

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN - TARAPOTO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016'

Tesis para optar por el Título Profesional de Abogado

AUTOR:

Rosa Isabel Montejo Ruíz

ASESOR:

Abog. Dra. Grethel Silva Huamantumba

Tarapoto - Perú

2020



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial-Compartirigual 2.5 Perú](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.5/pe/).

Vea una copia de esta licencia en <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.5/pe/>



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN-TARAPOTO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016

Tesis para optar por el Título Profesional de Abogado

AUTOR:

Rosa Isabel Montejo Ruíz

ASESOR:

Abog. Dra. Grethel Silva Huamantumba

Tarapoto – Perú

2020

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN-TARAPOTO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016

AUTOR:

Rosa Isabel Montejo Ruíz

Sustentada y aprobada el día 30 de julio del 2020, por los siguientes jurados:

Abg. Mg. José Roberto Siaden Valdivieso

Presidente

Abg. Mg. Jhin Demetrio Moreno Aguilar

Secretario

Abg. Mg. Jorge Luis Miranda Bautista

Vocal

Abog. Dra. Grethel Silva Huamantumba

Asesor

Declaratoria de Autenticidad

Rosa Isabel Montejo Ruíz, con DNI N° 72393141, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto, con la tesis titulada: **El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016.**

Declaro bajo juramento que:

1. La tesis presentada es de mi autoría.
2. La redacción fue realizada respetando las citas y referencias de las fuentes bibliográficas consultadas.
3. Toda la información que contiene la tesis no ha sido auto plagiada;
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido alterados ni copiados, por tanto, la información de esta investigación debe considerarse como aporte a la realidad investigada.

Por lo antes mencionado, asumimos bajo responsabilidad las consecuencias que deriven de mí accionar, sometiéndome a las leyes de nuestro país y normas vigentes de la Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto.

Tarapoto 30 de julio del 2020.



.....
Bach. Rosa Isabel Montejo Ruíz

DNI. N° 72393141



Formato de autorización NO EXCLUSIVA para la publicación de trabajos de investigación, conducentes a optar grados académicos y títulos profesionales en el Repositorio Digital de Tesis.

1. Datos del autor:

Apellidos y nombres: MONTEJO RUIZ ROSA ISABEL	
Código de alumno :	Teléfono: 924083873
Correo electrónico : rmontejorviz@gmail.com	DNI: 72393141

(En caso haya más autores, llenar un formulario por autor)

2. Datos Académicos

Facultad de: DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Escuela Profesional de: DERECHO

3. Tipo de trabajo de investigación

Tesis <input checked="" type="checkbox"/>	Trabajo de investigación ()
Trabajo de suficiencia profesional ()	

4. Datos del Trabajo de investigación

Titulo: EL RIESGO DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO DE TARAPOTO CON LA VIGENCIA DEL ARTÍCULO 949º DEL CÓDIGO CIVIL Y LAS NUEVAS EXIGENCIAS REGISTRALES
Año de publicación: 2020

5. Tipo de Acceso al documento

Acceso público * <input checked="" type="checkbox"/>	Embargo ()
Acceso restringido ** ()	

Si el autor elige el tipo de acceso abierto o público, otorga a la Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto, una licencia **No Exclusiva**, para publicar, conservar y sin modificar su contenido, pueda convertirla a cualquier formato de fichero, medio o soporte, siempre con fines de seguridad, preservación y difusión en el Repositorio de Tesis Digital. Respetando siempre los Derechos de Autor y Propiedad Intelectual de acuerdo y en el Marco de la Ley 822.

En caso que el autor elija la segunda opción, es necesario y obligatorio que indique el sustento correspondiente:

6. Originalidad del archivo digital.

Por el presente dejo constancia que el archivo digital que entrego a la Universidad Nacional de San Martín - Tarapoto, como parte del proceso conducente a obtener el título profesional o grado académico, es la versión final del trabajo de investigación sustentado y aprobado por el Jurado.

7. Otorgamiento de una licencia **CREATIVE COMMONS**

Para investigaciones que son de acceso abierto se les otorgó una licencia *Creative Commons*, con la finalidad de que cualquier usuario pueda acceder a la obra, bajo los términos que dicha licencia implica

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.5/pe/>

El autor, por medio de este documento, autoriza a la Universidad Nacional de San Martín - Tarapoto, publicar su trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Digital de Tesis, al cual se podrá acceder, preservar y difundir de forma libre y gratuita, de manera íntegra a todo el documento.

Según el inciso 12.2, del artículo 12° del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales - RENATI **“Las universidades, instituciones y escuelas de educación superior tienen como obligación registrar todos los trabajos de investigación y proyectos, incluyendo los metadatos en sus repositorios institucionales precisando si son de acceso abierto o restringido, los cuales serán posteriormente recolectados por el Repositorio Digital RENATI, a través del Repositorio ALICIA”.**



Firma del Autor



8. Para ser llenado en la Oficina de Repositorio Digital de Ciencia y Tecnología de Acceso Abierto de la UNSM – T.

Fecha de recepción del documento.

24, 08, 2020



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN - T.
Repositorio Digital de Ciencia, Tecnología e
Innovación de Acceso Abierto - UNSM-T.

Ing. M. Sc. Alfredo Ramos Perea
Responsable

***Acceso abierto:** uso lícito que confiere un titular de derechos de propiedad intelectual a cualquier persona, para que pueda acceder de manera inmediata y gratuita a una obra, datos procesados o estadísticas de monitoreo, sin necesidad de registro, suscripción, ni pago, estando autorizada a leerla, descargarla, reproducirla, distribuirla, imprimirla, buscarla y enlazar textos completos (Reglamento de la Ley No 30035).

**** Acceso restringido:** el documento no se visualizará en el Repositorio.

Dedicatória

La presente investigación se la dedico a Isabella Sofía, la niña de mis ojos, por la paciencia y ternura que me ha regalado desinteresadamente y con solo amor desde que nació, por representar el motivo más intenso que tuve para culminar la presente investigación y, brindarme las sensaciones más gratificantes como mamá y profesional.

A mi madre, quien solo anhela para mí única y exclusivamente lo mejor.

A mi padre, quien sin la necesidad de ser el alma implacable del hogar, ha sabido otorgarme un carácter resistente y anclado a mis raíces.

A mi hermano mayor, a quien tengo presente como una de las personas que siempre creyó en mí y me apoyó incansablemente en todo momento.

Finalmente, a todos aquellos maestros y compañeros de aula que sin haberlo planificado me brindaron enseñanzas importantes, no solo técnico-científicas, sino también humanísticas. Fueron seis años maravillosos.

Agradecimiento

Mamá y papá, el amor y entrega total que me brindaron es invaluable, sin ustedes no lo hubiese logrado y, lo más trascendente es que sin ustedes no tendría la dicha de ser la mujer que hoy soy.

Esta investigación ha significado mucho trabajo, esfuerzo y dedicación; sin embargo, gracias a ustedes la ambición por obtener el título y darles la vida que se merecen ha logrado que esto vea la luz.

Gracias por haberme dado vida y guiado de un modo muy particular. Gracias por la educación y la paciencia.

Índice

Dedicatoria.....	vi
Agradecimiento	vii
Índice general	viii
Índice de tablas	x
Índice de gráficos.....	xi
Lista de abreviaturas	xii
Resumen	xiii
Abstract.....	xiv
 Introducción.....	 1
 CAPÍTULO I REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	 5
1.1. Antecedentes de la investigación.....	5
1.1.1. Internacionales	5
1.1.2. Nacionales.....	5
1.2. Bases teóricas	7
1.2.1. El Riesgo del Derecho de Propiedad.....	7
1.2.2. Los principios del sistema registral inmobiliario	9
1.2.3. La función social de los sistemas de transferencia del dominio inmobiliario	13
1.2.4. Obligación de dar, obligación de enajenar y transferencia de la propiedad	15
1.2.5. El principio consensualístico y la codificación peruana: análisis de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú	16
1.2.6. Sistemas de transferencia de la propiedad	19
1.2.7. Conflicto de derechos reales sobre un mismo bien inmueble	20
1.2.8. Problemática de la inscripción de bienes inmuebles.....	22
1.2.9. Rol de registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles	25
1.2.10. La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados	27

1.2.11. La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados	28
1.3. Definición de términos	29
CAPÍTULO II MATERIAL Y MÉTODOS	31
2.1. Sistema de Variables	31
2.2. Operacionalización de Variables	32
2.3. Tipo y Nivel de Investigación	32
2.4. Diseño de investigación.....	33
2.5. Población y muestra	33
2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	33
2.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	34
2.8. Materiales y Métodos	34
CAPÍTULO III RESULTADOS Y DISCUSIÓN	36
3.1. Validez.....	36
3.2. Confiabilidad	36
3.3. Método de análisis de datos.....	37
3.4. Resultados.....	37
CONCLUSIONES.....	54
RECOMENDACIONES	56
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	57
ANEXO	59

Índice de tablas

	Pág.
Tabla 1. ¿Qué opinión le sugiere la situación jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto?	37
Tabla 2. ¿Cuánta eficacia tiene el artículo 949° del Código Civil?.....	39
Tabla 3. Respecto a las nuevas exigencias registrales. ¿Resultan decisivas para constituir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles?.....	41
Tabla 4. ¿Podría afirmarse que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de los habitantes de la ciudad se encuentra en riesgo con la vigencia del artículo 949° y las nuevas exigencias registrales?	43
Tabla 5. ¿Podría afirmarse que el artículo 949° del Código Civil se encuentra en desuso actualmente?	45
Tabla 6. ¿Sería necesario positivizar las tendencias registrales en sustitución de la posición consensualista del Código Civil?	47
Tabla 7. ¿Cuáles son las consecuencias de la obligatoriedad de la inscripción registral? ..	49
Tabla 8. En un caso concreto si la parte A alega haber pactado válidamente un contrato de compraventa de bien inmueble y que eso es suficiente para constituir su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 949° del Código Civil y la parte B adquirió el mismo bien inmueble con fecha posterior, pero alega haberlo inscrito en Registros Públicos. ¿Cuál sería el sentido de la decisión? Y ¿Por qué?	51

Índice de gráficos

	Pág.
Gráfico 1. ¿Qué opinión le sugiere la situación jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto?	38
Gráfico 2. ¿Cuánta eficacia tiene el artículo 949° del Código Civil?.....	40
Gráfico 3. . Respecto a las nuevas exigencias registrales. ¿Resultan decisivas para constituir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles?	42
Gráfico 4. ¿Podría afirmarse que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de los habitantes de la ciudad se encuentra en riesgo con la vigencia del artículo 949° y las nuevas exigencias registrales?	44
Gráfico 5. ¿Podría afirmarse que el artículo 949° del Código Civil se encuentra en desuso actualmente?.....	46
Gráfico 6. ¿Sería necesario positivizar las tendencias registrales en sustitución de la posición consensualista del Código Civil?.....	48
Gráfico 7. ¿Cuáles son las consecuencias de la obligatoriedad de la inscripción registral?.....	50
Gráfico 8. En un caso concreto si la parte A alega haber pactado válidamente un contrato de compraventa de bien inmueble y que eso es suficiente para construir su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 949° del Código Civil y la parte B adquirió el mismo bien inmueble con fecha posterior, pero alega haberlo inscrito en Registros Públicos. ¿Cuál sería el sentido de la decisión? y ¿Por qué?.....	52

Lista de abreviaturas

C.C.P.- Código Civil Peruano.

C.P.P.- Constitución Política del Perú

R.R.P.P.- Registros Públicos

P.D.- Primera de Dominio

D.P.- Derecho de Propiedad

BB.II.- Bienes Inmuebles

P.C.- Posición Consensualista

P.P.- Propiedad Privada

Resumen

La investigación tiene como objetivo demostrar que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto viene siendo puesto en peligro debido a la posición consensualista del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales.

El problema que se aborda en la presente investigación tiene que ver con la pérdida de dominio sobre lo que fueron bienes propios, siendo un tema relevante en la ciudad de Tarapoto, más aún con el éxito inmobiliario y la creciente población demográfica, la misma que bordearía los 76 122 habitantes (según Censo Nacional del año 2017).

Los cambios que va generando la globalización afecta a todos, pero también permite una sociedad más horizontal que permita con mayor facilidad el acceso a la propiedad, existen muchos vacíos en la ley peruana, que permiten que las personas actúen y adquieran la propiedad de un bien solo con las facultades del tiempo de uso, lo cual genera zozobra a la población y desconfianza por el derecho a la propiedad.

Palabras Clave: Bienes inmuebles, código civil, posición consensualista, derecho y Ley.

Abstract

The research aims to demonstrate that the right of ownership on immovable property in the city of Tarapoto is being put at risk due to consensual position in the article 949 of the Civil Code and the new registration requirements.

The problem posed in this research has to do with the loss of ownership to own property, being a relevant and concerning issue in the city of Tarapoto, even more with the success of the housing companies and the growing population and demographic, the same one that would be in 76122 inhabitants (According to the National Census 2017).

The changes wrought by globalization affects everyone, but also allows a more horizontal society that allows the access to the property, there are many gaps in Peruvian law, which allow people to act and acquire the property of a good only with the airtime, which creates unrest in the local population and distrust for the right of ownership to property.

Keywords: Immovable property, civil code, consensual position, right of ownership.



Introducción

El asunto de la propiedad y sobre todo la propiedad privada, es muy relevante en el siglo XIX, ya que se han logrado cambios que repercutieron a finales del siglo XX, los juristas le brindan importancia a este asunto siendo lo normal que se adquiriera la propiedad con el traspaso de otro propietario, determinando la autoridad del uso sobre el bien, que ahora en la actualidad se asume como integrante de los atributos que otorga la propiedad, permitiendo su uso y usufructo.

El problema que se aborda en la presente investigación tiene que ver con la pérdida de dominio sobre lo que fueron bienes propios en mérito a las sucesivas transferencias a título oneroso que se realizan cotidianamente, siendo éste un tema relevante en la ciudad de Tarapoto debido al éxito inmobiliario y la creciente población demográfica, la misma que en la actualidad bordearía los 76122 habitantes.

Los cambios que va generando la globalización afecta a todos, pero también permite una sociedad más horizontal que facilita el acceso a la propiedad; sin embargo, existen muchos vacíos en la ley civil peruana, que permiten que las personas actúen y adquieran la propiedad de un bien solo con las facultades del tiempo de uso, lo cual genera zozobra a la población y desconfianza por el derecho a la propiedad; razón por la cual la presente investigación es de tipo cuantitativa básica en donde se estudió los conceptos o teorías ya existentes con la finalidad de adquirir nuevos conocimientos, estudiando un aspecto importante de la realidad, razón por la cual se ha formulado la siguiente interrogante: ¿Cómo se evidencia el riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016?

La investigación es no experimental, ya que tenemos como muestra de estudio principal a los magistrados de los juzgados civiles (permanente y transitorio) y a los de la Sala Civil Descentralizada, de la ciudad de Tarapoto; distribuyendo la importancia de la investigación en estudiar los criterios adoptados por aquellos sobre el tema de investigación para llegar así a la conclusión de la misma. La investigación tiene grado de fiabilidad ya que los instrumentos a aplicar fueron aprobados por tres expertos y el análisis de la ejecución de los instrumentos se realizó en base a Alfa de Cronbach.

El objetivo principal es determinar el riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016; por lo cual se plantearon los siguientes objetivos específicos:

1. Determinar cuáles serían las consecuencias legales de no inscribir la propiedad sobre un bien inmueble teniendo en consideración lo regulado por el artículo 949° del Código Civil.
2. Elaborar propuesta de solución con el fin de erradicar el riesgo que conlleva la actual redacción del artículo 949° del Código Civil.

