común.

El profesor Gonzales (2013), define a la propiedad como:

Un conjunto de derechos y deberes, poderes y libertades, debido a que el titular del derecho tiene la libertad de usar el bien, percibir los frutos, a su vez poder sobre el

bien para enajenar, transferir, hipotecar, etc., y también el propietario tiene el deber de ejercer su derecho de propiedad en armonía con el bien común e interés social.

2.2.3.2. Criterios generales sobre el derecho de propiedad

- **Real:** debido que el derecho de propiedad se ejerce de manera directa entre el propietario y el bien.
- **Absoluto:** debido que confiere al titular el poder total, dentro de las restricciones que la ley confiere.
- **Exclusivo:** la misma que consiste en la protección de la propiedad frente a terceros, a fin de excluir a los demás de todas las facultades que la ley confiere.
- **Perpetuo:** la misma que se refiere que el derecho de propiedad no está destinado a extinguirse. El derecho subsiste aun cuando haya sido transferido. Por lo que la propiedad dura tanto como dure el bien.

Según Velazco (2011) explica:

Existen tres criterios esenciales de la propiedad:

- La universalidad, es decir, que todos los recursos deben ser poseídos por los habitantes.
- La exclusividad, la misma que consiste en la protección de la propiedad frente a terceros, a fin de excluir a los demás,
- La transferibilidad, en donde el derecho de propiedad debe ser libremente transferibles; es decir que debe existir la posibilidad jurídica de que los recursos pasen a través de intercambios voluntarios.

Casal & Arismendi (2008) indica:

Que los principales atributos de la propiedad son:

- El uso, que es el derecho para servirse del bien, dándole el uso para la que fue creada,
- El goce, que es la facultad de percibir los frutos y productos que se generen de la misma
- La disposición, que se entiende por la posibilidad de enajenar un bien y destruir el bien

Asimismo, señala el autor Collins (2008):

El derecho a la propiedad es inviolable, por lo tanto, nadie puede ser despojado de su propiedad, sino exclusivamente por ley expresa que autorice dicha expropiación, la misma que solo puede fundarse por razones de utilidad pública. (p. 70).

2.2.4. Seguridad jurídica

2.2.4.1. Definición

Según Huanca, citado en Chandiví (2017) la seguridad jurídica consiste:

En saber que el derecho que tenemos en conocimiento resguarda nuestros intereses relacionados con nuestra existencia es decir nuestros derechos fundamentales, (vida, propiedad, y libertad) pues nos brinda por ello una base de tranquilidad moral y emocional, que es en lo que, estrictamente consiste el valor de la seguridad jurídica. (p. 66).

Zavala (2012) afirma que la seguridad jurídica es un bien jurídico que satisface la necesidad del ser humano presentándole un escenario libre de todo riesgo, sobre lo antes mencionado se sabe que el hombre encuentra mayor comodidad cuando se siente más seguro.

Ortecho (2010) menciona que la seguridad jurídica se conceptualiza como la estabilidad del ordenamiento jurídico de un Estado, la cual debe tener leyes y normas perdurables para que garanticen la estabilidad entre los órganos del estado y de la ciudadanía.

Cáceres (1998) indica que la seguridad jurídica es un principio que concede persistencia y seguridad, que está fundada en el ordenamiento jurídico y que tiene como objetivo avalar la aplicación justa de la norma que ayuda a proteger los derechos de los individuos.

Cárdenas (2010) afirma que pueden conceptualizarse como la convicción que deben de mostrar los integrantes de la colectividad sobre el sistema jurídico que

resguardará sus derechos y que la resolución de controversias e incertidumbres tengan resultados más predecibles.

Por último, Arrazola (2014) dice que la concepción de la seguridad jurídica:

Implica, dos aspectos, uno es la certeza del derecho sobre el conocimiento de las leyes aplicables a cada caso específico; el segundo es tener un grado de sapiencia respecto a las determinaciones uniformes de distintos jueces y tribunales sobre una misma controversia, de tal manera que exista el principio de igualdad ante la ley. (p. 10)

En resumen, podemos definir a la seguridad jurídica como un principio amparado en la constitución que busca brindar estabilidad y tranquilidad desde el espacio jurídico en resguardo los derechos sobre los problemas y controversias, que faciliten la convivencia en medio del orden y paz que coadyuven al desarrollo de la comunidad.

2.2.4.2. Naturaleza

La naturaleza de un concepto está referida al sentido profundo de lo analizado, en el caso de la seguridad jurídica se debe analizar desde tres enfoques,

- Como Fin: Castellano y Martínez (2005) consideran que “El Estado tiene como fines a la Justicia, el Bien Común y la seguridad y la seguridad jurídica sirve como una herramienta principal en el cumplimiento de estos” (p.3).
- Como Valor: Ávila (2012) indica que “La seguridad es un pilar importante en el grupo de los valores para el ordenamiento jurídico la cual brinda certeza y mejora la eficacia en los sistemas judiciales” (p. 108).
- Como principio: Gonzales (2004) explica que:

La seguridad no es un principio tal cual, sino que se encuentra embebida dentro del principio de paz jurídica, la cual es un fin que las personas anhelan cuando se reúnen para establecer las sociedades y la seguridad jurídica es la garantía de la existencia de normas que busquen realizar este fin. (p. 47).

Podemos, por último, afirmar que la seguridad jurídica está presente en los tres enfoques antes expuestos y no podemos centrarnos en uno de ellos, pero sobre

todo decir que la naturaleza de este concepto es la de buscar la justicia y el orden por ser estos los preceptos más importantes en el desarrollo de un estado.

2.2.4.3. Elementos de la seguridad jurídica

Ortecho (2010) detalla los siguientes elementos constitutivos de la seguridad jurídica:

- La certeza jurídica: quiere decir que existe un conocimiento expreso, claro y generalizado sobre las normas jurídicas.
- Eficacia del derecho: significa que las normas y leyes establecidas y promulgadas cumplan con el objeto de su creación es decir tengan una influencia positiva sobre los ciudadanos y el estado.
- La ausencia de arbitrariedad: el autor afirma que la aplicación de las normas no debe tener bajo ningún concepto un enfoque inclinado hacia un lado de las personas en controversia, sino que debe prevalecer la razón y la justicia (p. 17-18).

Ávila (2012) indica que no se puede hablar de la existencia de seguridad jurídica sin mencionar los siguientes conceptos:

- Cognoscibilidad: es la facilidad en que una norma pueda ser comprendida por los ciudadanos, es decir que cualquier persona pueda interpretar adecuadamente una norma sin necesidad de tener un bagaje muy profundo en Derecho.
- Confiabilidad: se base en que el ordenamiento jurídico resguarda y garantiza los cambios estables, además señala que el ciudadano conoce que es lo que puede suceder y que es lo que no sucederá en la ejecución de los derechos.
- Previsibilidad: la que significa que las consecuencias legales de los sucesos se pueden conocer con anterioridad al accionar.

2.2.4.4. Aspectos de la seguridad jurídica

- Aspecto Objetivo: en cuanto al aspecto objetivo de la seguridad jurídica Ávila (2012): “Alude a la capacidad de comprensión y conocimiento de las personas en cuanto a las consecuencias y resultados que tendrán sus

actos” (p.141). Si no se habla de una norma se entiende como objeto a la comprensión generalizada de todo el ordenamiento jurídico.

- Aspecto subjetivo: Ortecho (2010) afirma sobre este particular que:

Los sujetos o titulares de la seguridad jurídica, en este sentido señalan como titulares activos a los ciudadanos y las organizaciones los cuales deben defender la seguridad tanto por ser parte de ella como por formar la base principal del desarrollo social.

2.2.4.5. Órganos del estado encargados de garantizar la seguridad jurídica:

Ávila (2012) afirma que el estado en general es el responsable de garantizar la seguridad jurídica a través de sus poderes y los organismos que los conforman:

- ✓ El Poder Legislativo, responsable de promulgar las normas, dando el soporte de la generación y explicación del accionar de cada una de ellas, los supuestos aplicables y las consecuencias de su incumplimiento.
- ✓ El poder ejecutivo, tiene facultad de expedir determinadas normas, sólo en determinadas circunstancias y dentro de los límites establecidos por el Poder Legislativo.
- ✓ El Poder judicial, el cual realiza el análisis de hechos y toma decisiones de acuerdo a las normas que regulan esos hechos, para realizar una aplicación justa y eficaz de las normas. (p.135).

Ortecho (2010) por otro lado señala que: “Existen órganos que también se encargan de brindar seguridad jurídica tales como el Tribunal Constitucional, El Ministerio Público, El Jurado Nacional de Elecciones y La Defensoría del Pueblo” (pp. 32-34).

2.2.4.6. Importancia

Ávila (2012) afirma que:

La importancia de la seguridad jurídica radica principalmente en que sirve de instrumento para realizar otros valores, pues al ser un supuesto asimilado

previamente permite el desarrollo de los ejercicios de la libertad y la dignidad del ser humano para que él pueda desenvolverse con normalidad y a plenitud, pues tiene la certeza de la protección de sus derechos. (p. 580).

Es decir que sirve para regular y brindar estabilidad de la vida individual y social de cada integrante de la comunidad y las organizaciones que la conforman.

2.2.4.7. La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica

De acuerdo al art. 949 del código civil: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*. Se nos indica que para establecer realmente un acto jurídico es necesario contar principalmente con un contrato, el cual sirve como la única base sobre la cual se respalda la existencia de una obligación.

2.2.4.8. La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú

Jack Bigio Chrem, citado en Gonzales, 2004 afirma que: “Los contratos son títulos que en sí no señalan más que la voluntad de las partes de realizar la transferencia, pues para que sea real se necesita alguna manera de ejecutar la adquisición” (p. 190). En efecto el autor afirma que más allá de un contrato se necesita realizar la movilización o adquisición efectiva del inmueble.

De la Puente y Lavalle (2004) determina que “Los contratos conforman compromisos, sin embargo, no produce concretamente circunstancias reales” (p. 193). El autor de la mano con el párrafo anterior indicando que el contrato no realiza de manera real la transferencia sin embargo si crea un compromiso para dicha transferencia.

Gonzales (2004) menciona: “La transmisión de participación (o de cualquier otro derecho real) trabaja en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en el que no se necesita una forma expresa de adquisición” (p. 641). Es decir que cualquier contrato sirve como documento para representar la voluntad de las partes, pero no como instrumento de adquisición.

2.2.5. Análisis de Nuestro Sistema Consensual y la Seguridad Jurídica

Che (2016) afirma que:

Cuando se difunde el Código Civil, en cuanto al tema de la transferencia inmobiliaria, se asume el sistema consensual en un contexto enfocado en la agricultura, acción que fue adecuada pues un sistema de transferencia debe corresponder a un juicio de manejo social, esto quiere decir que, si el derecho busca normar determinada realidad, la solución legal debe ir de la mano de acuerdo a las necesidades de la sociedad en la que se aplica, sin embargo la norma actualmente debería ser analizada pues desde su promulgación han sucedido treinta años y en ese sentido se debe observar si es de utilidad en nuestros días. (p. 85).

2.2.5.1. La inscripción en el sistema de transferencia peruano

Garazatua (2011) determina: “Cuando un ciudadano registra un bien, no solo adquiere dicha inscripción, sino que adicionalmente recibe intrínsecamente la protección legal de la misma” (p. 184). En efecto el autor afirma que al realizar la inscripción de un derecho la persona adquiere además del bien la protección y poder sobre el mismo.

- **Procedimiento de la inscripción de la Propiedad Inmueble.**- Según el Reglamento General de los Registros Públicos: TUO N° 126-2012-SUNARP-SN. El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados. La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 24º, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado 28 funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 16º. El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de

inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican. Asimismo, en el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, el funcionario encargado del Diario deberá devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito. Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.

2.2.6. La relación de registros públicos y el derecho municipal.

Manini (2011) señala:

En una estructura tributaria ordenada, indica que la carga impositiva directa es la que genera la mayor fuente de tributación a nivel estatal y los impuestos constituyen la segunda mayor fuente de ingresos, sin embargo en nuestro país esto no sucede por la ineficiente ejecución de políticas tributarias (p.23).

El autor afirma que una política tributaria bien organizada constituye la fuente principal de ingresos de un estado y si se desarrollada inadecuadamente afecta al estado (Municipios) que al final deviene con una carente prestación de servicios y producción de obras. Además de poder establecer una concordancia entre la realidad física y la realidad registral, a ello se le denomina Catastro. En los casos de discrepancia entre el catastro y los datos del Registro, entonces no se permitirá inscripciones sobre estos predios, aun cuando el usuario se le expida el certificado.