Además, se proyectó la siguiente hipótesis: La evidencia del riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se verifica como consecuencia de las posiciones dispares respecto a la adquisición de la propiedad, pues en tanto la norma contenida en el artículo 949° resguarda una posición consensualista respecto a la *traditio* del inmueble, las nuevas exigencias registrales enarbolan la inscripción como aseguradora del real *tracto sucesivo*.

La principal limitación que se presentó para el desarrollo del presente trabajo de investigación fue el escaso material jurisprudencial referente a la validez o invalidez del artículo 949° del Código Civil Peruano, ya que los juzgados omiten referirse a este acto consensual y se apoyan en el Principio de Prioridad Registral, dejando de lado el claro debate existente, dificultando de esta manera un ahondamiento más real en el tema de esta investigación. Asimismo, se destaca la importancia de esta investigación fundamentalmente por lo siguiente:

- **Relevancia social:** La confusa posición del Código Civil que actualmente rige a nuestro país provoca que la situación del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se vea puesta en peligro dado que ha surgido una nueva corriente registral que antepone la primera inscripción y las sucesivas como válidas para oponerse a terceros, dejando de lado la máxima que resguarda el artículo 949° sobre la sola obligación de transferir. El problema social referente a la pérdida de dominio sobre lo que fueron bienes propios viene siendo un tema bandera en la ciudad de Tarapoto, más aún con el éxito inmobiliario y la creciente población demográfica, la misma que en la actualidad bordearía los 76122 habitantes.

- **Implicancias prácticas:** Ante el panorama descrito, diversos juristas nacionales se han manifestado al respecto: (Avendaño Valdez, 2000) ha sostenido que el artículo 2022° conjuntamente con la redacción del no menos polémico artículo 949° del C.C.P., genera que nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria sea doble y confuso. (Ortega Piana, 2000) también ha sostenido que la solución que otorga el primer párrafo del artículo 2022° trae como consecuencia la inadmisibilidad de la tesis que sostiene que, el solo *consensus* transfiere la propiedad, ya que esta transferencia no podrá ser opuesta ante los terceros, y el derecho de propiedad, se dice, tiene oponibilidad *erga omnes*.
- **Valor teórico:** Encuentra el valor teórico la presente investigación sobre los aspectos doctrinarios del riesgo en el que se encuentra el derecho de propiedad en la ciudad de Tarapoto. El riesgo del derecho de propiedad se presenta cuando el sistema de transferencia de la propiedad no logra conjugar los criterios de seguridad estática y seguridad dinámica del comercio jurídico inmobiliario; esto es, seguridad individual y seguridad colectiva. Dada la vital importancia del tema, es uno de los asuntos de mayor discusión actual en nuestro sistema jurídico y judicial, pues se trata finalmente de componentes sociales que soportan el tráfico jurídico inmobiliario, en donde éste se mide por la maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria; reducción de los costos de transacción y, la reducción o eliminación de todo riesgo a nivel individual.
- **Conveniencia:** La presente investigación tiene como fin identificar de qué forma las posiciones dispares contenidas tanto en el artículo 949° del Código Civil Peruano y las nuevas exigencias registrales colocan en situación de riesgo al derecho de propiedad de los ciudadanos de Tarapoto. A pesar de que la redacción del artículo 949° antes citado es producto de la actividad legislativa (independiente a la finalidad de la presente investigación), el problema radica en el criterio adoptado por los magistrados de primera y segunda instancia respecto a la preferencia que otorgan en sus decisiones al titular registral, pese a que la norma relativa a la adquisición de la propiedad no lo exige. Por tanto, la facultad de inscribir la propiedad sobre bienes inmuebles, configurada al libre albedrío de las partes por el mismo espíritu consensualista de nuestra codificación civil, encuentra un serio obstáculo en el

manejo que la propia población ha venido ejerciendo sobre su derecho de propiedad; de forma tal, que los órganos jurisdiccionales de nuestra ciudad –y en general del país- se ven en la imperiosa necesidad de brindar tutela judicial a quien en el Registro aparezca como propietario.

En el capítulo I, abordamos la problemática, los objetivos -partiendo del general a los específicos-, los antecedentes de la investigación y sus bases teóricas, de los que se desprenden los detalles que implican en distintos contextos el desarrollo de la presente investigación. En el capítulo II, desarrollé todo lo relacionado al aspecto técnico-ejecutivo de la investigación y lo que concierne a la hipótesis y su sistema de variables, detallando el tipo y nivel de investigación, así como precisando el diseño de la investigación, en donde se describió a ésta como “no experimental”, es decir, no se alteró la realidad para obtener resultados. El capítulo III aborda los resultados, permitiendo verificar la validez, generando así la confiabilidad de la investigación.

CAPÍTULO I

REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

1.1. Antecedentes de la investigación

1.1.1. Internacionales:

Bianca (2015). Massimo Bianca señaló que el artículo 949° (C.C.P.) responde a un principio que en el ordenamiento italiano es de antigua tradición, y que para los alemanes (quienes tienen un sistema distinto al consensualista) la seguridad en la circulación de los bienes únicamente se puede alcanzar solo si el bien inmueble se ha comprado sobre la base de un acto que haya sido formalmente inscrito en un Registro. Por lo tanto, independientemente de la validez del contrato, si un bien inmueble resulta registrado, se tiene la certeza de haberlo comprado. Lo que no se da en nuestra realidad ya que, quien compra un bien inmueble lo hace de quien garantiza ser el propietario en base a un contrato de compraventa solamente.

Corredor (2014). En su artículo “Derechos Reales inscribibles en el Registro de la Propiedad”. En relación con la Inscripción Registral señala que, está reservada a los derechos reales; es decir, la función principal del Registro de la Propiedad sería posibilitar la existencia de titularidades reales sobre bienes raíces y posibilitar el conocimiento de tales titularidades y demás aspectos que conforman el derecho real inmobiliario.

De la presente discusión, la autora rescata lo mencionado sobre que la inscripción registral, por crear titularidades *erga omnes*, facilita el comercio inmobiliario, ahorrando costes de investigación retrospectiva siempre insegura.

1.1.2. Nacionales

Sacachipana, A. (2017). En su tesis titulada “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral” de la Universidad Nacional del Altiplano, Puno. Que tuvo como objetivo analizar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la

legislación peruana garantiza la seguridad jurídica, empleó el método cualitativo, de carácter dogmático jurídico en razón a que se procedió mediante técnicas de análisis y la observación. Donde llegó a las siguientes conclusiones: i) el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo *consensus* de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al registro y, ii) un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad.

Respecto a la presente discusión, la opinión que merece por parte del autor en primer lugar es que en nuestro país se debe implementar un sistema de registro adecuado que nos brinde seguridad y confianza, para que la población al mismo tiempo pueda acceder a la información, y en segundo lugar se debe mejorar el sistema de transferencia de propiedad inmueble para no presentar problemas posteriores.

La presente investigación guarda estrecha relación el tema investigado en la presente tesis, en ambos tratan sobre tema de derecho de propiedad de un bien inmueble.

Paucar F. (2017). “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017” Universidad de Huánuco, Huánuco-Perú. Tuvo como objetivo determinar si la Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco. El tipo de investigación fue básica, de nivel descriptivo – explicativo.

Llegando a las siguientes conclusiones: la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. El nivel de Seguridad Jurídica es relativo, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Ramos, J. (2015). En su tesis denominada “Seguridad en el sistema actual de Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú”, de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, señaló que si bien cuando se trata de la transferencia de una propiedad inmobiliaria –en nuestro derecho civil patrimonial- es de aplicación el artículo 949° del Código Civil, resulta que la promesa de entrega a varios acreedores es posible en virtud al artículo 1135° del mismo cuerpo normativo. Es decir, la contradicción advertida hace que se hable de “propiedad relativas”; no existiendo seguridad jurídica ni física de la transferencia del bien. Sobre esto afirma que solo el 9% de la población peruana ha registrado su propiedad en Registros Públicos, y por ende, no pueden oponer su derecho a terceros. La afirmación más relevante es: “(...) el consensualismo descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias y, en general, para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles, es por eso que este sistema no brinda seguridad”.

Ascencios D. (2015). En su obra “La Transferencia de Propiedad Inmueble a 30 años del código civil de 1984, crítica a un consensualismo desfasado, el eufemismo de la seguridad jurídica y la necesaria actualización de nuestro código civil” el autor señala que nuestro sistema ha sido superado por la realidad actual económica y social a través de una concientización de la realidad en materia de los derechos reales, a decir de los conflictos que se han generado y que se generan. Agrega que, el consensualismo es un principio rector en las relaciones que tienen como fin la transferencia de propiedad y los efectos del contrato; sin embargo, denomina “solitario” al artículo 949° del Código Civil, pues los inconvenientes que ha generado en la transferencia de titularidad de uno de los derechos más importantes por el solo acuerdo, han ido en aumento.

1.2. Bases teóricas

1.2.1. El Riesgo del Derecho de Propiedad

(Fernández Cruz, s. f.) A un sistema ideal de transferencia de la propiedad inmueble, no cabe duda, es aquél que logra conjugar los criterios de seguridad estática y seguridad dinámica del comercio jurídico inmobiliario; esto es, seguridad individual y seguridad colectiva.

Para ello, debe reconocerse en todo sistema ideal de transferencia de la propiedad inmueble la existencia de tres finalidades concretas:

- *La de maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria.*
- La de reducción de los costos de transacción, cuando la transferencia de la propiedad opere por la vía de la cooperación.
- La de reducción o eliminación, de ser posible, de todo riesgo -a nivel individual- de adquisición de un «non domino», lo que se logra a través de la implantación de signos adecuados de reconocibilidad social (publicidad).

Sin embargo, muchas veces, la realidad concreta que se pretende regular a través del Derecho puede hacer inviable la aplicación de ese sistema ideal de transmisión de propiedad; las funciones de reducción de costos de transacción y de exclusión deben ceder ante la función esencial de maximización de la circulación de la riqueza. El consenso, como mecanismo de transmisión inmobiliaria, ante la imposibilidad material de aplicar -en un sistema jurídico dado- las tres funciones o finalidades que persigue todo sistema ideal de transmisión de dominio, tiene la virtud de hacer más ágiles las transferencias y, de este modo, maximizar la circulación de la riqueza.

Lo indicado precedentemente constituye para nosotros una verdad a nivel macroeconómico y social (colectivo): planteada la disyuntiva entre optar, para un sistema jurídico, determinado, entre brindar seguridad estática o seguridad dinámica a un adquirente, creemos que no debe enfocarse el criterio de seguridad jurídica como aquél reclamado por un adquirente individual que, clama por el respeto de su propiedad (estática) frente a otras; de alguien que quiere oponer su adquisición a todo el mundo, para que de esta manera, su propiedad se tome lo más valiosa imaginable. (Visión Individualista, tutelar del propietario de derechos como personaje inatacable y dueño de una situación jurídica oponible a todos: *erga omnes*). (Fernández Cruz, s. f.)

Se trata, más bien, de implantar con carácter general el principio jurídico de protección al tercero adquirente de buena fe, pues protegiendo a los adquirentes en conjunto, en su condición de tales (configuración abstracta), con prescindencia de la

situación concreta del señor “x”, quien, individualmente, debe usar los mecanismos alternativos que le brinda el orden jurídico para la tutela de su interés específico, se está brindando protección legal al mejor modo de generar más riqueza inmobiliaria, incentivando la circulación de bienes; el consenso, como mecanismo de transmisión inmobiliaria, tiene la virtud de maximizar la circulación de la riqueza, a bajos costos de transacción, aun cuando -es cierto- la seguridad jurídica que brinda es sólo tangible a nivel colectivo y no individual, por ello, no es el sistema ideal de transferencia del dominio inmobiliario, sino, el más conveniente para maximizar la circulación de la riqueza cuando las condiciones económicas y sociales de una sociedad determinada hacen inaplicable aquello que hemos denominado sistema ideal de transferencia de la propiedad.

La realidad concreta del Perú contemporáneo, en nuestro concepto, tanto por su problema estructural de Estado-Nación (problema de orden sociopolítico), pero más aún por su economía preponderantemente rural y agraria, materializa un divorcio entre la función esencial de maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria y la función complementaria de reducción de riesgos, que debe conllevar a la priorización de la primera función, sobre la segunda. Repárese que la razón básica de la defensa del consenso como mecanismo de transmisión inmobiliaria en el Perú reposa en argumentos económicos, que son los mismos por los que un país desarrollado como Italia, dada su realidad socioeconómica de origen también agrario, encuentra asimismo en el consenso, el mejor modo de maximizar la circulación de su riqueza; si de lo que se trata es de elegir cuál es la mejor fórmula legal para regular la transmisión del dominio inmobiliario en nuestro sistema jurídico dado, no hay duda que la elección a tomarse al respecto, además de reposar en argumentos de conveniencia económica y social, debiera reposar en argumentos de conveniencia jurídica, al respecto, el sistema jurídico peruano de transmisión de la propiedad inmueble, ha consagrado en el artículo 949° del Código Civil de 1984, un sistema espiritualista, que no es, sino, un sistema transmisivo de causa única.

1.2.2. Los principios del sistema registral inmobiliario

Los principios hipotecarios son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria.

(De Reina Tartièrre, 2012) Son el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral.

- El principio de inscripción (u oponibilidad): La palabra inscripción puede ser entendida como sinónimo de toda clase de asiento registral, aunque en un sentido más estricto se refiera al asiento específico de carácter principal que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real); así las cosas, cuando se habla del principio de inscripción, se sobreentiende que la palabra es empleada en ese su primer sentido más lato o extenso, planteándose entonces como problema el del valor que la inscripción tiene en orden a las mutaciones jurídico-reales que puedan producirse, puede decirse, así, que el principio de inscripción lo sería de oponibilidad, aspecto este en cuya virtud todas las situaciones jurídicas inscritas alcanzarían eficacia jurídico-real, eficacia frente a terceros, sin que estos puedan alegar el desconocimiento de lo publicado, la falta de directa o personal consulta a los libros del Registro.

- El principio de legitimación: En virtud del principio de legitimación se presume *iuris tantum* la exactitud del Registro, que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud. Esta presunción general de veracidad se despliega, en relación con el derecho inscrito, a favor de su propia existencia, pero también de la titularidad y contenido con que consta publicado.

En su dimensión procesal, los efectos de la presunción de exactitud en que consiste el principio se despliegan a favor del titular inscrito de distinta forma según actúe como demandante o demandado.

- En calidad de demandante. El titular inscrito puede ejercitar la acción reivindicatoria, con solo aportar la correspondiente certificación del Registro. El titular registral, además, se halla legitimado por el hecho de serlo para

impetrar su más rápida defensa contra quien, sin título inscrito, se oponga a su derecho o lo perturbe en su ejercicio por el trámite del juicio verbal; es la llamada acción real registral.

- En calidad de demandado. Como el titular registral cuenta a su favor con la presunción de existencia y pertenencia del derecho, cualquier acción que lo contradiga debe dirigirse contra él; de otra forma, no cabría registrar el título que, contrario, opuesto al suyo, se hubiera declarado en un procedimiento al cual no hubiera sido convocado.
- El principio de fe pública registral: Íntimamente vinculado con el de legitimación, en su virtud se protege al tercero que adquiera a título oneroso confiando precisamente en la exactitud de lo que consta publicado; confiando pues, en que quien le transmite se encuentra plenamente legitimado y en que no existe vicio o defecto en su título que impida la transmisión.
- El principio de prioridad: Si sobre un mismo terreno concurren varios derechos reales, estos se gradúan y clasifican, en orden a su preferencia, teniendo en cuenta la fecha de ingreso en el Registro. El derecho más antiguo prevalece sobre el más moderno (*prior in tempore, potior in iure*).

Cuando se trata del dominio o de otros derechos inscribibles que no puedan coexistir sobre una misma finca, la prioridad actúa en sentido excluyente. En caso de derechos compatibles, se limita a conferir un rango preferente al derecho que antes acuda al Registro. La fecha determinante de la prioridad es la de la presentación del título en el Registro; asimismo, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha relativas a un mismo terreno, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

- El principio de tracto sucesivo: Con fundamento a su vez en el de legitimación, el principio de tracto sucesivo exige que el acto que pretenda inscribirse derive del titular último inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión. La continuidad, sin interrupción, en la titularidad registral

determina que todos los actos relativos a un mismo inmueble consten en el Registro.

- El principio de especialidad: En virtud de este principio, se concluye la necesidad de que, en un primer momento, se identifique el cuerpo principal (el bien inmueble) sobre el cual hayan de recaer las sucesivas inscripciones, a través del expediente de inmatriculación o de apertura de folio registral, para, luego, determinar con concreción el tenor y alcance de los actos que, teniéndolo por objeto, hayan de volcarse sobre el folio.
- El principio de rogación: El procedimiento registral se inicia, por regla común, a instancia de parte. En esto consiste el llamado principio de rogación, el fundamento del principio radica en el hecho de que nuestros Registros de la Propiedad Inmueble son una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares. Y así, la inscripción es voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la obligatoriedad de otros Registros.

El principio de rogación se fundaría, entonces, en la voluntariedad de la inscripción, en la facultad de obtener la inscripción, y esta, a su vez, en la particular función a la que propende el Registro con vistas a los intereses en presencia.

- El principio de legalidad: El principio de legalidad en sede registral, implica, en primer lugar, la necesidad de titulación o documentación pública para que pueda practicarse una inscripción; en segundo lugar, alude a la labor de calificación, de control que ejerce el registrador, el encargado registral, en cuanto al fondo y la forma del título presentado. En esa primera vertiente, que se dice formal, el principio se denomina también de autenticidad, pues para que se inscriba un título se requiere que esté contenido en escritura pública o documento expedido por autoridades oficiales o judiciales. Se admiten excepciones, esto es, la práctica de asientos a partir de documentos privados, aunque en tasados y muy contados casos; en la segunda, correlativamente llamada sustantiva, el principio significa que el Registro debe controlar la legalidad de los actos que se le presentan, con lo que se hace referencia a la calificación que de cada documento presentado a inscripción debe efectuar bajo su responsabilidad el registrador.

- El principio de publicidad (formal): Si todo el sistema registral es de publicidad, parece obvio que de publicidad, como principio, solo se puede hablar en esa vertiente exógena o exteriorizadora, por la cual se facilita el efectivo conocimiento de la información de los asientos del Registro, especialmente de aquellos que todavía no ostentan la cualidad de titulares de un derecho susceptible de inscripción, pero ponderan serlo. Es esta, recuérdese, una de las finalidades del Registro. Y es que al igual que los derechos reales no pueden declararse absolutos sin poner al alcance de terceros los medios para su exteriorización, las situaciones jurídicas registrables no pueden imponerse sin facilitar que los terceros que puedan resultar afectados por ellas arriben a su real conocimiento, se distingue así, entre una publicidad de orden material (en la que se contienen todos los particulares efectos que la inscripción traerá consigo, y condensada básicamente en el principio de inscripción) y otra formal, pendiente de brindar el efectivo conocimiento de lo publicado a los interesados.

1.2.3. La función social de los sistemas de transferencia del dominio inmobiliario

De Reina Tartière.(2012). Por función entenderíamos la finalidad que el ordenamiento jurídico persigue alcanzar mediante la regulación de la transferencia de la propiedad, para la tutela de los intereses subjetivos sometidos al mismo.

La idea de una función social como elemento constitutivo esencial y no solamente como finalidad sobre la que gira la propiedad, ha llevado a considerar a la función como componente de la estructura de la propiedad, para algunos o, manifestándose la función social en el tiempo presente y en los países de democracia occidental, como el instrumento a través del cual una sociedad que reconoce la propiedad privada de los bienes trata de dar a ésta un amplio respiro para extraer de ella las oportunas ventajas. Entendida como un elemento del derecho de propiedad, la función social demuestra ser una característica típica del sistema jurídico capitalista.

En realidad, la discusión planteada por la doctrina italiana, en torno a si la propiedad es o tiene una función social, tiene una base legislativa en el artículo 42º, segundo párrafo, de la Constitución italiana de 1947, que señala: “La propiedad privada es reconocida y garantizada por la ley, la cual determina los modos de adquisición, de

goce y los límites con la finalidad de asegurar su función social y de hacerla accesible a todos”; norma absolutamente compatible con lo dispuesto por el artículo 832° de su Código Civil; en el Perú, no tenemos nosotros norma constitucional análoga que justifique la polémica italiana, por lo que es pacífica la recepción de la sinonimia función y finalidad. (Patio Rios et al., 1993) Recordemos, al respecto, que la Constitución peruana de 1979, en su artículo 124 prefirió una redacción que aludía al concepto de interés social y no al de función social, norma que ha sufrido variación en la primera parte del artículo 70 de la nueva Constitución aprobada en referéndum el 31 de octubre de 1993, que señala expresamente:

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

Fernández S. F. Esta norma finalmente obliga ahora a interpretar el artículo 923° del C.C.P. de 1984, desprovisto de contenido ideológico, entendiéndose por interés social, el bien común de la sociedad peruana, si por función social de la propiedad estamos entendiendo el conjunto de condiciones, permisiones y prohibiciones dadas e impuestas al propietario para el ejercicio de su derecho (de propiedad), con el objeto de alcanzar el bien común, la función social que debe cumplir todo sistema de transferencia del dominio inmobiliario queda comprendido dentro de esta noción mayor y no es otra cosa que el conjunto de condiciones, permisiones y prohibiciones dadas e impuestas a los individuos para la autorregulación de su riqueza inmobiliaria: Esto es, si la comunidad en su conjunto, respondiendo a las necesidades de los propios individuos, ha decidido, por ejemplo, considerar suficiente a la voluntad privada para producir un efecto traslativo o, si por el contrario, ha decidido exigir que dicha voluntad se exteriorice a través de un modo publicitario concreto que, en sí mismo, sea reputado como el hecho jurídico de transmisión de la propiedad.

Castillo (1984). Adoptado por un determinado sistema jurídico, un concreto modo de transferencia del dominio inmobiliario, la ley puede establecer permisiones o limitaciones específicas a la transmisión de la propiedad. Así, por ejemplo, permitir o prohibir que las partes puedan pactar un modo distinto de transferencia de la propiedad de aquél señalado por ley (lo que significa considerar a la norma que recoja el sistema de transferencia de la propiedad, como norma imperativa o no); permitir

o prohibir que las partes puedan pactar prohibiciones de enajenar; permitir excepciones al principio del *nemo plus juris* (vía protección a los terceros adquirentes de buena fe y acogimiento de la institución de la venta de cosa ajena, por ejemplo); permitir o prohibir supuestos de expropiación por interés social o utilidad pública (en aras del bien común); etc. Vemos entonces, que la función social reconocida a un sistema de transferencia del dominio inmobiliario, no puede ser sino el complemento de la propia función económica reconocida al mismo sistema. En el caso del consenso, como modo de transferencia de la propiedad inmueble, la función económica esencial reconocida a este sistema, cual es la de maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria, conlleva la necesidad de que la ley establezca un conjunto de condiciones, permisiones y prohibiciones que regulen el efecto traslativo del contrato.

1.2.4. Obligación de dar, obligación de enajenar y transferencia de la propiedad

Fernández, S.F. Dentro de la familia romano-germánica, es usual definir a la obligación de dar como aquella que tiene por finalidad hacer, adquirir, o procurar, al acreedor la propiedad de una cosa o de algún otro derecho, de manera que el cumplimiento de tal obligación puede consistir, sea en la ejecución de un acto traslativo, que proviniendo "a domino" transfiera o constituya el derecho; sea por otro comportamiento del deudor, distinto de una manifestación de voluntad traslativa, con tal que sea suficiente para producir el resultado debido.

De otro lado, a veces se ha afirmado -en términos aún más generales- que la obligación de dar consiste en la entrega de una cosa, entendido entrega en un sentido lato; esto es, comprendiendo:

- La constitución de derechos reales sobre cosas.
- La transferencia del uso (a través de la entrega, en sentido estricto) de la cosa.
- La restitución de bienes.

Fernández, S.F. Entre las dos definiciones antes indicadas hay algunas diferencias que merecen destacarse: la primera, es una definición de la obligación de dar, típicamente heredada de la doctrina francesa, en donde puede apreciarse el recurso a

la noción de obligación para explicar efectos traslativos, aun cuando no sea necesario realizar el despliegue de ninguna conducta. Otras veces, con "obligación de dar" se indica la obligación de entregar una cosa, sin referencia a una consecuencia real: en esta acepción, el deudor del "dar" queda comprometido a transmitir al acreedor la posesión o tenencia de la cosa; la apreciación de que la prestación pueda consistir en un acto traslativo, en la doctrina italiana, parte tanto de su herencia francesa, como de la propia confusión que el Código italiano plantea en torno a la noción de objeto del contrato, que algunos autores, como Sacco, han preferido llamar, tibiamente, superposición terminológica, destacando el hecho de que algunos artículos del Código italiano utilizan como sinónimos los términos objeto y prestación. Ello ha permitido a un vasto sector de la doctrina italiana afirmar que la noción de prestación escapa al ámbito exclusivo de las relaciones obligatorias, los sistemas jurídicos que consagran a la tradición como el modo de transferir la propiedad, no hacen sino exigir una conducta humana que exteriorice la voluntad de enajenar; y es en la propia exigencia de esta necesidad de reconocibilidad social que se postula a la prestación de dar como el modo ideal de transmitir propiedad (con la tradición). Por ello, la segunda de las definiciones dadas sobre la obligación de dar, que la entiende como «entrega de una cosa», encaja perfectamente dentro de un sistema real de transferencia de la propiedad.

1.2.5.El principio consensualístico y la codificación peruana: análisis de la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú

Fernández Cruz, S.F. La historia de la codificación civil peruana y, particularmente, el tratamiento a la transferencia de la propiedad inmueble, no escapa a la influencia del Code Napoléon.

Fernández Cruz, S.F. Aun cuando nuestra primera codificación republicana resulta ser bastante ambigua en la regulación de la transmisión del dominio inmobiliario (toda vez que el Código Civil peruano de 1852, promulgado durante el gobierno de don José Rufino Echenique, contemplaba en la Sección Tercera, del Libro Segundo, referido a los modos de adquirir el dominio, a la enajenación como uno de éstos, agregaba empero en su artículo 574 que “la enajenación se completa por la tradición, que es la entrega que se hace de una cosa poniéndola a disposición del nuevo dueño”, lo que pudo llevar a suponer que no existiría enajenación, hasta que hubiera entrega

de la cosa. Sin embargo, frente a estos dispositivos, existieron otros de claridad meridiana que sustentaron la vigencia del principio consensualístico, tales como el artículo 1308 del Código que estipuló: “En la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador, aun antes de su entrega y pago del precio”. En su oportunidad, la ambigüedad normativa del Código de 1852 desaparece virtualmente con la promulgación del Código Civil Peruano de 1936, quien, con fidelidad envidiable a la codificación francesa de 1804, contempló dentro del Libro Quinto referido al Derecho de Obligaciones y, Sección Segunda, Título I, de las obligaciones de dar, el artículo 1172 que prescribió: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”; así, el sistema jurídico peruano, hereda de la codificación napoleónica, no sólo la redacción imprecisa a que hacíamos referencia precedentemente, sino también la interpretación francesa de dicho precepto (el artículo 1138 del Code Napoléon), que exigía el mecanismo de la obligación, como vehículo de cooperación, para transferir propiedad, son ilustrativas y claras las opiniones vertidas al respecto por los miembros integrantes de la Comisión Reformadora del Código Civil Peruano de 1936, quienes en la Exposición de Motivos del Libro Quinto del Proyecto de Código Civil de 1936, expresan lo siguiente:

“El Título Primero de esta Sección se refiere a las obligaciones de dar y su exposición requiere un breve desarrollo. Para definir el régimen de estas obligaciones, precisa resolver si conviene adoptar respecto de los inmuebles el sistema que no considera adquirido el derecho real por el simple consentimiento, sino mediante la inscripción; y si tratándose de las cosas muebles, debe mantenerse el principio de que la tradición es requisito indispensable para adquirir el dominio.

Según el Código francés, la propiedad de los inmuebles se trasmite como efecto de la estipulación. Conforme a este sistema, la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada. La tradición que viene después del pacto, es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa. La obligación nace y muere sin solución de continuidad. Se considera perfecta y ejecutada en el mismo momento de su formación (...); agregando luego: “(...) El sistema del Código francés fue adoptado por el peruano (...)”.

Siempre ha llamado poderosamente la atención el hecho de la recepción pacífica y acrítica por la doctrina peruana de esta interpretación francesa del principio consensualístico; máxime cuando ya la doctrina italiana de ese entonces criticaba vigorosamente a su Código Civil de 1865, heredero del francés, a punto tal que, cuando en 1942 (sólo seis años después de la promulgación de nuestro Código Civil de 1936), se promulga el Código Civil italiano aún hoy vigente, es unánime en la doctrina peninsular la concepción del principio consensualístico entendido como la suficiencia del contrato para producir directa e inmediatamente el efecto real traslativo de propiedad. Muy por el contrario, nuestra doctrina nacional, no sólo no desarrolla ningún análisis importante sobre esta materia, sino que, en nuestro modesto concepto, entra a un plano de confusión conceptual mucho más grave que aquél atribuido a la doctrina francesa cuando ideó la obligación de enajenar, como una que nace y mentalmente se ejecuta en un mismo instante. Esta confusión mayor de la que estamos hablando, es aquella que, llevando aún más lejos la ficción jurídica, cree ver en el sistema consensualístico peruano tipo francés un sistema transmisivo de doble causa: de título y modo, al más puro estilo románico antiguo; cuando el Código Civil peruano de 1984 es sancionado, se produce, en relación a su antecesor, el derogado Código de 1936, dos modificaciones que deben destacarse:

- En primer lugar, la regulación de la transferencia de la propiedad inmueble es llevada del Libro de las Obligaciones, al Libro de los Derechos Reales. Sin embargo, aún bajo el Título II referido a la Propiedad y, concretamente en tomo a la problemática de la transmisión de la propiedad, el artículo 949° de nuestro Código Civil hará una referencia obligacional, señalando que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.
- En segundo lugar, la regulación de la denominada cesión de derechos como modo de transmisión de las obligaciones, que consagra -en nuestra opinión- la muy dudosa teoría del título y del modo como regla general de transmisión de derechos. Son ilustrativas, al respecto, las palabras vertidas por Osterling, ponente del Libro VI del Código Civil referido a las Obligaciones, quien señala: “(...) Al optar por la expresión "cesión de derechos" y al ubicar esta figura jurídica en el Libro sobre las Obligaciones, el legislador de 1984 se ha apartado de la impropia terminología utilizada por el Código Civil de 1936, que hablaba

de "cesión de créditos". El legislador trata ahora a esta figura, no como un contrato nominado, tal como lo hizo el código anterior, sino como una modalidad obligacional consistente en ceder derechos, lo que se adecua a su verdadera naturaleza (...); agregando luego: "(...) Si se observan las normas del Código de 1984 sobre los contratos de compraventa y permuta de bienes inmuebles, se infiere que ellas regulan expresamente no sólo la transferencia de propiedad de tales bienes, sino también la transferencia de derechos, lo que pone de manifiesto que al ser dichos contratos consensuales y no traslativos, el título mediante el cual opera la transferencia del derecho es el respectivo contrato, y el modo de transmisión es la cesión. En el caso de los bienes muebles, el título es el contrato de compraventa o de permuta y el modo de adquisición es la entrega (...)".