2.2.6.1 La descripción en el reglamento de inscripciones del registro de predios.

El vigente reglamento de inscripciones del 2013, así como los anteriores de 2003 y 2008, ha establecido un régimen muy estricto en cuanto a las exigencias

registrales para identificar las fincas. En tal sentido, la matriculación requiere de los siguientes elementos de identificación:

- La naturaleza rustica o urbana de la finca (Art. 19-A del RIRP). Este dato no ayuda a homologar la finca registral en el espacio físico, en el mejor de los casos sirve, levemente, para localizar la finca en una zona determinada, y no para dotarle de categoría jurídica al suelo, pues el registro no tiene la competencia para determinar si un inmueble es urbano o no, sino el gobierno local.
- El nombre de la finca, aunque se trata de un dato meramente facultativo, que se encuentra especialmente en los predios rurales (Art. 19-C), pero que también incluye los predios urbanos, en cuanto comprende cualquier dato “que sirva para distinguirlo de otro”, con ello se presta ayuda a la identificación de la finca, pero siempre se requiere la ayuda de datos extraños al registro, que permitan averiguar qué finca es la designada por aquel nombre y sus dimensiones aproximadas.
- La localización en una determinada zona Geográfica (Art.19-B). en las fincas urbanas, la existencia de calles con una numeración municipal permite situarlos con relativa exactitud. El problema es mayor en las fincas rusticas, pues la localización por zona geográfica no basta para identificarlas directamente.
- La determinación de la superficie, linderos y medidas perimétricas, así como las colindancias. El cual se exige la ubicación geo referenciada a la Red Geodésica nacional referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato, o su ubicación a través de calle y numeración, manzana, lote o cualquier circunstancia que permita distinguirlo.
- Planos de ubicación y perimétricos, que deben elaborarse en una escala grafica que permita la visualización y verificación de los datos técnicos. El plano perimétrico debe contener el cuadro de datos técnicos donde obre los vértices geo referenciados, en coordenadas UTM, datum oficial y autorizado por el profesional competente, que es el responsable de la elaboración del documento cartográfico.

En el caso de Predios urbanos, ubicados en zonas catastradas por el Municipio, se requiere además, el plano catastral Municipal a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, Caso contrario, bastara el plano suscrito por el verificador competente, visado por la municipalidad (Art. 20,1° párrafo, del RIRP).

2.2.6.2 El SAT e impuestos (Decreto Supremo N° 156 – 2004 - EF)

- Impuesto Predial

Respecto a la información brindada por el Servicio de Administración Tributaria para fines de recaudación de impuestos, abarca en primer lugar el impuesto predial y arbitrios, los cuales corresponde a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio de la recaudación, administración y fiscalización de dicho impuesto. Este tributo grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su autoevalúo. El autoevalúo se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los Años.

En el caso que una persona cuente con un solo predio, la base imponible será el valor de autoevalúo, el cual se constituirá en base imponible para el cálculo del tributo al 1 de enero de cada ejercicio. Sin embargo, de ser propietario de más de un predio, la base imponible estará constituida por el resultante de la suma de todos los autovaluos correspondientes a los predios de su propiedad ubicados en una misma jurisdicción distrital al 1 de enero de cada ejercicio. Cabe indicar que, de existir deducciones por aplicar, la base imponible será la diferencia luego de su aplicación.

Cuando se efectúe cualquier transferencia de un predio, el vendedor podrá comunicar la venta del bien, para lo cual deberá presentar una declaración de descargo. Asimismo, debe cumplir con efectuar el pago del impuesto predial de todo el año en que se produjo la transferencia.

Cabe indicar, que el vendedor no se encuentra obligado a presentar declaración jurada de descargo a partir de noviembre de 2016., que establece medidas de simplificación administrativa, siendo el adquiriente el único obligado a presentar declaración jurada de impuesto predial.

El plazo para declarar un Predio a nombre de un nuevo propietario, podrá realizarlo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente a la adquisición del bien. De no hacerlo incurrirá en infracción y se le sancionará con multa. Sin embargo, al estar obligado al pago de los arbitrios del mes siguiente de producida la transferencia, se recomienda presentar su declaración jurada hasta antes del último día hábil del mes siguiente de ejecutada la transferencia.

- Sobre el Impuesto de Alcabala.

Impuesto que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, corresponde este pago al adquirente o comprador.

Respecto a la Municipalidad de Lima, este impuesto debe ser cancelado en el Servicio de Administración Tributaria (SAT), Los notarios y registradores públicos solicitarán la liquidación y pago del impuesto de alcabala o en su defecto, la constancia de no obligación al pago como requisito para formalizar una transferencia. Este pago debe realizarse hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. En caso contrario se aplicarán los intereses moratorios correspondientes. El pago debe ser al contado, sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta del bien acordado por las partes.

2.2.7. Principales problemas derivados del actual sistema de transferencia de propiedad inmueble

2.2.7.1. Tráfico Ilícito Inmobiliario

Según Lino (2015) “El tráfico ilícito inmobiliario es un problema en el que las propiedades son transmitidas de forma ilegal e inscritas de manera particular sin el respaldo de la debida inscripción en Registros Públicos” (p.103). La autora concluye que el tráfico inmobiliario sucede cuando se realiza una venta de una propiedad sin el respaldo normativo necesario.

Asimismo se debe considerar la actualidad que este problema jurídico vulnera el derecho de propiedad teniendo como mecanismo de solución el cambio de nuestro sistema Registral, ya que todo acto jurídico que cumpla con los parámetros de ley debe ser inscrito ante Registros Públicos, permitiendo así otorgar a la sociedad seguridad jurídica y evitar futuros problemas judiciales.

2.2.7.2. Concurrencia de acreedores y doble venta

González (2004) dice acerca de la concurrencia de acreedores:

Se experimenta cuando existe un conflicto de dos o más títulos de adquisición reales que ha generado la misma persona y sobre el mismo inmueble este conflicto debe ser resuelto por la ley y no debe admitirse la entrega a ninguna de las partes. (p. 38).

El autor señala que esta concurrencia de acreedores aparece cuando fraudulentamente una persona realiza la venta de un inmueble a dos o más persona generando un conflicto de intereses el cual deberá ser resuelto de manera judicial.

2.2.8. La reivindicación

La reivindicatoria es el remedio de tutela por excelencia de la propiedad, por la cual el propietario reclama la entrega del bien cuando este se halla en posesión de un tercero sin título alguno. Mediante ella, y según una muy usual definición, el propietario no-poseedor hace efectivo su derecho a exigir la restitución del bien respecto del poseedor no-propietario, no obstante, dicha definición no es comprensiva de todas las situaciones jurídicas que pueden ser remediadas a través de ella.

La Reivindicatoria es una ACCIÓN REAL, es decir, puede ser dirigida contra cualquier tercero que posea el bien. En este sentido, la reivindicatoria ofrece grandes ventajas con respecto a cualquier otra acción personal, empezando por los remedios posesorios.

✓ Ventajas de la reivindicatoria:

- El Actor solo requiere la prueba de su propiedad, no necesita probar la existencia de una específica obligación de restituir por parte del demandado.
- La reivindicatoria tiene éxito no solo contra el usurpador, sino contra cualquiera que tuviese el control del bien luego de la usurpación,
- El legislador suele acordar a favor del reivindicante términos largos para ejercer su pretensión.

✓ Los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria son:

- La carga de la prueba corresponde al actor, esto es, quien afirma ser propietario.
- El demandado no debe ostentar ningún derecho sobre el bien. No es necesario que el demandado invoque y pruebe ser propietario, también puede oponerse si cuenta con algún derecho real que le habilite mantener en posesión legítima del bien, no se aplica cuando su pretendido derecho deriva de hechos o relaciones jurídicas que no derivan del actor.
- El demandado debe hallarse en poder del bien, ya que la reivindicatoria pretende tomar en efectivo el derecho de actor, recuperando la posesión del bien.
- Identificados el demandante y el demandado en el proceso por reivindicación, es necesario que también quede identificado el objeto litigioso.

✓ Efectos

El efecto de la acción reivindicatoria es la restitución del bien con sus accesiones pero, además, la restitución implica la liquidación de un estado posesorio, en donde dependerá la buena o mala fe del poseedor para el abono de los frutos, sin perjuicio del régimen de mejoras y resarcimiento por daños.

Una cuestión no resuelta por nuestro derecho positivo es el de una acción reivindicatoria amparada para la devolución del bien "in natura", pero que durante la secuela del proceso este se destruye o simplemente se oculta por el demandado.

2.2.9. El mejor derecho de propiedad

2.2.9.1. Definición

Es la figura jurídica en la que se busca que se declare al demandante como verdadero propietario del bien, siendo indiferente que el demandado se encuentra en posesión del objeto litigioso, siendo así esta acción tiene como única finalidad obtener una declaración de que el accionante es la verdadera propietaria del bien, por tanto no se procura la restitución del bien a favor del propietario no poseedor. Es así esta acción declarativa de dominio no requiere una sentencia de condena (como lo es en la reivindicación) sino más bien una

sentencia meramente declarativa en la que se decida su condición de propietario.

2.2.9.2 Criterios para la evaluación de mejor derecho de propiedad.

Medina (2014) menciona:

i) La probanza no debe estar orientada a discutir la validez de los títulos sino su oponibilidad frente a terceros interesados; ii) Es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iii) Se debe acreditar la identidad del bien; iv) Acreditar que se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario o tener una razón para desvirtuar el del adversario; v) La prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro, supone que en el proceso no se desvirtúe la presunción de buena fe del titular inscrito; vi) Otra excepción a la prevalencia del título inscrito es la sobreviniente ineficacia de dicho título.

2.2.10. Principios registrales

Los principios registrales nos ayudan a conocer el sistema registral de un determinado lugar, a su vez la manera como se diferencian con otros sistemas.

Por lo tanto, los principios registrales se conciben como normas de carácter general que son aplicados en el sistema registral.

2.2.10.1. Clases de principios registrales

➤ Principio de inscripción

Este principio implica el valor que tiene la inscripción respecto de la transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real.

➤ Principio de legitimidad

Este principio implica el valor del asiento registral que se presume veraz, y por ello, el titular registral está legitimado para actuar como tal en el ámbito judicial y no judicial.

➤ Principio de oponibilidad

Este principio señala que los títulos de dominio no inscritos en el registro no afectaran al tercero que si inscribió su derecho en el registro.

➤ **Principio de fe pública registral**

Este principio salvaguarda al tercero registral que de buena fe adquiere a título oneroso un derecho de propiedad, y que a su vez este se encuentre inscrito.

Es necesario resaltar que este principio es el núcleo de la seguridad jurídica inmobiliaria pues protege al que adquirió un derecho y este haya sido inscrito, por lo que es inmune a cualquier nulidad, resolución o rescisión.

➤ **Principio de prioridad registral**

Este principio señala que el acto registral que ingrese primero en el registro se antepone con preferencia excluyente a cualquier otro acto, aunque este fuese con fecha anterior.

➤ **Principio de rogación**

Este principio señala que el registrador no puede actuar de oficio en los actos que inscribe, sino que debe actuar a solicitud de parte interesada.

Este principio está basado en la voluntad de las partes para inscribir sus derechos si desean hacerlo.

Nuestro sistema registral protege a quien inscribió su derecho y no a quien no lo hubiere inscrito, o lo hubiere hecho con posterioridad. Es por ello que el registrador no puede proceder de oficio, tiene que hacerlo a solicitud de parte debido que el fundamento de este principio es la autonomía de la voluntad.

Es por ello que nuestro sistema señala que no se puede obligar a las partes a realizar la inscripción de un derecho pues no hay sanción civil, y a su vez, el registrador no debe realizar por iniciativa propia alguna inscripción.

➤ **Principio de tracto sucesivo**

Este principio exige que aparezca toda la titularidad de cada inmueble, es decir, este principio es una técnica registral que está referido a la forma en cómo debe llevarse el registro, la misma que debe seguir un orden secuencial.

➤ **Principio de causalidad**

Este principio implica la conexión de la inscripción y el negocio obligacional.

Ello es por ejemplo en el caso de la compra venta, el mismo que es un negocio obligacional, debido que el vendedor se obliga a transferir el bien y el comprador se obliga a pagar el precio. Es por ello, que la compraventa es la causa jurídica de la transmisión de derecho de propiedad, la misma que debe constar por escritura pública, a su vez, las causas de invalidez también invalidaran a la transmisión inmobiliaria.

➤ **Principio de legalidad**

Este principio es fundamental porque obedece a la necesidad de que los títulos cumplan con todos los requisitos legales para ser susceptibles de inscribirse y dotarles de publicidad.