1.2.6. Sistemas de transferencia de la propiedad

- La teoría del título y el modo

Como es bien sabido, los romanos no concebían la idea de que la voluntad pueda transmitir por sí sola un derecho real, para que se dé esto último era necesario que ocurriera un hecho adicional entre los que se encontraban la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*. Posteriormente cayeron en desuso las dos primeras y se mantuvo como hecho externo para perfeccionar la transferencia únicamente la *traditio* (que viene del verbo *tradere*: entregar). De acuerdo con Puig Brutau, Heinecio, uno de los precursores de esta teoría, sostenía que "todo dominio tiene dos causas, una remota que explica por qué uno se hace dueño, y otra próxima, por la cual se consigue efectivamente el dominio. La primera es el título y la segunda es el modo. En la transmisión por compraventa, la compra es la causa remota y la entrega es el efectivo modo de adquirir el derecho", de esto podemos inferir que solo cuando se da la continuidad entre dos hechos jurídicos, es decir, el contrato con finalidad traslativa, seguido de la entrega, se perfeccionará la transferencia del derecho real. (Esquivel & Acuña, 2011)

- El principio del solo consensus

En el Derecho Romano se había iniciado un proceso de espiritualización de la tradición y, en Francia continuó acentuándose ésta, puesto que la entrega física

comenzó a ser reemplazada por la introducción de una cláusula llamada *dessainesaisine*, que era descrita por (Colin & Capitant, 1961; Morosco, 2012) en virtud de que el vendedor declaraba haber abandonado la posesión de la cosa a favor del comprador, quien a su vez declaraba haber entrado en posesión de la misma.

Esto fue reconocido, por vez primera, en el Código Napoleón. En este sistema la transferencia opera en el momento en que el vendedor y el comprador se ponen de acuerdo sobre el bien materia de la venta y el precio que se pagará por este.

1.2.7. Conflicto de derechos reales sobre un mismo bien inmueble

Al respecto, el artículo 2022° parece ser claro al señalar que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de quien se opone (...)”. La misma solución es dada por el artículo 1135°: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (...)”. Sin embargo, la redacción de estos dos artículos ha llevado a Avendaño a sostener que nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmueble es doble y confuso, pues en el caso de que existan dos acreedores respecto del mismo bien se tendrá por propietario a aquel que inscribió primero, y de buena fe, su adquisición (en este caso, para el autor citado, la inscripción tiene un efecto constitutivo del derecho). Mientras que, por otro lado, continúa el citado autor, tenemos una norma que dice que el solo consenso produce la transferencia, esto hace a Avendaño preguntarse: ¿no es cierto que el enajenante agotó su derecho con la primera enajenación? ¿Qué derecho transmitió entonces cuando otorgó la segunda? ¿Acaso la oponibilidad *erga omnes* de la que gozan los derechos reales no es tal sino que es necesario acudir a un medio de publicidad del derecho?; pues bien, respondiendo a las dos primeras interrogantes debemos decir que no es que el enajenante conserve la facultad de disposición del derecho de propiedad –el mismo que por el solo consenso pasó a formar parte del patrimonio del primer adquirente– pues como ya lo dijimos, tal facultad deriva de la relación de titularidad que une a

un sujeto con un derecho de propiedad, y cuando este se transfiere, la titularidad del enajenante se extingue, mientras que el ingreso del derecho transferido en el patrimonio del adquirente hace que surja, a favor de este último, una nueva relación de titularidad, lo que sucede, es que el riesgo de la doble venta es un mal congénito al sistema consensual de transferencia, en otras palabras, siempre estará latente la posibilidad de que el enajenante pueda realizar, respecto del mismo bien, más transferencias en favor de distintas personas. Este hecho nos empuja a aceptar que el principio de que “nadie puede transmitir más derecho que el que posee”, en el caso de transferencia de la propiedad en general ha perdido vigencia y siempre será derrotado por el principio de protección a los terceros adquirentes de buena fe.

Si bien es cierto que el sistema consensual tiene la virtud de favorecer la circulación de la riqueza, simplificando los procedimientos al máximo, también es cierto que siempre le será inherente el riesgo de la clandestinidad, lo cual viene a ser un costo a asumirse, pues este sistema es el más acorde con la realidad peruana. Sin embargo, para atenuar esta desventaja, el ordenamiento jurídico concede a los adquirentes un mecanismo de tutela más: “la oponibilidad registral”, la misma que se obtiene con la inscripción del derecho de propiedad. Este mecanismo actuará ante la eventualidad de que se presente un tercero cualificado, es decir, un tercero interesado en adquirir el bien, contra quien no será suficiente la actuación de la oponibilidad *erga omnes* que, como ya lo dijimos, siempre acompaña al derecho real, pero será relevante únicamente en una etapa patológica del mismo. Esto significa que si el propietario no inscribe su derecho y aparece en escena un tercero interesado en adquirir el bien (que pertenece a dicho propietario extra registral), quien luego de haber actuado de buena fe, inscribe su adquisición a “non domino”, este tercero podrá consolidarse como el propietario definitivo y el adquirente primigenio verá caer su derecho en vista de que nuestro ordenamiento jurídico protege a los terceros de buena fe, quienes necesitan que se les brinde seguridad para efectuar sus transacciones. Podemos inferir de esto que la inscripción del derecho de propiedad, adquirido por el solo consentimiento, permitirá al propietario servirse de la oponibilidad registral, con lo cual podrá eliminar el riesgo de que la doble venta del bien, y más concretamente, el riesgo de la adquisición a “non domino” por parte de un tercero cualificado que actúe con buena fe, lo alcance a perjudicar.

1.2.8. Problemática de la inscripción de bienes inmuebles

A medida que el tiempo ha ido avanzando, la propiedad ha progresado, es así que desde que el hombre comienza a agruparse e interrelacionarse, se ve en la necesidad de crear una serie de reglas, las mismas que debían ser cumplidas por todo el grupo social.

Dentro de estas reglas, particular importancia las tienen aquellas que regulan las relaciones que surgen entre las personas, pero principalmente nos interesan aquellas que se caracterizan en recaer en bienes económicos. De ahí que sería conveniente establecer primero qué se entiende por bienes. Resumiendo lo aportado por (Díez Picasso & Gullón, 1990) los bienes son aquellos objetos que no necesariamente son corporales, pero son susceptibles de valorarse económicamente, pueden ser objeto de protección jurídica y son utilizados por los otros para la satisfacción de sus necesidades; respecto de estos bienes cuya utilización es básica para el hombre, (Cuadros Villena, 1995) ha realizado una amplia clasificación de la que interesa solo la referida a los inmuebles, ya que los artículos 885° y 886° del C.C.P., recogen la distinción entre bienes muebles e inmuebles, siendo preciso señalar que dado a su naturaleza la clasificación de los bienes muebles e inmuebles ha sido en virtud, entre otras, a la transferencia de propiedad de los bienes, toda vez que en los inmuebles se realiza con el solo consentimiento de las partes, mientras que en los muebles se requiere un requisito adicional: la tradición.

En conjunto los bienes cuando están afectados a un fin constituyen lo que se denomina el patrimonio y sobre él, como es obvio, pueden recaer los derechos reales, y es así puesto que este tipo de derechos forman parte del grupo de los derechos patrimoniales, esto es, de aquellos que se reflejan sobre el patrimonio, o sea que se refieren a los intereses de naturaleza económica (valores en dinero) y de los medios (por lo regular de orden material) que sirven para satisfacerlos. Uno de estos derechos reales es la propiedad, derecho que recae sobre todo bien, siendo definida como un poder unitario del que sus facultades son manifestaciones del mismo, en este sentido es el más amplio poder de denominación que el orden jurídico permite tener sobre los bienes; por tanto, la propiedad es un poder unitario en el sentido que concede sobre el bien un señorío global del que las distintas

facultades o posibilidades de hacer respecto de la cosa son consecuencias de ser propietario. En este sentido, es el derecho que va a permitir que su titular pueda realizar cualquiera de los atributos que la ley o la doctrina le confieren como son: usar, disponer, disfrutar y reivindicar, los mismos que están reconocidos en el Art. 923° del Código Civil; en Perú la norma establece que la propiedad es enajenable, transferible, cedible y para facilitar que otra adquiera la propiedad de la cosa que se enajena, no se requiere de formalidad alguna y ninguna solemnidad documentaria es exigible. Tampoco es necesario la tradición salvo en caso de bienes muebles, así, la libertad en la disposición de los bienes, que se aprecia, es un atributo substancial del Derecho de Propiedad que solo cede en aquellos casos en que la Ley derogue el principio de la libre circulación de los bienes en determinados supuestos, como por ejemplo el artículo 71° de la Constitución Política en el que se establece una limitación a la propiedad de los extranjeros.

Por ello, cuando se trata de la transferencia de Propiedad Inmobiliaria, es de aplicación el Art. 949° del Código Civil en concordancia con el Art. 1529° del mismo cuerpo legal, de lo que resulta que la transferencia de inmuebles es de carácter consensual adoptando en este sentido la Teoría Espiritualista Francesa del título y modo. Al respecto cabe citar a los (Mazeud & Hermanos, 1996) comentaristas eminentes del Código Civil francés, quienes expresaron que la voluntad de las personas es todopoderosa para sin ninguna formalidad transmitir derechos reales. De esta manera, no es necesario se implemente otro tipo de formalidad, cuya inobservancia la ley sancione con nulidad, salvo para ciertos actos específicos establecidos por el Código Sustantivo, convirtiéndose ello en el motivo por el cual generalmente la mayor parte de los bienes inmuebles no presentan inscripción en los registros porque la misma no es constitutiva, sino declarativa (salvo en la compra venta con hipoteca legal, en donde la inscripción es constitutiva; es por eso que la transferencia de ese tipo de bienes tiene una amplia y vital importancia y necesidad, su publicidad en garantía de los terceros quienes deben conocer el desplazamiento que se ha producido en la titularidad del inmueble que van a adquirir a fin de garantizar transparencia y confiabilidad al tráfico inmobiliario. Así, la inscripción se convertirá en el asiento principal del registro ya que en él se hace constar de modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real de un inmueble, en tal virtud, es necesario conocer

que un gran número de propietarios no presentan título o documento que contenga su derecho, lo que ha deducir que las transferencias de propiedad se realizan dentro del campo de lo clandestino, es decir de lo oculto, en vista que no poseen la publicidad jurídica registral. De ahí que la inscripción resulte relevante por la suficiente publicidad que ofrece al hacer evidentes las transferencias, limitaciones y afectaciones de la propiedad inmueble en aras de lograr una mayor seguridad del tráfico jurídico económico.

Sin embargo, la situación se complica más con el hecho de que solo es suficiente que el comprador y el vendedor se pongan de acuerdo sobre el inmueble, materia del contrato y el precio, es decir, que consumado el contrato nace el derecho a favor del acreedor respecto al bien y por lo tanto, también adquiere la titularidad o mejor derecho a la propiedad. Por tanto, la legislación al presentar el sistema declarativo en la inscripción de bienes inmuebles permite que se genere un problema, que va a incidir en la sociedad misma, que es la colisión de un derecho real con un derecho personal sobre un mismo bien, para dar lugar a la iniciación de sendos procesos judiciales, en razón de que el propietario de un bien, quiere proteger su patrimonio frente a una obligación personal en la que no ha participado; un ejemplo y caso real clásico es aquel en el la persona "A" vende su inmueble inscrito ya en los registros a la persona "B", transferencia que no es inscrita. Luego de un tiempo de celebrada dicha transferencia, "A" celebra un contrato de mutuo con "C", obligación que no es cumplida por "A", lo que va a permitir que "C" interponga una medida cautelar de embargo sobre el inmueble que fue transferido a favor de "B", ello en razón de que dicho acto jurídico contractual de compra venta no fue inscrito, apareciendo en los registros todavía como propietario del bien transferido "A" y no "B", en consecuencia, la inscripción en el registro de propiedad inmueble juega un papel fundamental en esta problemática, toda vez "la necesaria publicidad de los derechos reales se logra a través de la inscripción de los mismos en los Registros Públicos, a los que puedan tener acceso las personas interesadas en conocer su existencia y presencia".

Por tanto, podemos precisar que la propiedad de un bien inmueble "constituye un título legal sobre el bien" reconocido y amparado por la ley; por consiguiente, no se va a adquirir por la forma simple, como se adquiere la posesión, es decir, se

requiere de números precisos claramente fijados en la ley, que constituyen en un título inobjetable que puede hacerse valer contra todos. Es por eso que para dar solución a la colisión advertida, una corriente mayoritaria utiliza como signo de cognoscibilidad objetiva a la inscripción; por el contrario, hay quienes dan preferencia al derecho real en vista de su “Oponibilidad” y eficacia frente a todos que no tiene el derecho personal; y además, porque el derecho real goza de lo que se llama energía persecutoria, de la que también carece el derecho personal.

1.2.9. Rol de registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles

Al registro lo podemos definir como la institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a la propiedad de los bienes; dentro de Registros Públicos se encuentra establecido el registro de la propiedad inmueble y el Código Civil establece de manera taxativa cuáles son los actos y contratos que tienen acceso a este registro, en tal razón, constituye una institución destacable, porque no hay otra que contribuya a dar seguridad jurídica a la transferencia de todo tipo de bienes y principalmente del tráfico inmobiliario. Ello es importante sobre todo cuando la seguridad constituye uno de los fines del derecho, específicamente de la publicidad registral.

De esta manera, la función del registro no puede limitarse a publicitar los derechos reales, so pena de convertirse en un órgano meramente informativo; sino que además debe protegerlos por medio de las garantías inherentes a los principios de legitimización y buena fe pública registral; con lo cual se confiere eficacia civil especial. En virtud a ello, el registro de la propiedad inmueble se ha convertido en la institución que ha servido de base al Derecho Inmobiliario Registral que va a permitir dar publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles, en todo caso se entenderá que el registro está establecido para que se pueda conocer la realización de los actos que recaen sobre los inmuebles, los cuales aunque no estén inscritos, existen y valen, pues su existencia y validez es independiente a su inscripción, pero no pueden perjudicar a terceros, es decir, a aquellas personas que con los requisitos que la ley señala, hayan cambiado en lo que en el Registro constase. Así entonces, tal y como lo expresa (Vivar, 1998, pág. 333) a través de la

publicidad registral se brindará garantía a los titulares con derechos inscritos y a terceros, pues se otorgará seguridad jurídica en la circulación de los derechos patrimoniales en el mercado, lo cual constituye su finalidad; es decir, si la transferencia de la propiedad inmueble es inscrita en los Registros Públicos, esta institución va a brindar una seguridad inmobiliaria caracterizada por las siguientes notas principales: 1) La certeza; certidumbre o ausencia de duda, que permita una predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes. Certeza sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad. Aplicada esta certeza a la seguridad jurídica inmobiliaria, es necesario que quienes adquieran lo hagan sobre la base de la certidumbre y esto por ejemplo se manifiesta en el principio registral de tracto sucesivo, pues da la certeza que repone el apoyo en un titular anterior que ofrece preexistencia del derecho, en la especialidad que da claridad sobre el historial de la propiedad y de los derechos; el de calificación o de legalidad, que da certeza sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la adquisición; en el principio del negocio causal, pues con la expresión de la causa se manifiesta la función controladora y calificadora de la misma, para la validez de los negocios; y 2) La confianza o ausencia de temor que aplicada al Derecho Inmobiliario va encaminada, fundamentalmente, a los principios que señalan los efectos de las inscripciones, especialmente las presunciones de exactitud de la legitimación y fe pública registral, pues el legislador da protección, sea provisional (legitimación) o definitiva (fe pública registral) a quien confía y se apoya en los asientos registrales. En nuestro país, quien adquiere o transfiere inmuebles, no tiene necesidad ni obligatoriedad de acceder al registro, y esto es una de las causas esenciales por las cuales se presenta la problemática antes mencionada dado que un buen porcentaje de los bienes inmuebles en el Perú no se encuentran inscritos.