2.3. Triangulación de teorías

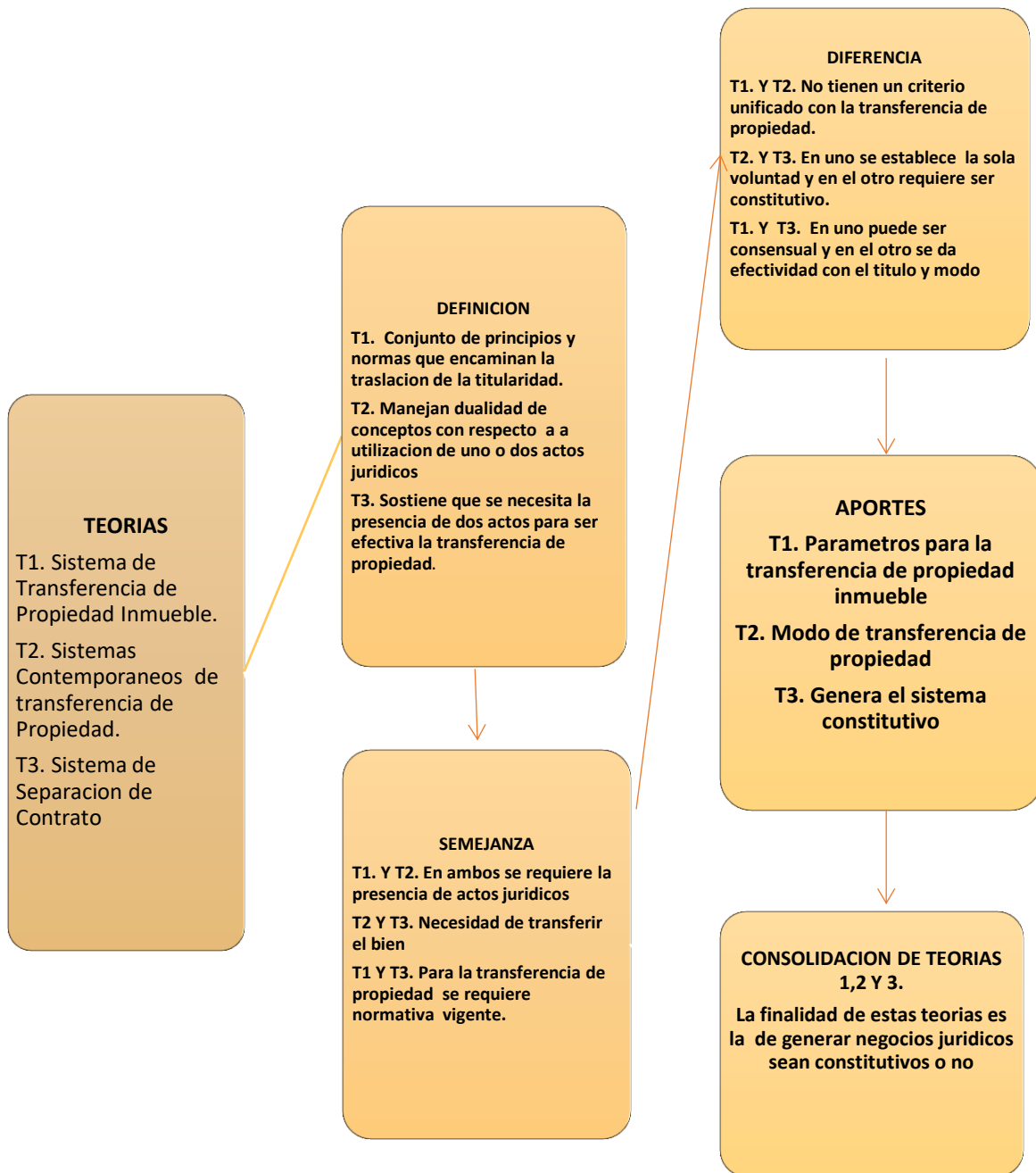


Figura 1. Triangulación de teorías

2.3.1 Triangulación de normatividad

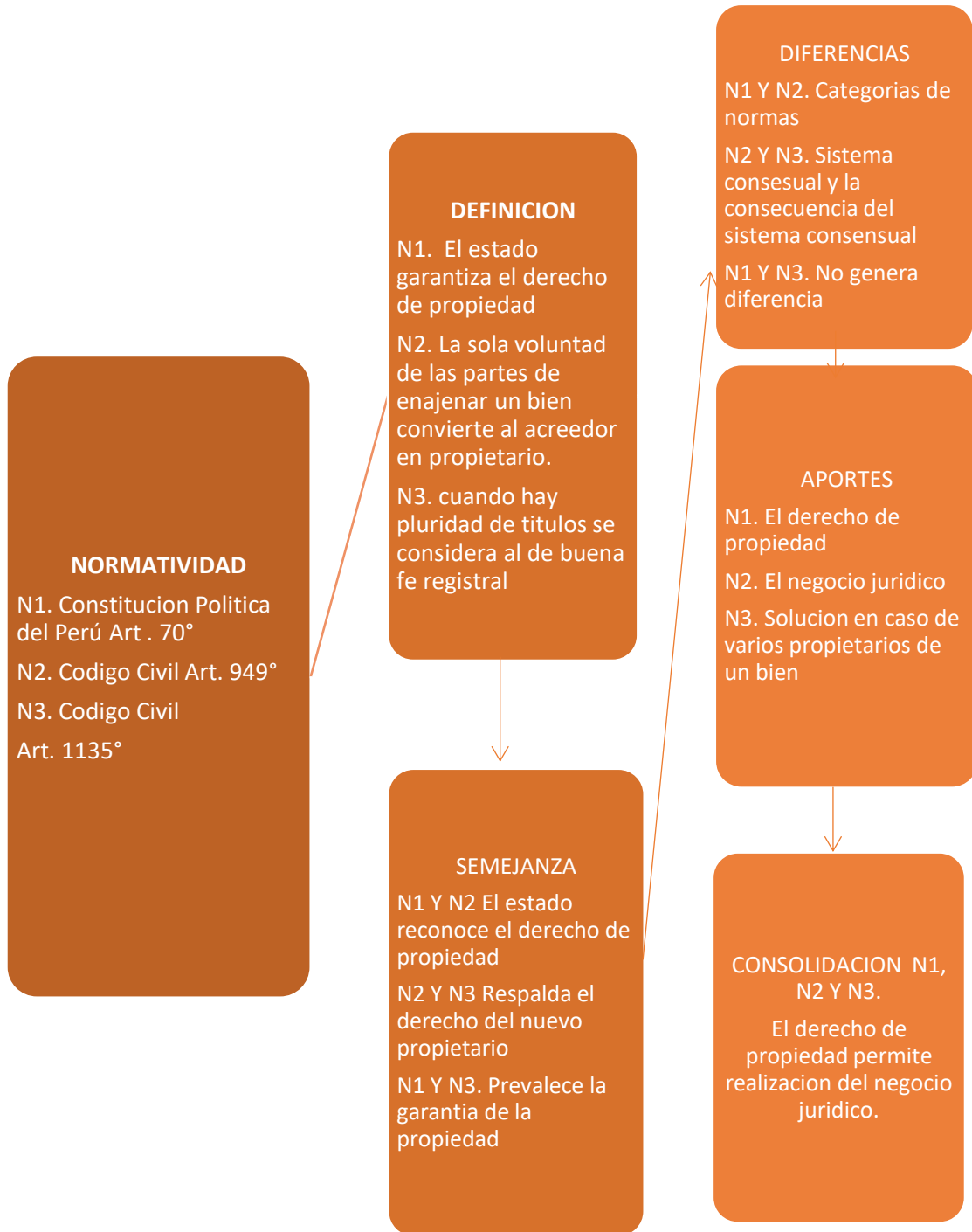


Figura 2. Triangulación Normativa

2.4. Definición conceptual

- **Sistema registral:** está compuesto por un conjunto de normas, principios que regula la publicidad de los derechos reales de un determinado país.
- **Propiedad:** es un poder jurídico total sobre un bien que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar, la misma que debe ejercerse en atención al interés social.
- **Propiedad inmueble:** son aquellos que no son susceptibles de ser desplazados de un lugar a otro.
- **Transferencia de propiedad:** es la entrega del bien del enajenante al adquirente, donde el solo consentimiento perfecciona la transferencia.
- **Ordenamiento jurídico:** es el conjunto de normas sistematizadas de un Estado de derecho.
- **Seguridad jurídica:** es un principio que implica la certeza y confianza que tienen los ciudadanos sobre la aplicación objetiva de la ley, por lo que el Estado debe velar que el orden normativo sea cumplido.
- **Inscripción registral:** es un medio por el cual se consigue la protección jurídica al titular del derecho debidamente inscrito.

CAPÍTULO III

MÉTODO

3.1 Tipo y diseño de investigación

3.1.1 Tipo de investigación

“En toda investigación cualitativa se va hacer uso de la recolección de datos sin utilizar la medición numérica, a su vez, brinda profundidad interpretativa y aporta un punto de vista del fenómeno, así como de flexibilidad” (Hernández, *et al*, 2014, p. 19).

“El tipo de investigación es básica, ya que indaga sobre el funcionamiento de un tema específico y con los resultados que se obtengan, se establecen diversas medidas al problema planteado y para usos posteriores” (Vargas, 2009, p.159).

“El tipo de Investigación interpretativo, si bien parte de los problemas, necesidades, intereses, y expectativas a nivel social, no se toma simplemente de la realidad, sino que se construye a partir de un conjunto de procesos en el que el investigador alimenta de realidad y contexto dicho problema, pero a la vez lo caracteriza y conceptualiza desde una perspectiva disciplinar y profesional brindándole sentido académico al mismo y permitiendo así aportar no solo a la resolución de problemas prácticos, sino también al proceso de la ciencia, en la medida que se comprenden e interpretan los fenómenos en su contexto” (Montoya y Castaño, 2018, p. 51)

Es por ello que el enfoque de la investigación es cualitativa - interpretativo debido a que no se utiliza métodos estadísticos o de cuantificación, ya que nos enfocaremos en describir y analizar el fenómeno objeto de estudio mediante entrevistas y análisis de documentos.

3.1.2 Diseño de investigación

El diseño de esta investigación es no experimental debido a que el estudio realizado es una situación existente. Asimismo esta investigación jurídica se enfoca sobre los análisis doctrinal y normativo causas y consecuencias que generan las transferencias de bienes inmuebles.

Es el conjunto de procedimientos metodológicos para elaborar un plan o sistema de procedimientos y técnicas que guían la formulación del problema, es el instrumento que guía la forma y el modo de cómo tiene que investigar.

El presente trabajo de investigación, corresponde al tipo de diseño basado en la teoría fundamentada, toda vez que como precisa Taboada (2012):

Son los hallazgos que se aportan en la etapa de la investigación, quiere decir que la investigación no es lineal, por lo tanto, comenzamos con las primeras preposiciones y en la etapa de entrevista surge otras preposiciones, en ocasiones regresamos al campo de estudio para obtener más datos. (p. 260).

“El presente trabajo se basa en el diseño de análisis de contenido cualitativo, siguiendo el procedimiento metodológico con la sistematización de temas, configuración de categorías, validación de categorías y con la temática central de trabajos publicados” (Díaz Herrera, 2018, p. 131).

El nivel de investigación es descriptivo, puesto que se pretende analizar, describir e interpretar los rasgos del fenómeno de estudio en diferentes etapas.

3.2 Población y muestra

Se toma en cuenta todos los casos de los registros de predios en Lima, asimismo todos los contratos donde se tenga la intervención de los notarios de Lima.

Además, se ha tomado en cuenta a todos a los abogados especialistas del tema entre ellos a Notarios, Registradores públicos y abogados especialistas en Derecho Civil.

3.2.1 Muestra

“En un estudio cualitativo, las decisiones respecto al muestreo reflejan las premisas del investigador acerca de lo que constituye una base de datos creíbles, confiable y válida para abordar el planteamiento del problema”. (Hernández – Sampieri, 2014, p.382)

- Se realizó la Muestra de expertos, para la elaboración de este estudio se necesitó la opinión de expertos especialistas en el tema para poder generar hipótesis más precisas. Este tipo de muestra pretende mejorar un proceso.
- “Muestras por conveniencia, estas muestras están formadas por los casos disponibles a los cuales tenemos acceso (Battaglia 2008).

Para los casos de Registros Públicos: Observaciones y tachas Registrales

- Solo los encontrados en el registros de propiedad inmueble zona REgistrat sede IX - Lima en el año 2018

Para los casos de Compra y Venta y Donaciones de bienes Inmuebles

- solo los casos encontrados en la Notaria Paul Rodriguez Cruzado y de la Notaria Sergio del Castillo Sanchez Moreno

Se entrevistarán a:

- Dos notarios
- Abogados especialistas en Derecho Notarial y Derecho Registral
- Dos docentes universitarios especialistas del tema.