Debemos tener en cuenta que la promoción del registro ha de partir de los interesados, es decir, los hechos no se elevan a los libros registrales por iniciativa oficial, sino que quien tenga interés en ello puede solicitar la inscripción. Si la persona decide inscribir el acto en el registro, esto va a permitir que esté bajo el principio de publicidad, el mismo que se materializará a través de la exhibición de los asientos registrales y de las certificaciones que expide el registro, siendo importante este certificado registral, pues posibilita que el mismo sea de conocimiento de entidades como de bancos o de personas que requieran saber la

situación jurídica en la que se encuentra el inmueble. Publicidad registral que supone la divulgación encaminada a hacer cognoscibles al público general unas determinadas situaciones jurídicas en pro de la tutela de los derechos y de la seguridad del tráfico. Por lo tanto, es necesario que la legislación peruana adopte la tendencia del Sistema Constitutivo y abandone el Sistema declarativo, máxime si entendemos que resulta esencial que las relaciones jurídicas inmobiliarias se encuentren protegidas por el derecho y porque estas exigen una forma de celebración notoria e incuestionable.

1.2.10. La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles no registrados

Los bienes constituyen en forma directa el objeto de los derechos reales y dentro de esta disciplina del Derecho Civil se presenta la institución jurídica “propiedad”, dentro de la cual podemos referirnos a la propiedad inmobiliaria, que es independiente al registro de la propiedad mobiliaria; es así que dentro del campo de las relaciones jurídicas realizadas por los miembros de una comunidad determinada, se encuentran bienes inmuebles registrados y no registrados, distinción que se sustenta en la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble, toda vez que esta inscripción en nuestro sistema no es obligatoria, en ese sentido, son dos las orientaciones que otorgan valor a la eficacia de los asientos registrales. Así, el sistema francés presenta a la inscripción como mero requisito para la oponibilidad a terceros, la cual es de carácter negativo pues lo no inscrito no puede invocarse frente a terceras personas.

El llamado sistema alemán descansa sobre la positiva presunción de exactitud e integridad de los datos publicados por el registro, de tal manera que los derechos que no requieren inscripción para su nacimiento, tienen el rango que resulta al momento de la constitución en amparo del principio de fe pública registral. Así, en cualquiera de los sistemas, para la plena efectividad o el pleno advenimiento de la existencia de un derecho real, se exige de una muy especial condición, forma y publicidad. En este contexto, se puede establecer que en materia de derechos reales sobre inmuebles, un negocio constitutivo sobre ellos que no ha sido dotado de la necesaria publicidad y en particular que no esté inscrito en el registro en relación con los terceros de buena fe, no es plenamente efectivo; en tal razón, la inscripción

en el registro se constituye en el mejor signo de reconocibilidad, sede estable y expresión concreta de la vida tabular de los derechos, ya que constituye archivos donde se almacenan informaciones escritas, traslados, documentos, respecto de hechos y actos jurídicos de notoria trascendencia en relación con las situaciones jurídicas de los inmuebles, que genera efectos jurídicos, aun cuando aquella no concuerde con la realidad extra-registral, siendo protegido por el ordenamiento, al considerarse que “el contenido de la inscripción registral se produce cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, con ello, la publicidad se convierte en legitimadora de las situaciones jurídicas, de tal manera que la actividad que se realice confiando en el contenido del registro se puede hacer confiando en que la situación pública o publicada es inimpugnable.

1.2.11. La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles registrados

Cuando nos referimos a bienes inmuebles inscritos, se entiende que los titulares de estos bienes han acudido al registro de la propiedad inmobiliaria debido a que esto les permitirá tener los llamados efectos ofensivos de la inscripción, es decir, el valor de esta ya no es meramente para la defensa de una titularidad que anteriormente adquirió, sino para atribuir a quien inscribe una titularidad firme e inatacable.

Así, la inscripción inmobiliaria va a dar seguridad al titular de la adquisición inmobiliaria, toda vez que cuando acceda al Registro de la Propiedad Inmueble encontrará quién es el propietario del inmueble. Sin embargo, esta seguridad podrá hacerse efectiva solo en el caso que la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble sea obligatoria. En ese sentido, lo que va a inscribirse en el registro no son los bienes sino los derechos que recaen sobre los mismos; precisándose que para que sea un acto susceptible de inscripción en el registro es necesario que sea un acto o contrato que constituya, declare, modifique, limite o extinga derechos reales sobre inmuebles; la mayor parte de los ordenamientos jurídicos del mundo regulan la llamada primera inscripción o inmatriculación, que es la de dominio y que constituye el ingreso del inmueble al registro, esto en virtud a que el pensamiento del legislador ha sido presuponer que todo dueño tiene un título inscrito de su dominio, en el registro y por primera vez el inmueble tiene acceso a este, siendo a partir de aquí que se publicita la propiedad del inmueble.

Así lo ha entendido también nuestro ordenamiento puesto que el Art. 2018° del Código Civil recoge esta idea, en tal razón, todo bien inmueble inscrito en el registro presenta en su asiento de inscripción la situación del inmueble objeto de la inscripción, así como del derecho sobre el cual se constituye, el nombre de la persona a cuyo favor se halla la inscripción, entre otros datos.

Esto permite situar ante la adquisición registral (cuando alguien adquiere un bien inmueble inscrito), que se presenta en el caso de "un transmitente que no es titular y un titular que no celebra negocio jurídico alguno de transmisión. Hay una disociación entre el que contrata (el titular registral, que ya no es propietario) y el que por virtud de la ley y del negocio ajeno, transmite (el primer adquirente que ni siquiera se entera de ello, de momento)". Ejemplificando esta figura, tenemos que Juan (titular registral) vende su casa a Pedro y, aprovechando que este aún no inscribe, la vende nuevamente a Raúl, quien inscribe su adquisición. Es en tal situación que actúa el principio de fe pública registral por el que se enseña que el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en la adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley; así, este principio beneficia al tercero que consideró como verdadero el contenido del asiento registral del derecho del cual es titular su transferente, manteniéndolo en su derecho con una presunción *iuris et de iure*, es decir, una presunción del derecho que no admite prueba en contrario, y en tal virtud, se expropiará de su derecho al titular real, haciendo eficaz el negocio transmisivo válido por la inscripción, por ello, la fe pública del registro garantiza la validez de las disposiciones sobre un derecho inscrito ya que se tiene en cuenta que, toda transmisión de dominio no solo exige la existencia de un acto o contrato válido sino también la preexistencia del derecho, pues sin él la transmisión sería imposible, ya que nadie puede dar lo que no tiene.

1.3. Definición de términos Básicos

Bienes Inmuebles: Un bien inmueble es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno.

Código Civil: Es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de Derecho privado, es decir, un cuerpo legal que tiene por objetivo regular las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas, privadas o públicas, en este último caso siempre que actúen como particulares desprovistos de *imperium*.

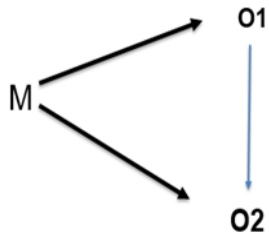
Derecho Común: El derecho común tiene su base en el artículo 2022°, segundo párrafo, del Código Civil, el cual señala que: “Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. (Sacachipana Apaza, 2017)

Propiedad no inscrita: El VII Pleno Casatorio Civil contenido en la casación N° 3671-2014, del 5 de noviembre de 2015, refiere en su considerando VI.1., literal a) a propósito de las posturas enfrentadas en la jurisprudencia y doctrina respecto a la propiedad no inscrita que: “(...) la tercería solo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución, debiendo el tercerista probar su derecho con documento público o privado de fecha cierta.(Sacachipana Apaza, 2017).

CAPÍTULO II

MATERIAL Y MÉTODOS

2.1. Sistema de Variables



Dónde:

- M: Magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada.
- O1: Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

Definición Conceptual: La mejor fórmula legal para regular la transmisión del dominio inmobiliario debe reposar en argumentos de conveniencia jurídica.

Definición Operacional: La variable “riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles” se medirá a través de las entrevistas, las que están dirigidas a los magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada, de la ciudad de Tarapoto.

- O2: Nuevas exigencias registrales

Definición Conceptual: El registro de la propiedad inmueble se ha convertido en la institución que ha servido de base al Derecho Inmobiliario Registral que va a permitir dar publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles.

Definición Operacional: La variable “Tendencia Registral Dominante” se medirá a través de las entrevistas, las que están dirigidas a los magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada, de la ciudad de Tarapoto.

2.2. Operacionalización de Variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles	No inscripción de bienes Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> - Pérdida de la propiedad - Conservación de la propiedad 	Nominal

Variable	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Nuevas exigencias registrales	Exigibilidad de la inscripción	<ul style="list-style-type: none"> - Publicidad registral - Inscripción constitutiva 	Ordinal: SI=1 NO=2

2.3. Tipo y Nivel de Investigación

2.3.1. Tipo de Investigación

Investigación básica cuantitativa: También es la llamada investigación fundamental o investigación pura, se suele llevar a cabo en los laboratorios; contribuye a la ampliación del conocimiento científico, creando nuevas teorías o modificando las ya existentes. Se denomina cuantitativa ya que siempre debe ser expresado por algún valor numérico para que los datos puedan ser representados en gráficas o tablas.

2.3.2. Nivel de investigación

Nivel descriptivo: Describe fenómenos sociales o clínicos en una circunstancia temporal y geográfica determinada. Su finalidad es describir y/o estimar parámetros. Se describen frecuencias y/o promedios; y se estiman parámetros con intervalos de confianza.

2.4. Diseño de investigación

Investigaciones NO experimentales: Se entiende por investigación no experimental cuando se realiza un estudio sin manipular deliberadamente.

Donde:

M: Magistrados entrevistados de los juzgados civiles y de la Sala Civil Descentralizada de Tarapoto.

O1: Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

O2: Nuevas exigencias registrales.

2.5. Población y muestra

2.5.1. Población

Población: Está conformada por los magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada, de la ciudad de Tarapoto.

2.5.2. Muestra

Entrevista dirigida a Magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada, de la ciudad de Tarapoto.

2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

2.6.1. Técnicas

- Entrevista estructurada. Esta técnica se aplicará a los magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada, de la ciudad de Tarapoto, a fin de analizar si la vigencia del artículo 949° del Código Civil y la actual tendencia registral dominante colocan en situación de riesgo al derecho de propiedad de las personas que adquieren un inmueble en virtud a la posición consensualista del C.C.P.; el cual sigue un procedimiento fijo, de antemano, por un cuestionario o guía, o sea, una serie de preguntas que el entrevistador prepara rápidamente.

La observación. Esta técnica se utilizará para estudiar la respuesta de los magistrados entrevistados y del criterio adoptado para resolver las *litis* sobre la materia estudiada; así como analizar la conciencia sobre el impacto de sus decisiones sobre el derecho de propiedad, en torno a la vigencia del artículo 949° del C.C.P. y la actual tendencia registral dominante.

2.6.2. Instrumentos de Recolección de Datos

Cuestionario de entrevista. Elaborado por la propia investigadora Rosa Isabel Montejo Ruíz, el mismo que contiene una serie de preguntas destinadas a recoger, procesar y analizar información sobre los hechos estudiados.

2.7. Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos

2.7.1. Técnicas de Procesamiento

Alfa de Cronbach.- Permite estimar la fiabilidad de un instrumento de medida a través de un conjunto de ítems que se espera que midan el mismo constructo o dimensión teórica.

2.7.2. Análisis de Datos

Estadística inferencial. Se determina algo acerca de una población con base en una muestra.

Presentación de los datos. Se los dará a conocer en forma resumida, objetiva y entendible a través de representaciones gráficas.

2.8. Materiales y Métodos

2.8.1. Materiales

Papel Bond.

Resaltadores.

Lapiceros.

Usb.

Cd

Tinta para impresora

2.8.2. Método

Se utilizará el instrumento, las entrevistas realizadas a los magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizadas, de la ciudad de Tarapoto, para su posterior procesamiento.

CAPÍTULO III

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Validez

La validación se realizó, mediante el juicio de expertos.

- 1) Mg. Richard Rodríguez Alván.
- 2) Mg. Shirley Tiffany Chapoñan De La Cruz.
- 3) Mg. Argenis Antonio López Ríos.

3.2. Confiabilidad

La confiabilidad de la investigación está a cargo de un promedio valorativo de 0.876; ello se logró mediante el programa estadístico Alfa de Cronbach.

Confiabilidad de la recolección de datos sobre las entrevistas realizadas a los magistrados de los Juzgados Civiles Permanente y Transitorio y, de la Sala Civil Descentralizada de Tarapoto.

Resumen del procesamiento de los casos

		N	%
Casos	Válidos	08	100,0
	Excluidos	0	,0
	Total	08	100,0

a. Eliminación por lista basada en todas las variables del procedimiento.

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,896	08

Estadísticos total-elemento

	Media de la escala si se elimina el elemento	Varianza de la escala si se elimina el elemento	Correlación elemento-total corregida	Alfa de Cronbach si se elimina el elemento
PREG1	66,35	627,770	,879	,895
PREG2	66,40	657,108	,812	,826
PREG3	66,09	643,219	,897	,896
PREG4	66,05	625,646	,834	,845
PREG5	66,03	634,297	,840	,856
PREG6	66,03	634,289	,840	,856
PREG7	64,84	626,623	,833	,815
PREG8	66,40	657,100	,812	,896

3.3. Método de análisis de datos

Los resultados obtenidos serán tratados por el paquete estadístico de EPINFO.

3.4. Resultados

1.- Instrumento de investigación: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

Tabla 1

¿Qué opinión le sugiere la situación jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto?