Figura 3. Campo de muestra

3.3 Categoría de Análisis

El sistema de registro de predios da protección legal a las transferencias de propiedad inmueble mediante la publicidad registral.

3.3.1 Supuestos categóricos

- El sistema de registro de predios busca publicar la realidad jurídica a efecto de lograr una protección legal en las transferencias de propiedad inmueble.
- Establecer cómo afecta la formalidad dentro de la calificación del título presentado en las transferencias de propiedad inmueble.
- Al dar publicidad registral el derecho de propiedad se ve protegido frente a la oposición de terceros.

3.3.2 Operacionalización de categorías

Considerando que la presente investigación es de carácter cualitativo, el estudio no requiere operacionalizar variables y medirlas estadísticamente; es así que el presente estudio sólo consigna categorías de estudio.

“Porque tiene como objetivo analizar y conocer el tratamiento jurídico acerca del sistema de registro de transferencia de propiedad de bienes inmuebles a partir de un análisis con nuestra realidad actual (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p.359).

3.3.3 Cuadro de Unidad de Análisis y categorías

UNIDAD DE ANÁLISIS	CATEGORÍAS	PREGUNTAS
<p><u>V1.</u></p> <p>Sistema de Registro de predios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seguridad Jurídica <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Calificación del título <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Oponible a Terceros 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad. 2. Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble 3. Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes 4. Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto. 5. Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad
<p><u>V2.</u></p> <p>Transferencia de propiedad Inmueble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho de Propiedad • Defraudación tributaria • Reivindicación 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Qué aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo 7. Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien. 8. Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.

3.4 Técnicas e instrumentos de investigación

Cabe resaltar que en cuanto a la realización de una exploración requerimos técnicas e instrumentos que nos permitan acceder a resultados y con ello demostrar las supuestas respuestas que necesitamos para cumplir nuestros objetivos.

Los procedimientos son sistematizados, nos darán los resultados de la investigación. Las técnicas son recopiladas teniendo en cuenta lo que se

investiga, el porqué, para que, y como se investiga. Pueden ser: la observación, la entrevista y el análisis de documentos.

Para nuestro trabajo de exploración hemos utilizado lo siguiente:

3.4.1 La técnica de investigación

Se utiliza en la presente tesis la entrevista, cuyo objetivo es la información deseada de sucesos donde el protagonista es el entrevistado, se fue de manera personal e individual y el canal que se uso fue de manera oral con grabación de voz. La entrevista se realizó a los especialistas en Derecho civil, Notarial y Registral.

Asimismo, se ha considerado el análisis de contenido como técnica de investigación abordando el siguiente procedimiento: la sistematización de temas, configuración de las categorías, la creación árbol de categorías, validación de categorías y por ello surge la temática central de trabajos publicados.

3.4.2 Instrumentos de investigación

Los instrumentos utilizados en la presente tesis son las observaciones y tachas registrales de las Notarías Sergio Del Castillo y Notaria Rodríguez Cruzado.

“Entre tales elementos podemos mencionar cartas, diarios personales, fotografías, grabaciones de audio y video por cualquier medio, (...), documentos escritos de cualquier tipo, archivos, huellas, medidas de erosión y desgaste, etcétera” (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p.417).

Se ha utilizado la matriz de análisis de contenido para la mejor interpretación de los datos o la información recolectada en el marco del registral y notarial.

Instrumento. Guía de entrevista

TÉCNICA	INSTRUMENTO
Entrevista	Guía de entrevista
Análisis de documento	Matriz de análisis de contenido

CAPITULO IV
CONSIDERACIONES ÉTICAS

4.1 Consideraciones éticas

El presente estudio es asumido con responsabilidad y seriedad por parte de la investigación, con esta forma el resultado del trabajo sea confiable y durante el tiempo duración del trabajo se realice de acuerdo con los valores éticos que caracterizan a un profesional.

A continuación se detallan los criterios con sus respectivas características:

- “Valor social, para que una investigación sea ética debe tener valor, lo que representa un juicio sobre su importancia social, científica o clínica; debe plantear una intervención que conduzca a mejoras en las condiciones de vida o en el bienestar de la población” (Gonzales, 2002, p.98).
- “La búsqueda de validez científica establece el deber de plantear un propósito claro de generar conocimiento con credibilidad; un método de investigación coherente con el problema y la necesidad social, con la selección de los sujetos, los instrumentos y la relación que establece el investigador con las personas”. (Gonzales, 2002, p.98).
- “La selección de los sujetos de estudio deben asegurar que estos son escogidos por razones relacionadas con las interrogantes científicas ” (Gonzales, 2002, p.99).
- “La evaluación independiente, es decir, la revisión de la investigación por personas conectoras que no estén afiliadas al estudio tengan autoridad para probar, corregir, o, en su caso suspender la investigación” (Gonzales, 2002, p.101)
- “El consentimiento informado es asegurar que los individuos participen en la investigación propuesta, solo cuando esta sea compatible con sus valores, intereses y preferencias; y que lo hacen por propia voluntad con el conocimiento suficiente para decidir con responsabilidad por si mismos”. (Gonzales, 2002, p.101)

La ética adquiere relevancia practica cuando usted aborda a personas para que participen en su investigación, es decir cuando entra en el campo de su investigación. (Del Iamo y Blanco,2007, p.101)

CAPÍTULO V
DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

5.1 PROCESAMIENTO DE DATOS

A. Procesamiento de las entrevistas aplicado a expertos en materia de Derecho Civil, Derecho Registral y Derecho Notarial entre abogados y Notarios de Lima.

Tabla 1. *Respuestas Sobre la Seguridad Jurídica*

LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCIÓN LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CONCEPTO	CATEGORÍA O DIMENSIÓN	RESPUESTA
<p>Seguridad jurídica:</p> <p>Es un principio que otorga estabilidad jurídica de un estado, prestando al ser humano un escenario libre de todo riesgo</p>	Calificación del título	<p>Respuesta: 1</p> <p>R: En el tema de seguridad registral yo, creo q si, en base al estudio que hacen los registradores al momento de la calificación del título y teniendo a la mano todo los antecedentes del predio que se transfieren dan la seguridad jurídica respectiva.</p>
	Antecedentes del predio	<p>Respuesta: 2 y 4.</p> <p>R. Como mecanismo institucional si reviste las seguridades del caso, porque hablamos de una estructura funcional de parte del estado que busca la seguridad en las transferencias de propiedades inmuebles, donde finalmente ha quedado demostrado que son las personas las que tergiversan esa seguridad, por lo tanto como institución es buen organismo q nos brinda la seguridad para efectos de la protección de nuestras propiedades.</p>
	La inscripción genera la seguridad	<p>Respuesta: 3 y 5</p> <p>R. Sí, brinda la información pública al alcance de todos los ciudadanos el sistema de registros valga la redundancia por el principio de publicidad, cualquier ciudadano puede solicitar información sobre los predios inscritos en los registros públicos y averiguar quién es el titular registral de un derecho real, y si se tuviera algún tipo de carga o gravamen, esto es importantísimo para la sociedad lo que hace registro es publicitar ese derecho, y el notario lo que hace es darle forma al contrato y verificar la voluntad de las partes establecer la estructura necesaria para que el registro pueda publicitarlo</p>
	Principio de publicidad	
	Es oponible a terceros	<p>Respuesta: 6</p> <p>R. El registro de predios, si otorga una seguridad jurídica porque es una entidad que se encarga de la publicidad, ahora si es importante u obligatorio, no lo es, no es un requisito tampoco sino que es un opción de las partes para asegurar de una forma, creo yo de forma secundaria su propiedad, yo si sugiero que sea inscrito para que se determine la propiedad y esta sea oponible a terceros.</p>

Análisis e interpretación.

En el mes de octubre se realizó 6 entrevistas a expertos en materia de Derecho Civil, Derecho Registral y Derecho Notarial entre ellos notarios de Lima y abogados especialistas en Derecho Civil. Los expertos manifiestan de manera indistinta que tienen conocimiento sobre el tema de inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

En ese sentido observamos que los expertos en merito a lo establecido sostienen que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble, siendo así que consideran y recomiendan que es un mecanismo idóneo para garantizar la seguridad jurídica al momento de la transferencias de inmuebles, dando mayor certeza a la persona que inscribe su derecho ante los Registros Públicos.

Conclusión: Que sería necesario la modificación del artículo 949° a fin de otorgar mayor seguridad jurídica al momento de la transferencia de la propiedad inmueble, toda vez que así se establece el carácter constitutivo.

Tabla 2. Respuesta sobre las características de adquisición de propiedad

LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CONCEPTO	CATEGORÍA O DIMENSIÓN	RESPUESTA
<p>Adquisición de Propiedad Inmueble Permite disfrutar y percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente, la adquisición de la misma mediante el sistema de registros públicos brinda seguridad jurídica, por la formalidad que exige dicha entidad dado ello una de las características para brindar la transferencia de la Propiedad es que se realice mediante título oneroso.</p>	<p>Antecedentes legales del inmueble</p> <p>La buena fe</p> <p>Traditio</p> <p>Formalidades</p> <p>Registros Público</p> <p>imposición tributaria</p>	<p>Respuesta 1 y 3.</p> <p>R: en la actualidad es muy importante revisar los antecedentes del inmueble ya que ha variado el tema de la buena fe en cuanto a la relación contractual es necesario revisar oportunamente los antecedentes si es posible llegar al título archivado, para verificar los gravámenes y cargas que pueda tener el inmueble y sobretodo verificar el modo de adquisición del inmueble si en el tracto anterior ha existido una buena fe hay revisar muy bien ese título.</p> <p>Respuesta 2 y 6</p> <p>R. Nuestro país es un país de distintos estratos sociales y en cada zona se maneja de distinta manera, por ejemplo el que está en la costa busca mayores detalles al momento de la operación de la transferencia, en la sierra opera mucho el tema de la traditio en el cual simplemente te entrego la propiedad y en donde es más un tema de palabra que de documentos, donde no ven a quien le perteneció, lo mismo casi se repite en la selva pero depende en qué contexto social uno vea la transferencia es donde se tendría que ver la formalidades que se revisten para poder llegar al fondo de lo que se está vendiendo. En la costa donde es el común denominador partiríamos el debe ser, es ver principalmente que la persona que te esta vendiendo sea la persona que verdaderamente ostenta la propiedad, determinar si esta persona tiene su condición de estado civil, si es casado tendría que determinarse bajo dos supuestos, si está casado bajo régimen de separación de patrimonios o de sociedad de gananciales bajo uno u otra camino es que se determina la intervención del esposo, ver el otro estado civil divorciado, ver si la sentencia haya quedado consentida en el cual determine a quien se le atribuyo el bien, siempre vas desmenuzando esos detalles para ahondar quien te esta vendiendo y hoy por hoy lo que se busca y es un tema de imposición tributaria quienes están obligados a pagar sobre el impuesto o cuanto se estaría pagando sobre el impuesto a la renta siempre y cuando estén bajo el ámbito del pago y/o no pago,</p> <p>Respuesta 4</p>

	Título oneroso	R. Siempre tiene que recurrir a registros públicos para poder determinar quiénes el propietario para que en la compra venta no pueda ser afectada por terceras personas cumple dos requisitos a buena fe y a título oneroso, cuando hablamos netamente de una compra venta entonces necesariamente tenemos que verificar quien es el propietario ante registros públicos y que necesariamente exista un medio de pago para que esa compra venta este <i>totalmente blindada</i> .
--	----------------	---

Análisis e interpretación.

En cuanto a las respuestas sobre la pregunta N° 2, los expertos analizan lo siguiente: que al momento de adquirir una propiedad se debe revisar los antecedentes del inmueble considerar el modo de adquisición del propietario registral si hubo algún tipo de conflicto, si se actuó de buena fe, el estado civil del propietario y si se realizó mediante título oneroso o no, adicional a eso que de todas maneras debe respaldarlo mediante Registros Públicos.

Dos de nuestros expertos signados que son Notarios Públicos mencionan mediante su experiencia que la inscripción declarativa si es óptima por cuanto respeta el sistema de transferencia causal que se requiere para una válida transferencia, es decir respeta la adquisición derivativa. En el mismo sentido otro de nuestros expertos abogado civilista menciona que la transferencia causal otorga una seguridad relativa es decir que no se puede determinar con exactitud quien es el propietario del inmueble ni de las cargas que afectan al mismo, por lo mismo se concluye que aplicando la inscripción registral se blindará a la propiedad y al adquirente respaldando su derecho de propietario al ser oponible a terceros.