Respuesta	Cargo
<i>Actualmente, en el tráfico jurídico de los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles la gran mayoría, antes de adquirir un inmueble, se van a los Registros Públicos y, de adquirirlo, lo inscriben, lo que no sucedía hace 5 años. Y, por el principio de publicidad registral, el propietario al adquirir un bien inmueble se subsume al que figura en calidad de propietario.</i>	<i>Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)</i>
<i>La transferencia sobre bienes inmuebles se podría perfeccionar con la inscripción en sedes capitales. Tarapoto cuenta con una sociedad que realiza mucho comercio y tiene poder para inscribir sus propiedades</i>	<i>Abg. Mónica Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)</i>
<i>La mayoría de los inmuebles no se encuentran registrados, los compradores por falta de dinero y/o asesoramiento no lo inscriben. El primer comprador que le inscribe será el propietario con derecho de oponerse a los demás compradores del mismo bien.</i>	<i>Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
<i>No se encuentran adecuadamente saneados (titulación) existiendo superposiciones que generan conflictos entre los derechos de propiedad.</i>	<i>Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
<i>Existe inseguridad jurídica en cuanto al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles no inscritos.</i>	<i>Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

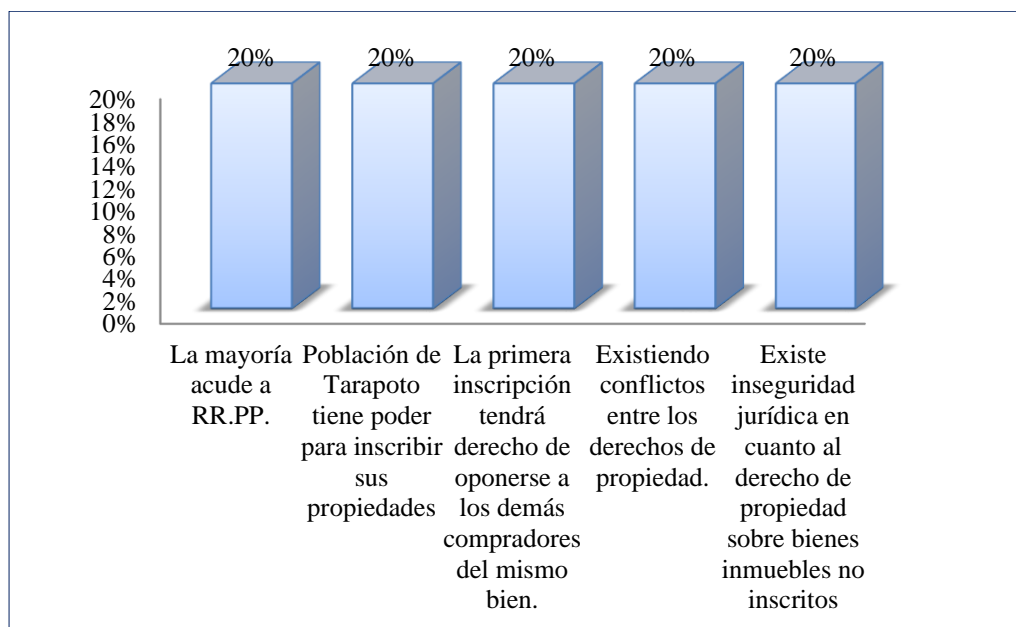


Grafico 1. ¿Qué opinión le sugiere la situación jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación

De los resultados obtenidos sobre la situación jurídica el Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: actualmente en el tráfico de los bienes inmuebles la mayoría acude a los Registros Públicos y, de adquirirlo, lo inscriben; situación que no ocurría hace 5 años y, por el principio de publicidad registral al adquirirse el inmueble la persona se subsume al que figura en calidad de propietario en los Registros Públicos; asimismo la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que la transferencia sobre bienes inmuebles se podría perfeccionar con la inscripción en sedes capitales y Tarapoto cuenta con una sociedad que realiza mucho comercio y tiene poder para inscribir sus propiedades. Por su parte el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Titular de la Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que la mayoría de los inmuebles no se encuentran registrados, los compradores por falta de dinero y/o asesoramiento no lo inscriben. El primer comprador que le inscribe será el propietario con derecho de oponerse a los demás compradores del mismo bien. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que no se encuentran adecuadamente saneados (titulación) existiendo superposiciones que generan

conflictos entre los derechos de propiedad; finalmente, el Abg. Juan Diego Montenegro Muguerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que existe inseguridad jurídica en cuanto al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles no inscritos.

Tabla 2

¿Cuánta eficacia tiene el artículo 949° del Código Civil?

Respuesta	Cargo
Si bien es cierto la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, sin embargo, nuestra actualidad del tráfico jurídico de compraventa de bienes inmuebles, no necesariamente le asegura su calidad de propietario, sino que deben cumplirse otros mecanismos regulados en dicho Código, que consisten en la inscripción en el registro correspondiente, a fin de obtener mayor seguridad jurídica frente a terceros	<i>Abog. Albert Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)</i>
Rige el artículo 949° del Código Civil, pero el concurso de derechos se resuelve con el artículo 2022° del Código Civil. Desde que el Registro no es constitutivo de derechos no puede haber una prioridad de derechos sobre el inscrito.	<i>Abg. Mónica Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)</i>
Conforme a nuestro sistema legal sobre la transferencia de bienes inmuebles, que inclusive puede ser verbal, tiene eficacia por cuanto las inscripciones de las compraventas no son obligatorias en el Perú.	<i>Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
Su eficacia ha disminuido pues prevalece la inscripción en el Registro de Predios ya que, la interpretación del artículo genera más conflictos por transferencia maliciosas.	<i>Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
El artículo 949° del Código Civil debe ser modificado, incorporando el Sistema de Inscripción Constitutiva de la Propiedad sobre bienes inmuebles.	<i>Abg. Juan Diego Montenegro Muguerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

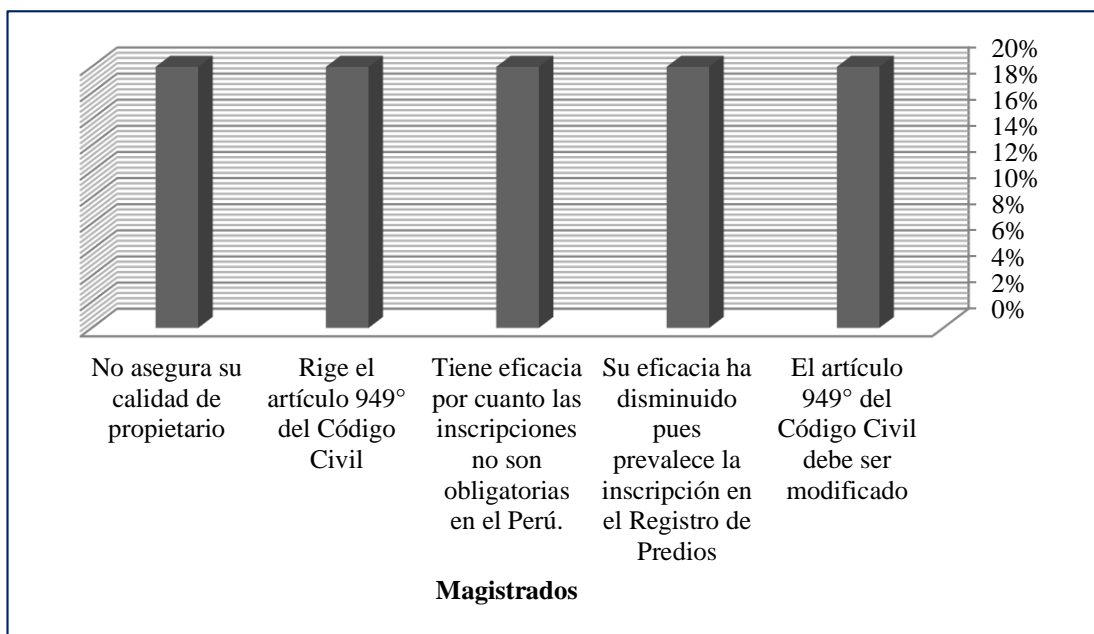


Grafico 2. ¿Cuánta eficacia tiene el artículo 949° del Código Civil?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación: De los resultados obtenidos sobre *Cuánta eficacia tiene el artículo 949° del Código Civil*, señala el Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) que, con respecto a la eficacia del artículo 949° del Código Civil, si bien es cierto la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de el, sin embargo, nuestra actualidad del tráfico jurídico de contraventa de bienes inmuebles, no necesariamente le asegura su calidad de propietario, sino que deben cumplirse otros mecanismos regulados en dicho Código, que consisten en la inscripción en el registro correspondiente, a fin de obtener mayor seguridad jurídica frente a terceros; la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que rige el artículo 949° del Código Civil, pero el concurso de derechos se resuelve con el artículo 2022° del Código Civil, desde que el Registro no es constitutivo de derechos no puede haber una prioridad de derechos sobre el inscrito. Por su parte, el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que conforme a nuestro sistema legal sobre la transferencia de bienes inmuebles, que inclusive puede ser verbal, tiene eficacia por cuanto las inscripciones de las compraventas no son obligatorias en el Perú. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que su eficacia ha disminuido pues prevalece la inscripción en el

Registro de Predios ya que, la interpretación del artículo genera más conflictos por transferencia maliciosas; finalmente, el Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que el artículo 949° del Código Civil debe ser modificado, incorporando el Sistema de Inscripción Constitutiva de la Propiedad sobre bienes inmuebles.

Tabla 3

Respecto a las nuevas exigencias registrales. ¿Resultan decisivas para constituir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles?

Respuesta	Cargo
No necesariamente, si bien es cierto de acuerdo a las normas registrales quien inscribe su derecho de propiedad ante el registro de la propiedad inmueble otorga mayor seguridad jurídica, no obstante, de acuerdo a la jurisprudencia vinculante (VII Pleno Casatorio Civil) basta que quien celebra un contrato de compraventa debe tener fecha cierta para adquirir mayor preferencia frente al derecho inscrito.	<i>Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)</i>
No, pues una cosa es “cómo se gesta el derecho” y otra “las consecuencias que es la seguridad”. El artículo 949° regula el perfeccionamiento del derecho de propiedad, a través del consentimiento; una cosa es el derecho y otra es la prueba, el primero con el documento pero la seguridad, a través del Registro. Podría ser “facultativo”, mas no una exigencia constitutiva.	<i>Abg. Mónica Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)</i>
El Reglamento de Inscripciones Registrales establece el procedimiento para inscribir la primera de dominio de los bienes inmuebles, que es optativo y no obligatorio y, ante un proceso judicial el primero en inscribir resultará favorecido en el proceso y por ende, resultará decisivo su derecho de propiedad.	<i>Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
Si	<i>Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
El derecho de propiedad sobre bienes inmuebles necesariamente debe estar inscrito para gozar de la seguridad jurídica que brinda los Registros Públicos (Sistema Constitutivo).	<i>Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

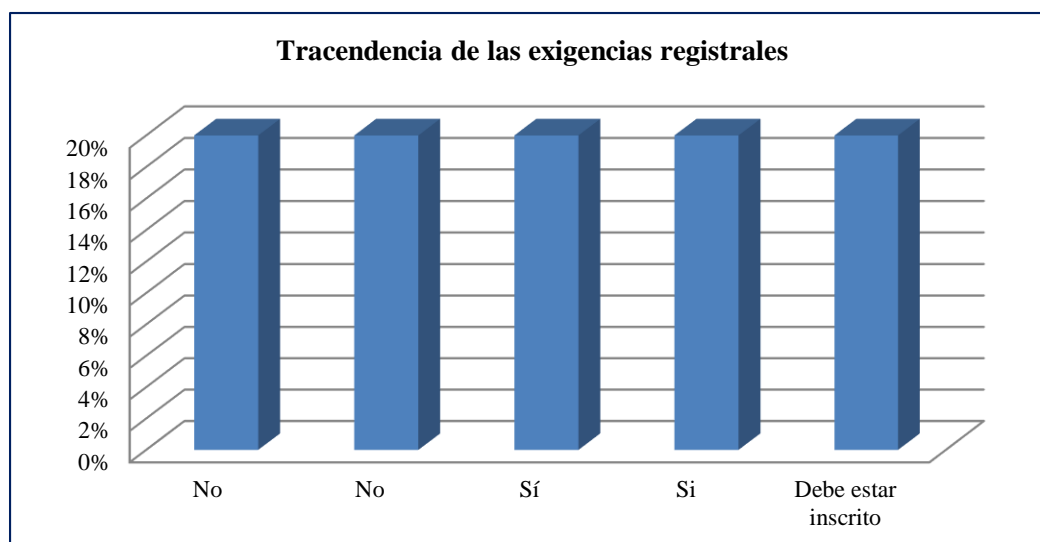


Grafico 3. Respecto a las nuevas exigencias registrales. ¿Resultan decisivas para constituir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación

De los resultados obtenidos sobre las nuevas exigencias registrales se tiene que: El Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: No necesariamente, si bien es cierto de acuerdo a las normas registrales quien inscribe su derecho de propiedad ante el registro de la propiedad inmueble otorga mayor seguridad jurídica, no obstante, de acuerdo a la jurisprudencia vinculante (VII Pleno Casatorio Civil), la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que: El artículo 949° regula el perfeccionamiento del derecho de propiedad, a través del consentimiento; una cosa es el derecho y otra es la prueba, el primero con el documento pero la seguridad, a través del Registro. Podría ser “facultativo”, mas no una exigencia constitutiva. Por su parte el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que el reglamento de Inscripciones Registrales establece el procedimiento para inscribir la primera de dominio de los bienes inmuebles, que es optativo y no obligatorio. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que las nuevas exigencias registrales si resultan decisivas para constituir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles finalmente el Abg. Juan Diego Montenegro Muguera (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles necesariamente debe estar inscrito para gozar de la seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos (Sistema Constitutivo).

Tabla 4

¿Podría afirmarse que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de los habitantes de la ciudad se encuentra en riesgo con la vigencia del artículo 949° y las nuevas exigencias registrales?

Respuesta	Cargo
De acuerdo a las nuevas exigencias registrales quien adquiere un bien inmueble debe inscribirlo a efectos de generar oponibilidad <i>erga omnes</i> , con lo que se demuestra que no basta solamente la sola enajenación del bien haciendo al acreedor propietario de el puesto que, de los diferentes conflictos jurídicos que surgen se deben a que el anterior propietario lo vende a terceros, los mismos que, en virtud al principio de la buena fe pública registral figura en la calidad de propietario, lo que demuestra que, con la sola vigencia del artículo 949° del Código Civil el acreedor del bien inmueble no tiene mejor derecho frente a terceras personas	Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)
No, el ordenamiento jurídico establece –en cuestión de conflicto de títulos- cuáles son los elementos a considerar sobre el mejor derecho.	Abg. Mónica Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)
El derecho de propiedad se obtiene desde el momento en el que una persona hace uso de los derechos inherentes a la propiedad y el artículo 949° se refiere a la transferencia de un bien inmueble	Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)
Si	Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)
El derecho de propiedad sobre bienes inmuebles no inscritos corre riesgo de ser perjudicados cuando ocurre una doble transferencia por el propietario a más de una persona.	Abg. Juan Diego Montenegro Muguera (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

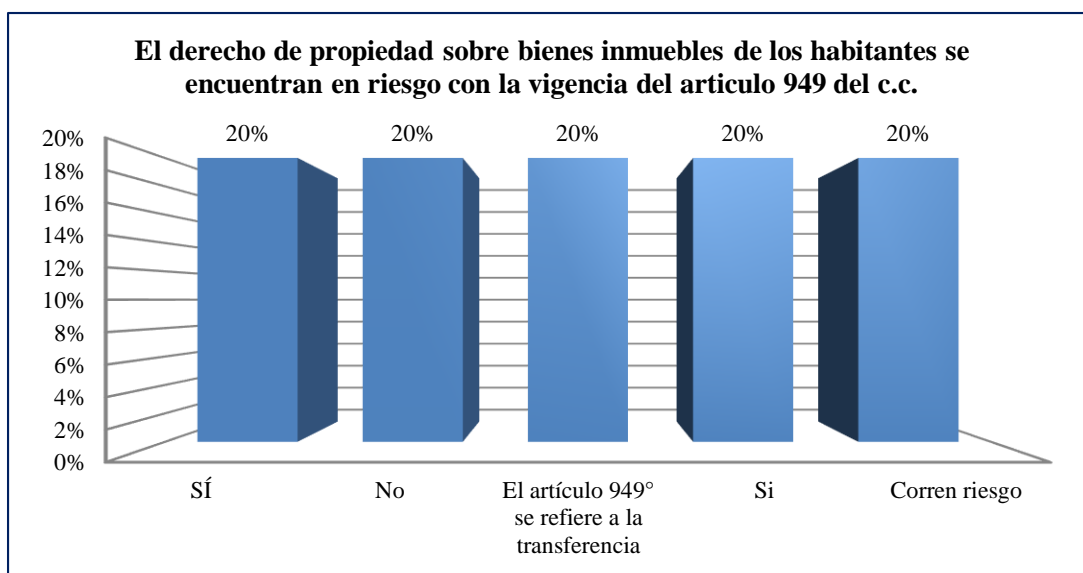


Grafico 4. ¿Podría afirmarse que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de los habitantes de la ciudad se encuentra en riesgo con la vigencia del artículo 949° y las nuevas exigencias registrales?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación

De los resultados obtenido sobre *¿Podría afirmarse que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de los habitantes de la ciudad se encuentra en riesgo con la vigencia del artículo 949° y las nuevas exigencias registrales?* se tiene que: El Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: De acuerdo a las nuevas exigencias registrales quien adquiere un bien inmueble debe inscribirlo a efectos de generar oponibilidad erga omnes, con lo que se demuestra que no basta solamente la sola enajenación del bien haciendo al acreedor propietario del puesto, la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que: No, el ordenamiento jurídico establece –en cuestión de conflicto de títulos– cuáles son los elementos a considerar sobre el mejor derecho. Por su parte el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: El derecho de propiedad se obtiene desde el momento en el que una persona hace uso de los derechos inherentes a la propiedad y el artículo 949° se refiere a la transferencia de un bien inmueble. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: Si se encuentra en riesgo; finalmente, el Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que: El derecho de propiedad sobre bienes inmuebles no inscritos

corren riesgo de ser perjudicados cuando ocurre una doble transferencia por el propietario a más de una persona.