Tabla 3. *Respuestas sobre la solemnidad del acto de la transferencia*

LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCIÓN LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CONCEPTO	CATEGORÍA O DIMENSIÓN	RESPUESTA
<p>Solemnidad del acto de transferencia</p> <p>En cuanto el Derecho lo exige ciertos actos deben cumplir cierta solemnidad pues no basta, en ciertos actos jurídicos que existan solo la voluntad y el objeto, es necesario también que se celebren ante las personas que la ley señala y que los que intervienen en su celebración determinadas cláusulas de acuerdo a ley.</p>	<p>Fraudes Inmobiliarios</p> <p>Sistema jurídico peruano</p> <p>No es requisito</p> <p>El derecho y el hecho</p> <p>El Notario</p>	<p>Respuesta 1 y 2</p> <p>R: Si, debería darse un tipo de solemnidad dado los tiempos en que se está viviendo el tema de la tecnología y que se incrementa los fraudes, debería implementarse el tema de la solemnidad</p> <p>Respuesta 3 y 4</p> <p>R. Nuestro sistema es tan amplio, el sistema jurídico peruano acoge modelos de varios sistemas, por ejemplo en Alemania es constitutivo si o si eso sería ideal bajo ciertos criterios hay personas que pensamos que sería ideal ahora la realidad, una cosa es el derecho y otra el hecho, el derecho significa realidad y nuestra realidad en mi caso que trabaje en provincia y ni siquiera en provincias hay diferencia en la capital del departamento, entre la provincia y dentro de la provincia hay otras provincias que tienen más movimiento. Entonces que hacemos frente a esos casos nuestros legisladores están detrás de un escritorio, la realidad es cuando el usuario viene a tu oficina en el caso mío que soy notario a pasar el primer filtro deseando comprar una propiedad y cuando vas hacerlos te das cuenta de que esa propiedad ni siquiera tiene posesión ni documentos que lo avalen en ese caso el estado a través del gobierno debe de una vez por todas sanear las tierras para poder actuar nosotros.</p> <p>Respuesta 5 y 6</p> <p>R. La solemnidad no es un requisito para la transferencia de propiedad como lo es el acto jurídico de donación o la hipoteca.</p>

Análisis e interpretación.

Dado el resultado de la pregunta N°3, podemos analizar los siguientes:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos refieren que, nuestro sistema jurídico peruano frente a la transferencia de propiedad no requiere un tipo de solemnidad, teniendo en cuenta que la legislación del código civil el Art. 949° menciona que la sola voluntad hace al acreedor propietario, es decir no lo reviste de algún tipo formalismo. Frente a esto el análisis de los expertos es que debería implementarse una solemnidad al acto de transferencia de propiedad como lo hay en las hipotecas y donaciones, pues con ellos se evitarían ciertos fraudes, se involucraría a los notarios públicos para que ellos den la forma al contrato y se respalde de manera fehaciente la transferencia de propiedad.

Conclusión: revestir a la transferencia de propiedad inmueble con algún tipo de solemnidad obliga a los contratantes que acrediten su titularidad y así poder evitar algún tipo de fraude.

Tabla 4. *Respuesta sobre la vulneración de Derecho de Propiedad*

LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CONCEPTO	CATEGORIA O DIMENSION	RESPUESTA
<p>Vulneración de Derecho de Propiedad Nace por la falta de respeto que se tiene por los territorios ocupados actualmente, por lo tanto se ven afectados los propietarios que no tengan título correspondiente</p>	Contratar libremente	<p>Respuesta 1 y 2</p> <p>R: No, ninguno porque dentro del derecho de propiedad se encuentra la enajenación donde menciona que se puede pactar libremente y no se vulnera el derecho.</p>
	Frente a terceros	<p>Respuesta 3</p> <p>R. La vulneración de derechos se ven en todos los ámbitos pero si hablamos de que no hay una inscripción respectiva o antecedente que reconozcan el derecho de propietario o den la publicidad respectiva todo comprador que no tenga título se verá vulnerado su derecho frente a terceros.</p>
	Obligaciones	<p>Respuesta 4 y 5</p> <p>R. Se requiere el consentimiento de las personas para que se cree el derecho desde ese punto de partida es que nace las obligaciones. El sistema consensual es importante hasta que no se mejore el sistema de registros públicos si tuviésemos un registros públicos actualizado con toda la información de las propiedades entonces si funcionaria, mientras tanto nuestra realidad al ser muy variada.</p>
	Realidad del país	<p>Respuesta 6</p>
	Futuros perjuicios	<p>R. Si, porque al final de hacer un sistema consensual no obliga a que una persona formalice entonces si no hay una exigencia de ellos entendemos que no llega a un notario ni a registros públicos y puede que perjudique en un futuro al comprador porque no sabemos si hay un tercero interesado, solo tendrá un contrato simple mas no una inscripción y eso lo puede perjudique.</p>

Análisis e interpretación.

En cuanto a las respuestas de la pregunta N° 4, dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Podemos indicar que tenemos dos posiciones según nuestros expertos la primera que si vulneraría el derecho de propiedad del adquirente pues en la actualidad la sola enajenación no es suficiente para reputarse propietario las personas hacen contratos privados y ya se reputan propietarios pero con ello no hay una seguridad jurídica que respalde o acredite al propietario y la otra posición de nuestros expertos es que respaldan en sistema consensual ya que la norma menciona la sola voluntad de pacta una transferencia sin requerir de alguna institución adicional.

Tabla 5. *Respuesta sobre los aspectos negativos del sistema consensual*

LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CONCEPTO	CATEGORIA O DIMENSION	RESPUESTA
<p>Aspectos Negativos Del Sistema Consensual</p>	<p>Incertidumbre jurídica</p>	<p>Respuesta 1. R: El sistema consensual genera incertidumbre jurídica con respecto a la titularidad de una propiedad</p>
	<p>Fraude</p>	<p>Respuesta 2. R: se genera aspectos negativos como fraude etc.</p>
	<p>Aprovechamiento de otras personas</p>	<p>Respuesta 3 y 4 R. En el sistema consensual se puede determinar que hay una incertidumbre jurídica sobre quien es el propietario y el poseedor de un bien. Respuesta 5 y 6 R. El aprovechamiento de otras personas con respecto a los inmuebles, la evasión de tributos, la pluralidad de títulos o posibles propietarios.</p>

Análisis e interpretación.

En cuanto a las respuestas dadas por nuestros expertos en la pregunta N° 5 por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Se observa que la mayoría de expertos concluyen que el sistema consensual genera aspectos negativos y que es necesaria la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano, dado que en nuestro contexto nacional, nuestra cultura lo amerita y crearía una cultura de educación entorno a la propiedad, pues se debe fomentar el valor que tiene un inmueble, lo cual en estos tiempos se está volviendo una actividad económica de mayor trascendencia, cabe señalar que un experto notario refiere que a su experiencia que no, ya que el sistema consensual viene funcionando muy bien en casi todo el Perú.

En conclusión se denota la necesidad de implementar la inscripción constitutiva para evitar aspectos negativos, procesos judiciales innecesarios, y que haya una protección futura al acreedor del derecho de una propiedad inmueble.

Tabla 6. Respuesta sobre las consideraciones en la transferencia de propiedad

LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

CONCEPTO	CATEGORIA O DIMENSION	RESPUESTA
<p>Consideraciones En la transferencia de propiedad</p> <p>se determinan la calidad de propietario de un bien inmueble Informando su estado al posible acreedor.</p>	Los antecedentes del inmueble	<p>Respuesta 1.</p> <p>R. En mi caso consideraría que debería accederse al sistema registral y Verificar las regulación y los antecedentes del inmueble a transferir</p>
	Forma de adquisición	<p>Respuesta 2 y 3</p> <p>R: Al momento de transferir primero reviso los antecedentes donde la persona que te esta vendiendo sea la misma y ver el contexto de como adquirió la propiedad, ver el modo de adquisición porque desde esa base se verifica quien tiene q intervienen y como tiene que intervenir Ver las características del inmueble, muchas veces difiere.</p>
	Características del Inmueble	<p>Respuesta 4.</p> <p>R. Lo que se debe hacer es realizar un debido estudio de títulos para poder examinar como se han realizado las inscripciones el documento que trae mayor certeza es el CRI, es el documento que tiene mayor certeza para tener en cuenta todas las inscripciones.</p>
	Estudio de títulos	<p>Respuesta 5 y 6.</p> <p>R. Cuando hacemos esos tipos de contratos tenemos que solicitar los requisitos indispensables de acuerdo a ley donde se debe verificara tanto titularidad, verificar los porcentajes que le puedan corresponder, verificar si existe algún impuesto por pagar, porque ahora se ve la evasión tributaria que es un delito, es por eso hay q revisar si hay impuestos por exonerar o por pagar. Determinar el estado civil si los propietarios son solteros o casados porque hay algunas propiedades que son bienes propios y no es necesario la intervención del cónyuge. Adicional a ello también el metraje es importante.</p>

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 6 los expertos analizan e indican lo siguiente:

En este sentido observamos que la mayoría de los expertos sostienen que es vital la revisión de los antecedentes del predio por lo general se verá esto con el documento expedido por registros públicos llamado CRI, donde visualizarán formas de adquisición de la propiedad, las características del inmueble y demás datos que se deben tener en cuenta al momento de transferir y adquirir una propiedad, cabe señalar que el experto notario menciona que es importante la información del estado del predio y que la actuación del notario verifica la voluntad de las partes de contratar y también da forma al contrato que se realiza.

En conclusión nuestros expertos mencionan que es vital hacer la revisión de los antecedentes del predio y constatarlos con un notario y posteriormente inscribirlo en registros públicos para que le de la publicidad respectiva.

B. ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES REGISTRALES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE (COMPRA VENTA Y DONACIONES) OBRADOS EN LA OFICINA REGISTRAL IX- SEDE LIMA 2018.

Tabla 7. Análisis de las observaciones registrales

N°	ZONA REGISTRAL	N° DE TITULO	REGISTRO	FECHA DE PRESENTACIÓN DE TÍTULOS	A. ¿CUAL ES LA OBSERVACIÓN REGISTRAL QUE PRESENTA EL TITULO?	B. ¿QUE ACTO JURÍDICO SE PRESENTA EN EL TITULO?	C. BASE LEGAL QUE PRESENTA EL TITULO
1.	IX-SEDE LIMA ZONA S.J.M	2018 - 01784086	PROPIEDAD INMUEBLE	09/08/2018	Discrepancia en las áreas y linderos perimétricos del inmueble a calificar con los antecedentes registrales.	Compra Venta de acciones y derechos	Precedente de Observancia obligatoria fecha 13 de abril del 2012
2.	IX-SEDE LIMA ZONA S.J.M	2018 - 01674621	PROPIEDAD INMUEBLE	26/07/2018	Discrepancia de documento de identificación del transferente.	Donación de acciones y derechos y constitución de usufructo	Inciso C Art. 13° R.G.R.P Art 1625° Código Civil
3.	IX-SEDE LIMA ZONA S.J.M	2018 - 01796764	PROPIEDAD INMUEBLE	10/08/2018	Suspensión del estudio del titulo	Compra Venta	Art. 47° T.U.O. R.G.R.P.
4.	IX-SEDE LIMA ZONA S.J.M	2018 – 01967703	PROPIEDAD INMUEBLE	03/09/2018	Falta de formalidad del pago según lo establecido en la ley de lavado de activos	Compra Venta	Ley 30730 Ley que modifica los Art. 3,5 y 7 del decreto supremo 150-2007.
5.	IX-SEDE LIMA ZONA SAN ISIDRO	2018 – 01062573	PROPIEDAD INMUEBLE	10/05/2018	Discrepancia entre la numeración del predio consignada en la escritura pública y los antecedentes registrales.	Compra Venta	Art. 31° TUO RGRP
6.	IX-SEDE LIMA ZONA SAN ISIDRO	2018 – 01117695	PROPIEDAD INMUEBLE	17/05/2018	Falta de cumplimiento de la formalidad establecida por ley ACEPTACION	Donación	Art. 1625 Código Civil
7.	IX-SEDE LIMA ZONA S.J.M	2018 – 00620871	PROPIEDAD INMUEBLE	16/03/2018	Discrepancia entre las clausulas tercera y quinta de la escritura pública frente al modo del acto jurídico	Compra venta con pacto de Reserva de propiedad	Art. 1583° CC Art. 94° RIRP
8.	IX-SEDE LIMA ZONA S.J.M	2018 – 01911087	PROPIEDAD INMUEBLE	23/08/2018	Antecedentes del predio indican adquisición es de sociedad conyugal falta de inscripción de la disolución del matrimonio o ratificación de venta del inmueble	Compra Venta	Art 2009° y 2011° Código Civil

UNIDAD DE ANÁLISIS DE CONTENIDO SOBRE LAS OBSERVACIONES REGISTRALES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE (COMPRA VENTA Y DONACIONES) OBRADOS EN LA OFICINA REGISTRAL IX- SEDE LIMA 2018.