Tabla 5

¿Podría afirmarse que el artículo 949° del Código Civil se encuentra en desuso actualmente?

Respuesta	Cargo
No, por la práctica del tráfico jurídico de la compraventa de bienes inmuebles, la sola enajenación de un determinado bien inmueble hace al acreedor propietario del mismo, lo que demuestra que no está en desuso, sino que es un complemento determinante y esencial para configurar el objeto del contrato.	<i>Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)</i>
No, se utiliza para todo.	<i>Abg. Mónica Zambrano Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)</i>
El artículo 949° del Código Civil no se encuentra en desuso por cuanto se refiere a la transferencia de un bien inmueble y es distinto cuando el comprador quiere asegurar su transferencia, que necesariamente debe recurrir a los Registros Públicos, el mismo que en el Perú no es obligatorio.	<i>Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
No, sin embargo, su vigencia no es conveniente.	<i>Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>
El artículo 949° del Código Civil necesariamente debe ser modificado a fin de dar mayor protección al derecho de propiedad por cuanto el solo consensualismo no da garantía al comprador respecto al derecho adquirido.	<i>Abg. Juan Diego Montenegro Muguerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</i>

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

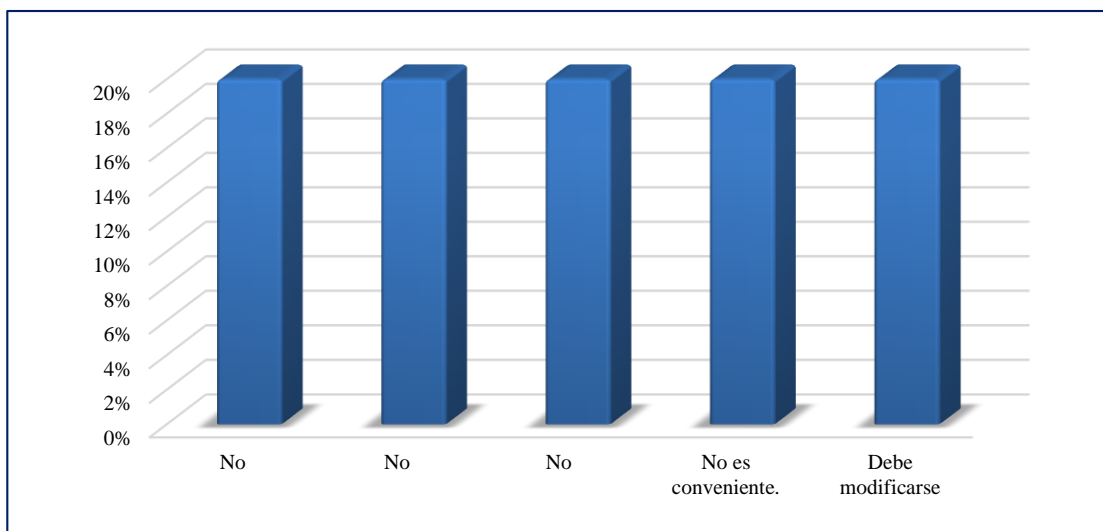


Grafico 5. ¿Podría afirmarse que el artículo 949° del Código Civil se encuentra en desuso actualmente? (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación

De los resultados obtenidos sobre *¿Podría afirmarse que el artículo 949° del Código Civil se encuentra en desuso actualmente?* se tiene que: El Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: No, por la práctica del tráfico jurídico de la compraventa de bienes inmuebles, la sola enajenación de un determinado bien inmueble hace al acreedor propietario del mismo, lo que demuestra que no está en desuso, sino que es un complemento determinante y esencial para configurar el objeto del contrato; la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que: No, se utiliza para todo. Por su parte el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: El artículo 949° del Código Civil no se encuentra en desuso por cuanto se refiere a la transferencia de un bien inmueble y es distinto cuando el comprador quiere asegurar su transferencia, que necesariamente debe recurrir a los Registros Públicos, el mismo que en el Perú no es obligatorio. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: No, sin embargo, su vigencia no es conveniente; finalmente, el Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que: El artículo 949° del Código Civil necesariamente debe ser modificado a fin de dar mayor protección al derecho de propiedad por cuanto el solo consensualismo no da garantía al comprador respecto al derecho adquirido.

Tabla 6

¿Sería necesario positivizar las tendencias registrales en sustitución de la posición consensualista del Código Civil?

Respuesta	Cargo
<p>Sí, a efectos de evitar conflictos jurídicos entre las partes dado que, no solamente con la sola enajenación del bien inmueble se hace propietario de el, sino que debe existir un requisito para que deba inscribirse en el Registro de Bienes Inmuebles.</p>	<p>Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)</p>
<p>Podría ser “facultativo”, el que pueda hacerlo, lo va a hacer con la diligencia debida</p>	<p>Abg. Mónica Zambran (Jueza del Segundo Juzg Especializado de Tarapoto)</p>
<p>Tratándose de asegurar la transferencia de la compraventa el Estado podría modificar su sistema registral en el cual sería obligatorio inscribir las compraventas, inclusive con la participación de los Gobiernos Locales en donde se encuentran los bienes, a fin de dar visto bueno de que el vendedor es el verdadero propietario según el catastro de la ciudad, y de esta manera se evitan las estafas.</p>	<p>Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</p>
<p>Sí, considerarlo como un requisito indispensable (inscripción).</p>	<p>Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</p>
<p>Sí es necesario positivizar el sistema registral de posición constitutiva en sustitución del sistema consensual.</p>	<p>Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</p>

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto

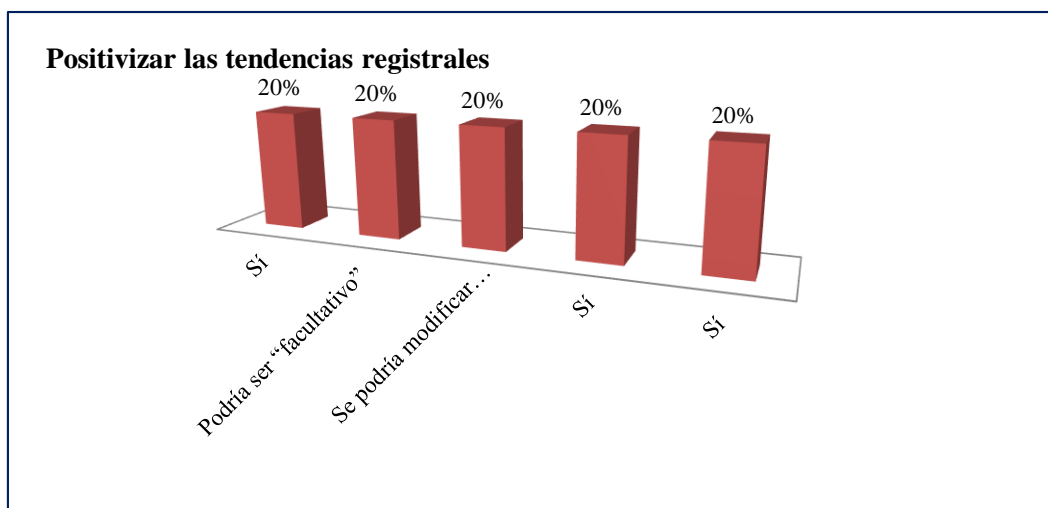


Grafico 6. ¿Sería necesario positivizar las tendencias registrales en sustitución de la posición consensualista del Código Civil?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación

De los resultados obtenidos sobre *¿Sería necesario positivizar las tendencias registrales en sustitución de la posición consensualista del Código Civil?* se tiene que: El Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: Sí, a efectos de evitar conflictos jurídicos entre las partes dado que, no solamente con la sola enajenación del bien inmueble se hace propietario de el, sino que debe existir un requisito para que deba inscribirse en el Registro de Bienes Inmuebles; la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que: Podría ser “facultativo”, el que pueda hacerlo, lo va a hacer con la diligencia debida. Por su parte el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: Tratándose de asegurar la transferencia de la compraventa el Estado podría modificar su sistema registral en el cual sería obligatorio inscribir las compraventas, inclusive con la participación de los Gobiernos Locales en donde se encuentran los bienes, a fin de dar visto bueno de que el vendedor es el verdadero propietario según el catastro de la ciudad, y de esta manera se evitan las estafas. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: Sí, considerarlo como un requisito indispensable (inscripción); finalmente el Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que: Sí es necesario positivizar el sistema registral de posición constitutiva en sustitución del sistema consensual.

Tabla 7

¿Cuáles son las consecuencias de la obligatoriedad de la inscripción registral?

Respuesta	Cargo
A mi entender, la consecuencia más relevante y determinante a pesar de que no está regulado en el artículo 949° del Código Civil como requisito, pero por la práctica actual quien inscribe su derecho ante los Registros Públicos da mayor seguridad jurídica y otorga publicidad a los terceros.	Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)
La seguridad jurídica para los que puedan inscribirlo, y para aquellos que no puedan hacerlo, perder la oportunidad de concretar el negocio jurídico.	Abg. Mónica Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)
Las consecuencias son que el bien inmueble va a ser sujeto a un Registro cada vez que sea transferida, las Notarías Públicas al elevar la Escritura de compraventa necesariamente deben remitir el Testimonio a los Registros Públicos, de lo contrario, será nula esa compraventa.	Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)
Mayor seguridad jurídica y por tanto, menos conflictos sociales.	Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)
Las consecuencias serían que en caso el nuevo propietario no inscriba su derecho de propiedad en los Registros Públicos se pague dentro de un plazo una multa valorizado en la Unidad Impositiva Tributaria, por su conducta omisiva.	Abg. Juan Diego Montenegro Muguerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

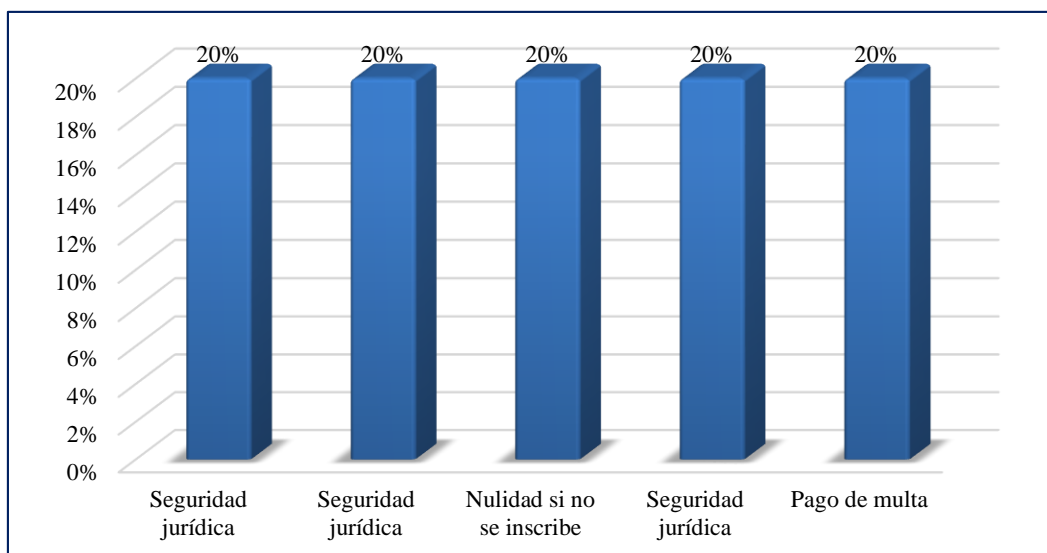


Grafico 7. ¿Cuáles son las consecuencias de la obligatoriedad de la inscripción registral?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación.

De los resultados obtenidos sobre *¿Cuáles son las consecuencias de la obligatoriedad de la inscripción registral?* se tiene que: El Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: A su entender, la consecuencia más relevante y determinante a pesar de que no está regulado en el artículo 949° del Código Civil como requisito, pero por la práctica actual quien inscribe su derecho ante los Registros Públicos tendría mayor seguridad jurídica y otorga publicidad a los terceros, la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que: La seguridad jurídica para los que puedan inscribirlo, y para aquellos que no puedan hacerlo, perder la oportunidad de concretar el negocio jurídico. Por su parte el Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: Las consecuencias son que el bien inmueble va a ser sujeto a un Registro cada vez que sea transferida, las Notarías Públicas al elevar la Escritura de compraventa necesariamente deben remitir el Testimonio a los Registros Públicos, de lo contrario, será nula esa compraventa. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: Mayor seguridad jurídica y por tanto, menos conflictos sociales; finalmente, el Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que: Las consecuencias serían que en caso el nuevo propietario no inscriba su derecho de propiedad en los Registros Públicos se pague dentro de un plazo una multa valorizado en la Unidad Impositiva Tributaria, por su conducta omisiva.

Tabla 8

En un caso concreto si la parte A alega haber pactado válidamente un contrato de compraventa de bien inmueble y que eso es suficiente para constituir su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 949° del Código Civil y la parte B adquirió el mismo bien inmueble con fecha posterior, pero alega haberlo inscrito en Registros Públicos. ¿Cuál sería el sentido de la decisión? Y ¿Por qué?

Respuesta	Cargo
<p>Si bien es cierto A alega haber pactado, esto es, cumplido con todos los requisitos que emanan de un contrato de compraventa sobre un determinado bien inmueble conforme al artículo 949° del Código Civil lo hace propietario; sin embargo, para que le da mayor fuerza y seguridad a su derecho debió inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble, en consecuencia, si B adquirió dicho inmueble amparándose en virtud del principio de la publicidad y buena fe registral, lo adquirió diligentemente quien lo inscribió. Por tal razón, en un eventual conflicto entre A y B, de acuerdo a las nuevas tendencias registrales, el propietario diligente tiene mejor derecho de propiedad; por lo que, la decisión de mejor propietario corresponde a B.</p>	<p>Abog. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto)</p>
<p>Está solucionado por el Código, prima el que está inscrito, “si podría inscribirlo, tendrías que hacerlo”, el conflicto se soluciona con la diligencia necesaria. Probatoriamente, el Código le da prioridad al que inscribió, porque fue diligente. Si el bien está inscrito, facultativamente, debería proceder a su inscripción.</p>	<p>Abg. Mónica Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto)</p>
<p>El sentido de la decisión –como magistrado- sería que el primero que inscribe en los Registros Públicos es el propietario del bien inmueble e inscripción del artículo 2016° del Código Civil.</p> <p>A favor de B.</p>	<p>Dr. Cesar Del Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</p>
<p>Si la parte B adquirió el bien inmueble de buena fe, es decir, sin tener conocimiento del acto de transferencia anterior, el sentido de la decisión sería favorable por haberlo inscrito en los Registros Públicos. Empero, si la parte B tenía conocimiento de la transferencia anterior, adquiere el inmueble y lo inscribe, no existiría buena fe y la decisión sería desfavorable a él.</p>	<p>Abg. Juan Diego Montenegro Mugerza (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto)</p>

Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto.