Tabla 8. *Análisis de contenido*

UNIDAS DE ANÁLISIS	CATEGORÍAS	RESULTADOS
Transferencia de propiedad inmueble	Compra Venta de acciones y derechos	<p>Discrepancia en las áreas y linderos perimétricos del inmueble a calificar con los antecedentes registrales.</p> <p>Discrepancia de documento de Identificación del transferente. No se puede constituir usufructo de un porcentaje</p>
	Donación de acciones y derechos y constitución de usufructo	Suspensión del estudio del título Falta de formalidad del pago según lo establecido en la ley de lavado de activos
Sistema registral Peruano	Compra Venta	Discrepancia entre la numeración del predio consignada en la escritura pública y los antecedentes registrales.
	Donación	Falta de cumplimiento de la formalidad establecida por ley ACEPTACIÓN
	Compra venta con pacto de Reserva de propiedad	<p>Discrepancia entre las cláusulas tercera y quinta de la escritura pública frente al modo del acto jurídico</p> <p>Antecedentes del predio indican adquisición es de sociedad conyugal falta de inscripción de la disolución del matrimonio o ratificación de venta del inmueble.</p>

Análisis e Interpretación:

Con respecto al cuadro N° 7, el resultado de la aplicación de este análisis documental de los títulos observados ante la pregunta A. ¿Cuál es la observación registral que presenta el título? Dado los resultados obtenidos tenemos que la calificación de los registradores públicos se basa en los antecedentes registrales en la legalidad del acto presentado y lo que resulta de ellos, restringiendo el proceso de calificación o solicitando documentos o aclaraciones sobre el acto jurídico presentado.

Conclusión: Podemos concluir que el Sistema de Registros predios genera la formalidad respectiva y revisión exhaustiva de los documentos presentados para llegar a dar publicidad que requieren los contratantes.

En cuanto a los resultados obtenidos a la pregunta B. ¿Qué acto jurídico se presenta en el título? De acuerdo al registro de predios las observaciones y tachas obtenidas es de los actos de Donación y Compra Venta.

Conclusión: Mediante estos documentos presentados Observaciones y Tachas verificamos que los registradores solicitan aclaraciones y/o documentación adicional que acredita la titularidad del transferente, como también la validez de documento presentado en este caso, La Escritura Pública que cumpla las formas de acuerdo a ley y al acto a presentar.

En cuanto al punto C. Base legal que Presenta el Título, en gran porcentaje el resultado obtenido es que el registrador califica en base al TUO Reglamento General de Los Registros Públicos, al Reglamento de Inscripciones del Registros de predios, al código Civil y normas complementarias indistintamente en el caso que se le presente va a velar por la formalidad y verificación de antecedentes.

Conclusión: Podemos concluir que gran parte de las observaciones y tachas presentadas son por la omisión de datos, falta de aclaración y/o documentación adicional que se requiere como medio probatorio para acreditar la condición de propietario del bien inmueble a transferir.

CAPÍTULO VI
DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1 Discusión de resultados

La categoría de análisis y los supuestos categóricos materia de comprobación fue formulada de la siguiente manera:

“El sistema de Registro de Predios da protección legal a las transferencias de Propiedad Inmueble mediante la Publicidad Registral”

Según los resultados de las entrevistas a los expertos sostienen que el sistema registral peruano mediante la publicidad registral otorgando la protección legal a los transferentes y adquirentes de un predio. Esto se puede corroborar con los documentos analizados donde se evidencia que la calificación y la inscripción de un título otorga la publicidad registral del predio a transferir.

Asimismo, se aprecia que las teorías de los Sistemas Contemporáneos de transferencia de propiedad consideran la utilización de uno o de dos actos jurídicos (título - modo) para la realización de la transferencia de propiedad no necesitando de una institución autónoma que genere la publicidad, el solo acto entrega (modo), bastaba.

De los datos analizados podemos concluir que se debe modificar la norma ya que el sistema registral es la institución que da publicidad jurídica blindando al comprador frente a terceros y proporcionando una protección legal, dado que en la actualidad la sola enajenación deja abierta la posibilidad de fraudes y tráfico inmobiliario u otras situación que perjudicarían al posible adquirente del predio. En este sentido esta investigación reconoce al sistema registral como entidad que otorga protección legal y publicidad sobre la transferencia y adquisición de un predio reconociendo la necesidad de establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble.

En virtud de lo precitado, la presente investigación reconoce que existe la necesidad de implementar la el sistema constitutivo, puesto que otorga protección legal y publicidad jurídica. Por estas consideraciones acepto la hipótesis general como válida y cierta.

Hipótesis de trabajo 1.

“El sistema de Registro de Predios busca publicar la realidad jurídica a efecto de lograr una protección legal en las Transferencia de Propiedad Inmueble”

Al momento de realizar la presente discusión y con relación a lo señalado por los expertos en materia registral, se pudo determinar que el sistema de registro de predios tiene la finalidad de publicitar un acto jurídico, protegiéndolo frente a terceros de mala fe, y acreditando la titularidad del propietario; se puede advertir que los expertos convergen en establecer que la inscripción declarativa es relativa toda vez que la norma deja a criterio de las personas a que puedan inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren; siendo que la mayoría de expertos sugieren la inscripción constitutiva como alternativa de protección y mayor seguridad a los usuarios de los registros públicos.

Asimismo la opinión de los Notarios entrevistados es que el Sistema de Registros Públicos no constituye derechos, sino que otorga publicidad jurídica, dando cuenta que están a favor del sistema consensual pues mencionan que se ajustan a la realidad del país, y mencionan que las leyes están para servir al hombre, mas no el hombre a las leyes.

Por lo tanto confirmamos por mayoría toma como cierta y valida nuestra hipótesis de trabajo 1.

Hipótesis de trabajo 2.

“Se establece cierta formalidad por Registros Públicos para la calificación del título presentado en las transferencias de Propiedad Inmueble”

Es preciso señalar que para llegar a registros públicos se requiere intervención notarial o judicial, en el primer caso el primer calificador de la legalidad de los instrumentos presentados y de la procedencia del negocio jurídico, es el Notario. Pues según los resultados de las entrevistas a expertos, el Notario debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar además de él asesoramiento jurídico notarial y registral que debe hacer a las partes contratantes; es ahí donde el notario reviste de cierta formalidad al negocio

jurídico celebrado a través de una escritura pública, la ley lo reconoce al momento de la inscripción registral. Es por ello que Registros Públicos corrobora la información brindada y la perfecciona con la inscripción del registro respectivo, con lo cual determina la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias.

En consecuencia debemos aceptar nuestra hipótesis de trabajo 2, como cierta y válida.

Hipótesis de trabajo 3.

“Al dar Publicidad Registral el derecho de propiedad se ve protegido frente a la oposición de terceros.”

Mediante las entrevistas a nuestros expertos sobre la publicidad Registral, si se ve protegido frente a la oposición de terceros, manifiestan que sí, al revestirlo del sistema constitutivo esto disminuye los conflictos y brinda mayor seguridad jurídica al usuario al momento de realizar un acto jurídico relativo a la Propiedad Inmueble.

Si bien es cierto el Artículo 949° de Código Civil, menciona solo la voluntad de las partes de transferir un bien, es preciso indicar que a raíz de esta norma que se sujeta al actual sistema consensual genera controversia e inseguridad al usuario registral, por lo que no se puede argumentar una presunción *Iure Et de Iure* del contenido de registros; toda vez que no siempre se plasma la situación jurídica del inmueble acorde con la realidad, al no existir una obligatoriedad de la inscripción.

Es por ello que la intervención de registros genera la publicidad frente al acto jurídico, dándole al titular de predio preferencia sobre la disposición del bien y evitando la intervención supuestos propietarios. En consecuencia, debemos aceptar nuestra Hipótesis de trabajo 3. Como cierta y válida.

CAPÍTULO VII
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1. Conclusiones

Del trabajo efectuado en la ejecución de la tesis concluye:

1. Se concluye que el análisis referente la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de Propiedad Inmueble, dado cuenta que el actual sistema consensual del Código Civil Peruano, no otorga la oposición frente a terceros al tener un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto este se ve oculto, viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores.
2. El sistema de transferencia de propiedad inmueble grafica una propiedad relativa, ya que el sistema en el código civil solo es necesaria la voluntad de las partes para que esta se perfeccione, pues no permite excluir a todos, esto se observa cuando un adquirente posterior que inscribe su derecho no podrá ser excluido, en definitiva nadie es auténtico propietario al celebrar un simple contrato.
3. De acuerdo con la función que la propiedad desarrolla como el solo consentimiento para transmitir la propiedad, es incoherente, ya que el contrato es un acto que al ser privado, queda oculto al conocimiento de terceras personas, sin tener un signo de certeza e información sobre quien efectivamente es el titular del derecho. La disfuncionalidad y pocas garantías que ofrece este sistema consensual serian evidentes y ello conlleva que la falta de seguridad y certeza en la transmisión de propiedad inmueble, se vea perjudicada específicamente en la exclusión y oponibilidad. Asimismo se determina que muchas transferencias de propiedad no se lleguen realizar debido a la incertidumbre que tienen respecto de su derecho.

7.2. Recomendaciones

1. A los usuarios que deseen adquirir una propiedad, informarse sobre los antecedentes registrales del predio a adquirir, a fin de saber el estado actual del inmueble, determinar la titularidad y determinar si presenta algún tipo de carga o gravamen.
2. A los notarios y registradores públicos que realicen la orientación respectiva a los usuarios que deseen contratar con la finalidad de transmitir seguridad sobre sus propiedades inmuebles, con el fin de evitar posibles conflictos que genera la Inscripción Registral Declarativa, así también se recomienda a los registradores públicos que den una información oportuna frente al estado del trámite en su entidad
3. El notario deberá realizar las inscripciones correspondientes en los Registros Públicos de las escrituras públicas correspondientes al sistema de Registros de Propiedad Inmueble, con la finalidad de obtener seguridad jurídica y publicidad, respecto del derecho de propiedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Referencias metodológicas

- Aranzamendi, L. (2015). *La Investigación Jurídica*. (2° ed.). Lima: Grijley.
- Arias, F. (1999). *El proyecto de investigación*. (3° ed.). Caracas, Venezuela: Episteme.
- Ávila, H. L. (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación*. México: Eumed.
- De Souza, M. (2004). *Investigación social. Teoría, método y creatividad*. Buenos aires, Argentina: Lugar editorial.
- Hernández, R., Fernández C., & Baptista P. (2010). *Metodología de la Investigación* (5°ed.). Distrito Federal, México: Mc Graw Hill.
- Jiménez, R. (1998). *Metodología de la investigación*. Ciudad de la Habana, Cuba: Editorial de Ciencias Médicas del Centro Nacional de Información de Ciencias Médicas.
- Noruega, I. (2014). *Guía para elaborar tesis de Derecho*. Lima: Grijley.
- Taboada, M. (2012). *Metodología de la Investigación*. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.
- Tamayo, M. (2003). *El proceso de la investigación científica*. (4° ed.). Distrito Federal, México: Limusa.
- Vargas, Z. (2009). La investigación aplicada: Una forma de conocer las realidades con evidencia científica. *Revista Educación*, 33(1), pp. 155-165. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=44015082010>
- Witker, V. (1991). *Como elaborar una tesis en derecho. Pautas metodológicas y técnicas para el estudiante investigador de derecho*. Madrid, España: Civitas.

Referencias Temáticas

- Arrázola, F. (junio de 2014). *EL concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho*. Revista de Derecho Público (32). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4760108>.
- Arroyave, M. (2014). *La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*. (Tesis de grado). Recuperada de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>.
- Avila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- Beltrán, J. (2001). *La posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984*. (Tesis de Maestría). Recuperada de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1095>.
- Bessombes, C. (15 de setiembre de 2017). *Recaudación tributaria creció pero evasión sigue fuerte*. Recuperado de <http://www.larepublica.pe/04-06-2012/recaudacion-tributaria-crecio-89-en-mayopero-evasion-sigue-fuerte>
- Bullard, A. (2009). *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores S.A.C.
- Cáceres, J. (1998). *La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales*. Perú: Derecho Registral II
- Cárdenas, B. (2010). *El principio de la fe pública registral*. Perú: Libertad S.A.C.
- Carreto, J. (2014). *El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario*. (Tesis de grado). Recuperada de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>.
- Casal, J., & Arismendi, A. (2008). *Tendencias actuales del Derecho Constitucional*. (2° ed.) Caracas: Texto, C.A.
- Chavez, A. (2013). *Principales criterios del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú*. (Tesis de

grado). Recuperada de
<http://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/188?show=full->.