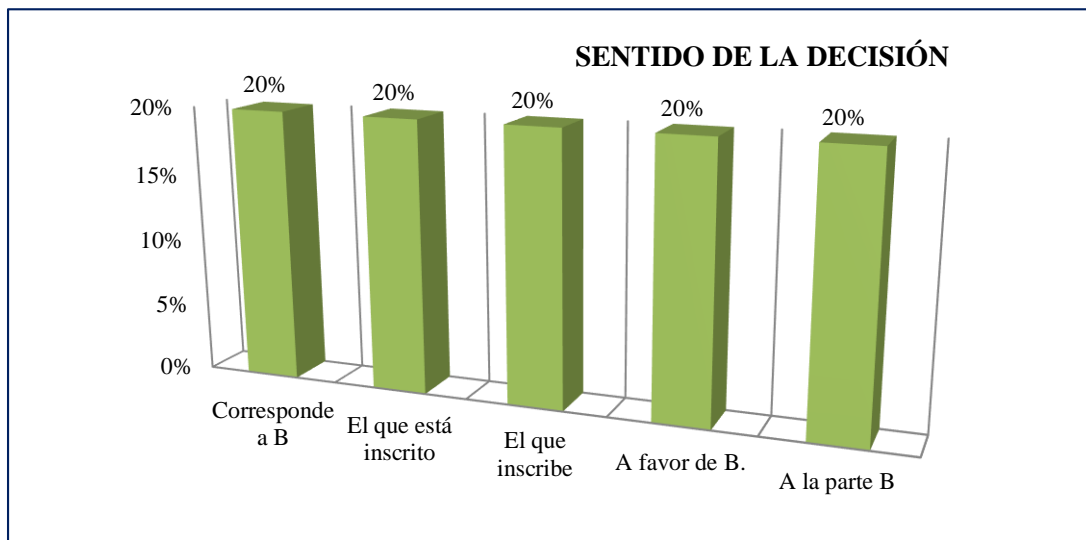


Grafico 8. En un caso concreto si la parte A alega haber pactado válidamente un contrato de compraventa de bien inmueble y que eso es suficiente para construir su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 949° del Código Civil y la parte B adquirió el mismo bien inmueble con fecha posterior, pero alega haberlo inscrito en Registros Públicos. ¿Cuál sería el sentido de la decisión? y ¿Por qué?. (Fuente: Entrevista estructurada dirigida a los Magistrados de la Sala Civil Descentralizada, a los Magistrados del Juzgado Especializado en lo Civil y Transitorio del distrito de Tarapoto).

Interpretación

De los resultados obtenidos sobre el caso planteado se tiene que: El Abg. Alberto Julca Pérez (Juez del Juzgado Civil Transitorio de Tarapoto) refiere que: Si bien es cierto A alega haber pactado, esto es, cumplido con todos los requisitos que emanan de un contrato de compraventa sobre un determinado bien inmueble conforme al artículo 949° del Código Civil lo hace propietario; sin embargo, para que le da mayor fuerza y seguridad a su derecho debió inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble, en consecuencia, si B adquirió dicho inmueble amparándose en virtud del principio de la publicidad y buena fe registral, lo adquirió diligentemente quien lo inscribió; por tal razón, en un eventual conflicto entre A y B, de acuerdo a las nuevas tendencias registrales, el propietario diligente tiene mejor derecho de propiedad; por lo que, la decisión de mejor propietario corresponde a B; la Abg. Mónica Eleana Pomajambo Zambrano (Jueza del Segundo Juzgado Especializado de Tarapoto) refiere que: Está solucionado por el Código, prima el que está inscrito, “si podría inscribirlo, tendrías que hacerlo”, el conflicto se soluciona con la diligencia necesaria. Probatoriamente, el Código le da prioridad al que inscribió, porque fue diligente. Si el bien está inscrito, facultativamente, debería proceder a su inscripción. Por su parte el Dr. Cesar Del

Castillo Pérez (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que: El sentido de la decisión –como magistrado- sería que el primero que inscribe en los Registros Públicos es el propietario del bien inmueble en aplicación del artículo 2016° del Código Civil. El Abg. Mario Gilmer Cuentas Zúñiga (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) refiere que fallaría a favor de B; finalmente, el Abg. Juan Diego Montenegro Muguera (Juez Superior Sala Civil Descentralizada de Tarapoto) señala que: Si la parte B adquirió el bien inmueble de buena fe, es decir, sin tener conocimiento del acto de transferencia anterior, el sentido de la decisión sería favorable por haberlo inscrito en los Registros Públicos. Empero, si la parte B tenía conocimiento de la transferencia anterior, adquiere el inmueble y lo inscribe, no existiría buena fe y la decisión sería desfavorable a él.

CONCLUSIONES

De la aplicación del instrumento se tiene que al año 2016 los ciudadanos proceden a verificar los datos del predio a adquirir en los Registros Públicos y, de concretar la transferencia, prefieren inscribirlo; asimismo, se pudo percibir que debido al crecimiento económico y de la capacidad adquisitiva de la población, ésta tiene posibilidades de proceder a la inscripción de sus propiedades, sin embargo, no existe una costumbre en ese sentido pues se verifica de la praxis judicial falta de saneamiento de los bienes inmuebles (generador de conflictos) que incide en la adecuada delimitación de los predios, es decir, no cuentan con inscripción registral; encontrándonos entonces ante una situación de inseguridad jurídica en cuanto al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles no inscritos en la ciudad de Tarapoto; siendo ello así, resumimos las conclusiones de la siguiente manera:

De la investigación se concluye.

- 1) De la investigación se concluye que la vigencia del artículo 949° del C.C.P. no le asegura al comprador de un bien inmueble la calidad de propietario, haciéndose necesaria la inscripción ya que, al resolverse la concurrencia de derechos reales con la norma contenida en el artículo 2022° del C.C.P., la misma que indefectiblemente exige la inscripción del derecho de propiedad, se evidencia el riesgo en el que se encuentra el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en nuestra ciudad al existir incoherencia entre aquella norma y lo dispuesto en el artículo 949° del C.C.P. toda vez que, en nuestro sistema jurídico las inscripciones de las compraventas no son obligatorias. Por lo que, se puede concluir que la eficacia del artículo 949° del C.C.P. ha disminuido, al prevalecer la inscripción en el Registro de Predios. **(Objetivo general).**
- 2) Se concluye que el precedente judicial vinculante establecido en el VII Pleno Casatorio Civil no resulta aplicable al problema planteado puesto que, no hablamos de contraposición a un embargo, en cuyo caso prevalece el derecho de propiedad no inscrito por aplicación directa del segundo párrafo del artículo 2022° del C.C.P. De tal forma que, al analizarse la situación de un comprador de un determinado bien inmueble frente a otro comprador del mismo bien, resulta de aplicación el primer párrafo del

artículo 2022° del C.C.P.; esto es, se preservará el derecho de aquel comprador que inscribió su propiedad ante los Registros Públicos; por lo que, se puede afirmar que la consecuencia legal de no inscribir el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, es precisamente la pérdida del derecho. **(Objetivo específico 1)**

- 3) Sobre la propuesta de solución con el fin de erradicar el riesgo que conlleva la actual redacción del artículo 949° del Código Civil se concluye que, a fin de asegurar una transferencia inmobiliaria, los compradores deben acudir a los Registros Públicos, debido a que el acogimiento de la posición consensualista del artículo 949° del C.C.P. no es conveniente, resultando urgente su modificación. **(Objetivo específico 2)**

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que la autora realiza sobre el tema materia de investigación consisten en que los órganos jurisdiccionales deben utilizar todas las herramientas necesarias (fundamentación jurídica, citas doctrinales, asentamiento de criterios) para ir comunicando a la ciudadanía de Tarapoto la utilidad necesaria de inscribir las titularidades que, en calidad de propietarios, los ciudadanos adquieren luego de formalizar una compraventa; asimismo, se recomienda hagan un análisis y explicación sobre lo estipulado en el artículo 949° del C.C.P., ya que ello significa garantizar la propagación sobre lo que acontece en nuestra realidad jurídica:

- 1.- Se recomienda que los fallos de los juzgados civiles (permanente y transitorio) y de la Sala Civil Descentralizada precisen el riesgo en el que se encuentran los derechos de propiedad al no ser inscritos, a fin de salvaguardar los derechos patrimoniales de las personas que hayan adquirido un bien inmueble. **(Objetivo general)**.
- 2.- Se recomienda que la Corte Superior de Justicia de San Martín-dentro de sus políticas de acceso a la justicia-difunda información relacionada a la solución legal que se ha adoptado en el marco de la reciente jurisprudencia (VII Pleno Casatorio Civil) pues como se ha concluido, ello denota la urgencia necesaria de que los propietarios inscriban sus adquisiciones, a fin de no perderlas posteriormente cuando otro ciudadano alegue haber adquirido el mismo bien inmueble en virtud del artículo 949° del C.C.P (consecuencia prevista en el primer párrafo del artículo 2022° del C.C.P.).**(Objetivo Específico 1)**
- 3.- Se recomienda que el Colegio de Abogados de San Martín realice cursos y exposiciones dirigidos a los miembros de su orden, con el objetivo de que los profesionales en Derecho cuenten con las herramientas legales suficientes que les permitan asesorar de manera óptima a los ciudadanos que recurren a ellos cuando van a adquirir un bien inmueble puesto que, se ha demostrado que la vigencia del artículo 949° del C.C.P. no resulta conveniente. **(Objetivo Específico 2)**

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ascencios Dávila, J. L. (2015). Obtenido de http://works.bepress.com/jorgeluis_ascenciosdavila
- Avendaño Valdez, J. (2000). El Derecho de Propiedad, El Sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil, En: Folio Real. *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Año I (2)*, 101-106.
- Bianca, M. (2015). Conversatorio en torno al Derecho Civil Patrimonial. *Revista IUS ET VERITAS (51)*, 382-389.
- Castillo Freyre, M. (1984). El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. 1-39.
- Colin, A., & Capitán, H. (1961). Curso Elemental de Derecho Civil. *II*, 725.
- Corredor, B. (2014). Derechos Reales Inscriptibles en el Registro de la Propiedad. *CURSO CADRI DERECHO REGISTRAL*. La Antigua, Guatemala.
- Cuadros Villena, C. (1995). *Derechos Reales (Vol. II)*. Lima: Cuzco y Fecaf.
- De Reina Tartièrre, G. (2012). El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Madrid, España: La Notaría.
- Díez Picasso, L., & Gullón, A. (1990). *Sistema de Derecho Civil, Vol. III (Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral)*. Madrid: Tecnos.
- Esquivel, M. E., & Acuña, M. E. (2011).
- Fernández Cruz, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*. PDF.
- González Barrón, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista.
- Mazeud, J., & Hermanos. (1996). Lecciones de Derecho Civil. *IV (2)*, 323-324.
- Morosco, R. (2012). *Derecho y economía de la función pública de registro de bienes, XV*, 177-197. Obtenido de <https://doi.org/10.5944/educxx1.17.1.10708>

- Ortega Piana, M. (2000). Compraventa y transferencia de propiedad inmueble. *en: Advocatus. de los estudiantes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima* , Tercer, 3.
- Patio Ríos, G., Álvarez Miranda, E., Sar Suárez, O., Ugaz, R., Brenda, M., & Caro, G. (1993). Constitución Política del Perú. *Centro de Estudios Constitucional* , 869.
- Paucar Falcón, A. P. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017*. Huánuco-Perú: Universidad de Huánuco.
- Sacachipana Apaza, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. (Tesis de pregrado) Puno-Perú: Universidad Nacional del Altiplano.
- Soria, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra.
- Vidal Ramos, R. (2015). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Vivar, E. (1998). La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú. *Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú* .

ANEXOS

Anexo1.

Matriz de consistencia

Título: El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016.

Determinación del problema			
Formulación del problema general	Hipótesis	Objetivo	Aspectos teóricos
¿Cómo se evidencia el riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016?	La evidencia del riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se verifica como consecuencia de las posiciones dispares respecto a la adquisición de la propiedad, pues en tanto la norma contenida en el artículo 949° resguarda una posición consensualista respecto a la <i>traditio</i> del inmueble, las nuevas exigencias registrales enarbolan la inscripción como aseguradora del real <i>tracto sucesivo</i> .	<p>General:</p> <p>Determinar el riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016.</p> <p>Específicos:</p> <p>Determinar cuáles serían las consecuencias legales de no inscribir la propiedad sobre un bien inmueble teniendo en consideración lo regulado por el artículo 949° del Código Civil.</p> <p>Elaborar propuesta de solución con el fin de erradicar el riesgo que conlleva la actual redacción del artículo 949° del Código Civil.</p>	<p>Variable</p> <p>Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles</p> <p>Nuevas exigencias registrales</p>

Diseño de investigación	Variable de estudio	Población y muestra	Instrumentos de recolección de datos								
<p>Descriptivo simple</p> <p>Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles</p> <p>Nuevas exigencias registrales</p> <p>M: Magistrados de los juzgados civiles y Sala Civil Descentralizada</p> <p>X: Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles</p> <p>Y: Nuevas exigencias registrales</p>	<p>Riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles</p> <table border="1" data-bbox="611 403 1276 552"> <thead> <tr> <th data-bbox="656 411 790 435">Dimensión</th> <th data-bbox="981 411 1131 435">Indicadores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="633 451 813 544">No inscripción de bienes inmuebles</td> <td data-bbox="853 451 1234 515"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pérdida de la propiedad. ✓ Conservación de la propiedad </td> </tr> </tbody> </table> <p>Nuevas exigencias registrales</p> <table border="1" data-bbox="611 619 1276 766"> <thead> <tr> <th data-bbox="656 627 790 651">Dimensión</th> <th data-bbox="1014 627 1164 651">Indicadores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="633 667 813 759">Exigibilidad de inscripción</td> <td data-bbox="853 667 1144 730"> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Publicidad registral. ✓ Inscripción constitutiva </td> </tr> </tbody> </table>	Dimensión	Indicadores	No inscripción de bienes inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pérdida de la propiedad. ✓ Conservación de la propiedad 	Dimensión	Indicadores	Exigibilidad de inscripción	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Publicidad registral. ✓ Inscripción constitutiva 	<p>3 Juzgados Civiles, Permanente y Transitorio de Tarapoto Sala Civil Descentralizada de Tarapoto</p>	<p>Entrevistas</p>
Dimensión	Indicadores										
No inscripción de bienes inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pérdida de la propiedad. ✓ Conservación de la propiedad 										
Dimensión	Indicadores										
Exigibilidad de inscripción	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Publicidad registral. ✓ Inscripción constitutiva 										

Anexo 2.**ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS SEÑORES JUECES DE LOS
JUZGADOS CIVILES PERMANENTES Y TRANSITORIO DE TARAPOTO**

1. ¿Qué opinión le sugiere la situación actual del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto?
2. ¿Cuánta eficacia tiene el artículo 949° del Código Civil?
3. Respecto a las nuevas exigencias registrales, ¿resultan decisivas para constituir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles?
4. ¿Podría afirmarse que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles de los habitantes de la ciudad se encuentra en riesgo con la vigencia del artículo 949° y las nuevas exigencias registrales?
5. ¿Podría afirmarse que el artículo 949° del Código Civil se encuentra en desuso, actualmente?
6. ¿Sería necesario positivizar las tendencias registrales en sustitución de la posición consensualista del Código Civil?
7. ¿Cuáles son las consecuencias de la obligatoriedad de la inscripción registral?
8. En un caso concreto, si la parte A alega haber pactado válidamente un contrato de compraventa de bien inmueble, y que eso es suficiente para constituir su derecho de propiedad, de conformidad con el artículo 949° del Código Civil y la parte B adquirió el mismo bien inmueble con fecha posterior, pero alega haberlo inscrito en Registros Públicos, ¿cuál sería el sentido de la decisión? Y ¿por qué?