Che, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. (Tesis de grado). Recuperada de
http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS_T046_72216635T.pdf.

Collins, C. (2008). *Derecho de propiedad, limitaciones y Expropiación*. (Tesis pre grado). Recuperada de
<file:///C:/Users/User/Desktop/EXPROPIACION%20TESIS/tesis%20derecho%20a%20la%20propiedad,%20expropiacion.pdf>.

De La Puente y Lavalle, M. (2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*. Folio Real (7). Recuperado de <https://vlex.com.pe/source/folio-real-revista-peruana-de-derecho-registral-y-notarial-11094>.

Díaz, E. (2009). *Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco*. (Tesis de grado). Recuperada de
http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_8220.pdf

Díez-Picazo, L., & Gullon, A. (1977). *Sistema de Derecho Civil* (Sexta ed., Vol. III). Madrid: Editorial Tecnos S.A.

European Land Registry Association. (23 de 04 de 2018). ELRA. Obtenido de ELRA: <https://www.elra.eu/land-registries-cadastres-in-europe/>

Garazatua, J. (junio, 2011). *La seguridad jurídica en el sistema registral*. Fuero Registral (7). Recuperado de
<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf>.

Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.

González, G. (2005). *Derechos reales*. (2° ed.). Lima, Perú: Jurista.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales* (3a ed.). Lima, Perú: Edit Jurista Editores.

- Hinostraza, A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima: Gaceta jurídica.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. (Tesis de grado). Recuperada de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CHARACTER_CONSTITUTIVO.pdf.
- Mejías, G. (2013). *Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios Naguanagua y San Diego*. (Tesis de grado). Recuperada de <https://bibliovirtualujap.files.wordpress.com/2011/04/tesis-de-grado-143.pdf>.
- Monreal, E. (1977). *La Evolucion del Derecho de propiedad ante los actuales textos constitucionales latinoamericanos*. Recuperado de: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/373/4.pdf>.
- Mora, M. (2016). 2ª Reunión anual de la red interamericana de catastro y registro de la propiedad. Ciudad de Panamá. Recuperado de <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=qOcpK2Xm608%3D&tabid=1821>
- Orrego, J. (2015). *La Propiedad*. Recuperado de [file:///C:/Users/User/Downloads/La%20Propiedad%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/La%20Propiedad%20(1).pdf).
- Ortecho Villena, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima: Rodhas.
- Ramos, J. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (Tesis de grado). Recuperada de <http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/405/PDF3.PDF?sequence=1&isAllowed=y>.
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. (Tesis de grado). Recuperada de http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Anaza_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Ullard, A. (2006). *Derecho y economía: Análisis económico de las instituciones legales*. (2° ed.). Lima, Perú: Palestra.

Velazco, D. (2011). *Análisis Económico de los Derechos de Propiedad*.

Recuperado de

http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_economia/revista/febrero_2011/Analisis_Economico_de_los_Derechos_de_Propiedad.pdf.

Villegas, E. (2017). *La seguridad jurídica en el régimen registral constitutivo*. Folio Real (4). Recuperado de <https://vlex.com.pe/vid/seguridad-juridica-regimen-constitutivo-430905982>.

Zavala, J. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica. Iuris Dicto*. Revista del Colegio de Jurisprudencia (14). Recuperado de

<http://revistas.usfq.edu.ec/index.php/iurisdiction/article/view/709>

ANEXOS

ENTREVISTAS A EXPERTOS

ENTREVISTA 01.



ENTREVISTA A EXPERTOS


Entrevistado: *Dr. Percy Jefferi González Bardales*

Entrevistadora: Bachiller Geraldine Melissa Portuguez Rivera

Lugar y fecha: *Estudio Jurídico Gonzales*
18 octubre del 2018

“LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE REGISTRAL PERUANO”

1. *Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad.*
2. *Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble*
3. *Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes*
4. *Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto*
5. *Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad*
6. *Que aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo*
7. *Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien.*
8. *Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.*


PERCY J. GONZALES D.
ABOGADO
Reg. CAL. 49364

ENTREVISTA 02.



ENTREVISTA A EXPERTOS

Entrevistado: *Notario Alejandro Paul Rodríguez Cruzado*
Entrevistadora: Bachiller Geraldine Melissa Portuguez Rivera
Lugar y fecha: *Notaria Alejandro Rodríguez Cruzado*
18 de Octubre del 2018

“LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE REGISTRAL PERUANO”

1. *Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad.*
2. *Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble*
3. *Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes*
4. *Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto*
5. *Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad*
6. *Que aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo*
7. *Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien.*
8. *Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.*



Alejandro Paul Rodríguez Cruzado
NOTARIO - ABOGADO
UNMA

ENTREVISTA 03

ENTREVISTA A EXPERTOS

Entrevistado: *Notario Cesar Bazan*

Entrevistadora: Bachiller Geraldine Melissa Portuguez Rivera

Lugar y fecha: *18 de octubre del 2018*

Notaria Cesar Bazan

“EXPECTATIVAS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE REGISTRAL”

1. *Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad.*
2. *Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble*
3. *Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes*
4. *Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto*
5. *Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad*
6. *Que aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo*
7. *Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien.*
8. *Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.*



ENTREVISTA 04.



ENTREVISTA A EXPERTOS


Entrevistado: *Valentín León Mejía*

Entrevistadora: Bachiller Geraldine Melissa Portuguez Rivera

Lugar y fecha: *Notaría Alejandro Paul Rodríguez Cruzado*

“EXPECTATIVAS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE REGISTRAL”

1. *Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad.*
2. *Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble*
3. *Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes*
4. *Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto*
5. *Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad*
6. *Que aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo*
7. *Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien.*
8. *Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.*


Valentín León Mejía
ABOGADO
Reg. CAL 73667

ENTREVISTA 05.



ENTREVISTA A EXPERTOS

Entrevistado: *Dr. Rodrigo Bazan Seminario*


Entrevistadora: Bachiller Geraldine Melissa Portuguez Rivera

Lugar y fecha: *18 de Octubre del 2018*

Estudio Jurídico Bazan Seminario

“EXPECTATIVAS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE REGISTRAL”

1. *Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad.*
2. *Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble*
3. *Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes*
4. *Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto.*
5. *Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad*
6. *Que aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo*
7. *Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien.*
8. *Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.*


Rodrigo Bazan Seminario
ABOGADO
Reg C.A.L 45730

ENTREVISTA 06.

ENTREVISTA A EXPERTOS

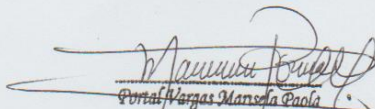
Entrevistado: *Dra. Marisela Paola Portal Vargas*

Entrevistadora: Bachiller Geraldine Melissa Portuguez Rivera

Lugar y fecha: *Notaria Sergio Del Castillo Sanchez Moreno*
20 de Octubre del 2018

“LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y LA PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE REGISTRAL PERUANO”

1. *Considera usted que el sistema de registro de predios otorga la seguridad jurídica correspondiente al momento de adquirir una propiedad.*
2. *Cuales considera usted las características pertinentes al momento de adquirir una propiedad Inmueble*
3. *Qué tipo de sistema considera usted que se debería implementar para evitar fraudes*
4. *Qué parámetros considera usted que se debería aplicar para la solemnidad del acto*
5. *Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad*
6. *Que aspectos negativos ha ido desarrollando el sistema consensual declarativo*
7. *Considera usted que solo la voluntad de las partes es suficiente para la adquisición de un bien.*
8. *Cuáles son las consideraciones que usted tendría sobre la transferencia de propiedad.*


Portal Vargas Marisela Paola
ABOGADA
C.A.L. 65161

FOTOS DE REFERENCIA



FOTO 01. LA INVESTIGADORA ENTREVISTANDO AL DR. PERCY GONZALES, EXPERTO EN MATERIA CIVIL EN EL ESTUDIO JURIDICO GONZALES.



FOTO 02. LA INVESTIGADORA SE ENCUENTRA ENTREVISTANDO AL NOTARIO ALEJANDRO PAUL RODRIGUEZ CRUZADO.



FOTO 03. LA INVESTIGADORA SE ENCUENTRA EN LA NOTARIA BAZAN, ENTREVISTANDO AL NOTARIO PUBLICO CESAR BAZAN.

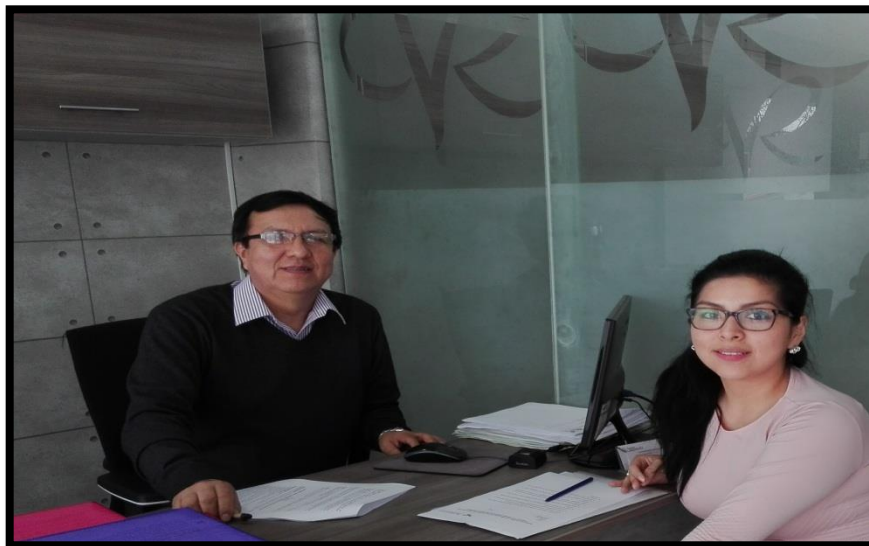



FOTO 04. LA INVESTIGADORA SE ENCUENTRA EN LA NOTARIA ALEJANDRO RODRIGUEZ ENTREVISTANDO AL DR. VALENTIN LEON MEJIA EXPERTO EN MATERIA CIVIL

**OBSERVACIONES Y TACHAS DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA ZONA REGISTRAL IX SEDE LIMA**

Registro Propiedad Inmueble – Esquela de Observación

 Zona Registral N° IX
Sede Lima

27 157
618

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 049)

Nro de TITULO	: 2018-01784086
Fecha de Presentación	: 09/08/2018
<u>Máxima Fecha Reingreso</u>	
<u>y Pago de Mayor Derecho</u>	: 30/10/2018
Fecha de Vencimiento	: 08/11/2018

*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
MESA DE PARTES
ZONAL S.J.M.
21 AGO. 2018
**OBSERVACION
ENTREGADA**

Señor(es) :


En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de las siguientes observaciones, acorde con las normas que se citan:

- 1.-Revisada la Escritura Pública de fecha 08/06/2018 se advierte que la ex conyuge JACINTA DELGADO CASTILLO DE TIMANA transfiere el 50% de las acciones y derechos que le corresponden sobre el inmueble inscrito en la Partida N° P03045692 del registro de predios, siendo que corresponde que se inscriba en el registro de personas naturales el fenecimiento de la sociedad conyugal al haber fenecido por la muerte de su conyuge CANDELARIO TIMANA AYALA de conformidad con lo regulado en el artículo 318 del Código Civil
- 2.-Al respecto corresponde tener en cuenta el precedente de observancia obligatoria aprobado mediante sesión realizada el 13 de abril del 2012 que señala lo siguiente

TRANSFERENCIA COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DEL REGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES
Procede inscribir la transferencia del cincuenta por ciento de cuotas ideales que le corresponde a uno de los ex cónyuges, respecto de a un bien inscrito a nombre de la sociedad conyugal, sin que previamente se acredite haber procedido a la liquidación, siempre y cuando se haya inscrito el fenecimiento de la sociedad conyugal en el registro de personas naturales respectivo

Base Legal.- Norma III y V del Título Preliminar y Arts. 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, y Arts. 2010 y 2011 del Código Civil, Art 48° Del Decreto Legislativo N° 1049-Ley del Notariado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1232

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00 Sujeto a modificación de conformidad con lo establecido en el artículo 41° del TUO del Reglamento General de los Registros
Lima, 20 de Agosto de 2018.


PATRICIA ZAMORA GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

Registro propiedad inmueble – Esquela de Observación

SUNARP Zona Registral N° IX
Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 009)

Nro de TITULO : 2018-01674621
Fecha de Presentación : 26/07/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 17/10/2018
✓ Fecha de Vencimiento : 24/10/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

ZONA REGISTRAL N° IX
MESA DE PAGO
ZONAL S.J.M.
31 JUL. 2018
OBSERVACION
ENTREGADA

Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

ACTO: DONACIÓN

1. Revisado el traslado notarial presentado se advierte que comparece MARIA SOLEMNIDAD FELIX GUERRERO DE RODRIGUEZ, identificada con DNI N° 09104018, en su calidad de cónyuge-donante del inmueble inscrito en la Partida N° P03123433 del Registro de Predios, sin embargo, revisada la referida partida se advierte que la cónyuge-titular de la misma es MARIA FELIX GUERRERO, identificada con L.E. N° 09104018; sírvase presentar el Certificado de Inscripción con antecedentes históricos, así como el acta de matrimonio, a fin de determinar indubitablemente que se trata de la misma persona.

2. Asimismo, del traslado notarial se advierte que en la cláusula segunda se señala que "LOS DONANTES transferimos el bien inmueble que se refiere a continuación como terreno de 28% (Veintiocho por ciento) sobre la totalidad del inmueble (...)", al respecto, tratándose de transferencias de cuotas ideales, sírvase aclarar el porcentaje de acciones y derechos que se transfiere en función a la totalidad del predio, ello conforme se establece en el Art. 96° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y en atención a que no queda claro si la transferencia es del inmueble o de un porcentaje respecto de la totalidad del predio (de ser este el caso, deberá señalarse el porcentaje de acciones y derechos respecto de la totalidad del inmueble, que se transfiere). En tal sentido, sírvase subsanar, mediante instrumento público aclaratorio.

3. Finalmente, sírvase aclarar la valorización a la que se hace referencia en la cláusula primera, ello en atención a que no queda claro si la valorización corresponde a la totalidad del predio, o, de ser el caso, a la cuota ideal que se transfiere, conforme se establece en el inciso c) del Art. 13° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y Art. 1625° del Código Civil.

Base legal: Arts. 31°, 32°, 40° y 85° del TUO del Reglamento General de los Registros

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2

Registro Propiedad Inmueble – Esquela de Observación

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 028)

Nro de TITULO : 2018-01796764

Fecha de Presentación : 10/08/2018

Máxima Fecha Reingreso

y Pago de Mayor Derecho :

Fecha de Vencimiento :

*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP



Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

ACTO: COMPRA VENTA

Revisada la partida P03282360 del Registro de Predios, se encuentra pendiente de inscripción el título N°1573453 de fecha 13/07/2018, por lo que a efectos de que los asientos de inscripción referentes a una partida se extiendan en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, de conformidad con el artículo 47° del T.U.O. del Reglamento General de Los Registros Públicos. Por tanto, se procede a suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación hasta que se produzca la inscripción o caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación del citado título para continuar con la presente inscripción.

BASE LEGAL - Art. 2011 del Código Civil, Art. V del Título preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Los Registros Públicos, y los artículos 31°, 32°, 40° y 47° del mismo reglamento.


Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Lima, 14 de Agosto de 2018.

OTRO

*Exento
de 10/08/18*

Registro de Propiedad Inmueble – Esquela de observación

 Zona Registral N° IX
Sede Lima

275
9

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 072)

Nro de TITULO	: 2018-01967703
Fecha de Presentación	: 03/09/2018
Máxima Fecha Reingreso	
y Pago de Mayor Derecho	: 22/11/2018
Fecha de Vencimiento	: 29/11/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP	

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
MESA DE PARTES
ZONAL S.J.M.
02 OCT. 2018
**OBSERVACION
ENTREGADA**

Señor(es)
En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

Del reingreso, en el ámbito registral la fecha cierta del contrato de compraventa, no será la fecha en que las partes han manifestado en el contrato de compraventa o en la minuta, sino la fecha en que dicho contrato ha merecido fe de su realización, es decir la fecha de la Escritura Pública (27/08/2018), ya que la minuta no tiene fecha cierta.
Por lo tanto, al momento de la fecha de la escritura pública ya se encontraba vigente la Ley N°30730, en donde corresponde al Notario dejar constancia lo establecido en el artículo 7. Por lo antes expuesto subsiste la observación anterior:
De conformidad con la Ley N°30730 - LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 3, 5 Y 7 DEL DECRETO SUPREMO 150-2007-EF, TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY PARA LA LUCHA CONTRA LA EVASIÓN Y PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA ECONOMÍA, Y LOS ARTÍCULOS 16 Y 192 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1053, en el artículo 3 que regula los supuestos en los que se utilizarán medios de pago:
Las obligaciones que se cumplan mediante el pago de sumas de dinero cuyo importe sea superior al monto a que se refiere el artículo 4 se deberán pagar utilizando los Medios de Pago a que se refiere el artículo 5, aun cuando se cancelen mediante pagos parciales menores a dichos montos.
También se utilizarán los Medios de Pago cuando se entregue o devuelva montos de dinero por concepto de mutuos de dinero, sea cual fuera el monto del referido contrato.
El pago de sumas de dinero de las siguientes operaciones, por importes iguales o superiores a tres Unidades Impositivas Tributarias (UIT), inclusive cuando se realice parcialmente, solo puede ser efectuado utilizando los Medios de Pago previstos en esta ley:
a) *La constitución o transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles: (...)*
En el artículo 5 se regula los medios de pago, entre ellos se encuentra los cheques (inciso g).
En el artículo 7 se establece las obligaciones de los Notarios, Jueces de Paz, Contratantes y Registradores.
7.1 En los supuestos previstos en el artículo 3, el Notario o Juez de Paz que haga sus veces deberá:
c) *Tratándose de los supuestos previstos en el tercer párrafo del artículo 3, verificar la existencia del documento que acredite el uso del Medio de Pago y consignar expresamente ello en el instrumento público, haya o no concluido el proceso de firmas, insertando o adjuntando copia del mismo. De no utilizarse Medio de Pago, no formalizará el acto jurídico en el*

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2

Registro Propiedad Inmueble - Anotación de Tacha

sunarp Zona Registral N° IX
Sede Lima

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 082)

Nro de TITULO : **2018-01062573**
Fecha de Presentación : **10/05/2018**

Señor(es) :
Se tacha el presente título por cuanto no se subsana la observación con el siguiente tenor:

Reingresado el presente título, se subsiste la observación anterior, por cuanto en la escritura pública aclaratoria no se precisa de manera correcta la numeración que le corresponde al predio inscrito en la Partida N° 49053934.

SE REITERA: "Por otro lado, deberá adjuntar certificado de numeración expedido por las municipalidades competentes en los que se puede verificar la ubicación correcta del inmueble inscritos en las Partida N° 49053934, por cuanto lo consignado en la escritura pública (Venacio Avila N° 1960) discrepa de lo registrado en las partidas antes mencionadas (Venacio Avila 1900-1968) asiento 3 fojas 129 del Tomo 1429 o de ser el caso aclarar con la formalidad prevista en el artículo 48° de la Ley del Noariado."

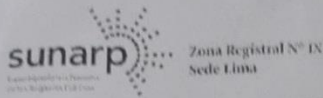
Base Legal.- Arts. 31°, y siguientes del TUO del RGRP.

Derechos pagados : S/ 2,720.00 soles, derechos cobrados : S/ 2,720.00 soles.
Derechos por devolver : S/ 0.00 soles.
Recibo(s) Número(s) 00020044-236 00026444-236.- Lima, 23 de Agosto de 2018

Maria Teresa Salazar Mendoza
MARIA TERESA SALAZAR MENDOZA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
Oficina Registradora Subsidiaria
09 SET. 2018
TACHA
ENTREGADO

Registrado de propiedad Inmueble - Anotación de tacha



K-5305

ANOTACION DE TACHA

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 048)

Nro de TITULO : 2018-01117695
Fecha de Presentación : 17/05/2018
Fecha de Vencimiento : 14/08/2018

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
Oficina Registral de San Isidro

25 JUN. 2018

**TACHA
ENTREGADA**

TACHA SUSTANTIVA

Señor(es) :

Estando a lo señalado en su reingreso, se procede a tachar sustantivamente el presente título, de conformidad con el Inc. b) del artículo 42° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto la escritura pública de fecha 15/05/2018 aún no contiene acto inscribible, ya que la oferta contractual que recaiga sobre un predio no es un acto inscribible, conforme lo señala el Art. 2019 del Código Civil, no existiendo aún contrato de donación, por no haber aún aceptado el donatario cumpliendo la formalidad establecida en el Art. 1625 del Código Civil. Así la Resolución N° 060-2007-SUNARP-TR-A de fecha 27/03/2007 establece en su sumilla: "*LA OFERTA CONTRACTUAL NO ES UN ACTO INSCRIBIBLE. El contrato es la conjunción de dos voluntades: oferta y aceptación, lo que da lugar a la formación de una voluntad única: el consentimiento, con el que produce todos sus efectos jurídicos. La oferta contractual, no cierra el círculo de formación del contrato, por tanto, antes de que el oferente tome conocimiento de la aceptación por el destinatario, cumpliendo de ser el caso, con la formalidad ad solemnitatem exigida por la ley, no hay contrato, por tanto, no hay voluntad de crear, regular, modificar o extinguir relación jurídica patrimonial alguna*". Se devuelven los documentos presentados.

Derechos pagados : S/ 50.00 soles, derechos cobrados : S/ 34.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 16.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00021232-236.- Lima, 19 de Junio de 2018


MILAGRITOS MEJIA GONZALES
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Registro de Propiedad Inmueble – Esquela de Observación



Zona Registral N° IX
Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 001)

Nro de TITULO : 2018-00620871
Fecha de Presentación : 16/03/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 06/06/2018
Fecha de Vencimiento : 13/06/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : CELIS BECERRA JORGE

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

1.- Vista la escritura pública de fecha **09/03/2018**, se advierte que en la cláusula **SEGUNDA** la compraventa se realiza con pacto de **RESERVA DE PROPIEDAD**.

Ahora bien, en la cláusula **TERCERA** y en la **conclusión de la escritura pública**, el Notario ha consignado que la VENDEDORA deja expresa constancia que el precio de la compraventa ha sido totalmente cancelado, no teniendo nada que reclamar por el mencionado concepto; situación que se contrapone al pacto de reserva, por cuanto este sólo opera cuando el precio de compra venta no ha sido pagado en su totalidad o en una parte determinada conforme lo establece el artículo 1583 del Código Civil. Aclarar.

2.- Asimismo, en la cláusula **QUINTA** primer párrafo se regula que: "La transferencia del derecho de propiedad por compraventa que hace LA VENDEDORA a favor del COMPRADOR es absoluta, (...) con todos sus usos (...) sin limitación alguna (...)"

No obstante, en el segundo párrafo de la misma cláusula se regula que: "La posesión del terreno se entregará el 31 de diciembre de 2018 por parte de la VENDEDORA a favor del COMPRADOR, esto no impide que el COMPRADOR a su elección y decisión pueda visitar el terreno y permanecer en el mismo, pero siempre comunicando a la VENDEDORA". Aclarar.

Base Legal: Art. 32° y 40° del TUO. del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. 94° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Derechos Pendientes de Pago: Según Reingreso.

Huacho, 27 de Abril de 2018.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Registro de Propiedad Inmueble – Esquela de Observación

Zona Registral N° IX
Sede Lima

K-5774
(L)

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 016)

Nro de TITULO : 2018-01911087
Fecha de Presentación : 23/08/2018
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 15/11/2018
Fecha de Vencimiento : 22/11/2018
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

Revisada la partida de matrimonio presentada en el reingreso se advierte que, según anotación efectuada en dicha partida el vínculo matrimonial contraído por Néstor Wilfredo Galindo Vera y Amalia Simona Gálvez Murillo **fué declarado disuelto** por resolución de Alcaldía del 09.03.2012 y en la medida que antes de la disolución del vínculo, se efectuó la liquidación de la sociedad de gananciales.

Para proceder conforme solicita, sírvase adjuntar el documento público que contenga la liquidación de gananciales, del cual se desprenda que el inmueble inscrito en la partida P03175548 materia de su solicitud **constituyó un bien social** del matrimonio conformado por Wilfredo Galindo Vera y Amalia Simona Galvez Murillo o en su defecto esta última debe intervenir en la escritura pública presentada ratificandola con las formalidades establecidas en el artículo del Dec. Leg. 1049.

Sírvase subsanar.

Cabe precisar que en la introducción de la Escritura Pública el ex-cónyuge Néstor Wilfredo Galindo Vera figura con el estado civil de casado y el documento de identidad con el que se identifica N° .43558593 el cual difiere de su estado actual y el documento de identidad que se consigna en la partida de matrimonio L.E. 6804973, por lo que sírvase acreditar que se refiere a la misma persona.

Se formula la presente observación de conformidad con los artículos 2009° y 2011° del Código Civil, numerales III y V T.P., artículos 32°, 33° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Lima, 12 de Setiembre de 2018.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2