

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA

ESCUELA DE POSGRADO



**UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y
CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA DE DOCTORADO EN CIENCIAS**

TESIS:

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE GARANTIZAN LA PREVALENCIA
DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA REALIDAD FÍSICA FRENTE A
LA REALIDAD REGISTRAL, EN EL TRÁFICO JURÍDICO Y LA
ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO EN EL PERÚ**

Para optar el Grado Académico de

DOCTOR EN CIENCIAS

MENCIÓN: DERECHO

Presentado por:

Mg. ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Asesor:

Dr. JOEL ROMERO MENDOZA

Cajamarca, Perú

2025

CONSTANCIA DE INFORME DE ORIGINALIDAD

1. Investigador: Aldo Raúl Samillán Rivera
2. DNI: 44173632
Unidad de Posgrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Doctorado en Ciencias, Mención: Derecho
3. Asesor:
Dr. Joel Romero Mendoza
4. Grado académico o título profesional
 Bachiller Título profesional Segunda especialidad
 Maestro Doctor
5. Tipo de Investigación:
 Tesis Trabajo de investigación Trabajo de suficiencia profesional
 Trabajo académico
6. Título de Trabajo de Investigación:
Fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado en el Perú
7. Fecha de evaluación: **29/12/2025**
8. Software antiplagio: TURNITIN URKUND (OURIGINAL) (*)
9. Porcentaje de Informe de Similitud: **15%**
10. Código Documento: **3117: 543502431**
11. Resultado de la Evaluación de Similitud:
 APROBADO PARA LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES O DESAPROBADO

Fecha Emisión: **29/12/2025**

*Firma y/o Sello
Emisor Constancia*



Dr. Joel Romero Mendoza

DNI: 26730675

* En caso se realizó la evaluación hasta setiembre de 2023

COPYRIGHT © 2025 by
ANYELA FIORELLA BRAVO CIEZA
Todos los derechos reservados



**UNIDAD DE POSGRADO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA DE DOCTORADO EN CIENCIAS**

MENCIÓN: DERECHO

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Siendo las 17:30 horas del dia 07 de noviembre de dos mil veinticinco, reunidos en el aula 1Q-206 de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Cajamarca, el Jurado Evaluador presidido por la **Dra. MARÍA ISABEL PIMENTEL TELLO**, Dr. JULIO ALEJANDRO VILLANUEVA PASTOR, Dra. CINTHYA CERNA PAJARES, y en calidad de asesor el Dr. JOEL ROMERO MENDOZA, actuando de conformidad con el Reglamento Interno de la Escuela de Posgrado y el Reglamento del Programa de Doctorado de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Cajamarca, se inició la Sustentación de la tesis titulada: **FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE GARANTIZAN LA PREVALENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA REALIDAD FÍSICA FRENTA A LA REALIDAD REGISTRAL, EN EL TRÁFICO JURÍDICO Y LA ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO EN EL PERÚ**; presentada por el Maestro en Derecho con Mención en Civil y Comercial, ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA.

Realizada la exposición de la tesis y absueltas las preguntas formuladas por el Jurado Evaluador, y luego de la deliberación, se acordó **APROBAR**..... con la calificación de **Excepcional (16)**..... la mencionada tesis; en tal virtud, el Maestro en Derecho con Mención en Civil y Comercial, ALDO RAÚL SAMILLAN RIVERA, está apto para recibir en ceremonia especial el Diploma que lo acredita como **DOCTOR EN CIENCIAS** de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, mención **DERECHO**.

Siendo las 18:40, horas del mismo día, se dio por concluido el acto.

.....

Dr. Joel Romero Mendoza
Asesor

.....

Dra. María Isabel Pimentel Tello
Presidente - Jurado Evaluador

.....

Dr. Julio Alejandro Villanueva Pastor
Jurado Evaluador

.....

Dra. Cinthya Cerna Pajares
Jurado Evaluador

DEDICATORIA

A mi amada esposa, Doriz Tillerz, por ser mi apoyo incondicional en cada etapa de la vida, por su paciencia, su fe en mí y por caminar siempre a mi lado. A mis hijos, Fabio Raúl, Alejandra Belén y Valentina Marit, quienes son mi mayor motivo para seguir adelante y el motor que impulsa mis sueños; y a mis padres, Néstor y María, por todo lo bueno que me brindan cada día, por su ejemplo, sus valores y el amor que siempre me acompaña. Con todo mi corazón, este logro también es de ustedes

AGRADECIMIENTO

A Dios, por darme la vida, la paciencia y la fortaleza para culminar esta etapa.

Gracias por ser el faro que ha iluminado cada paso de este camino y por colocar en mi vida a las personas precisas en el momento oportuno, haciéndome comprender que nunca estuve solo en esta travesía.

Al Dr. Joel Romero Mendoza, mi asesor, por su orientación constante, su exigencia académica y su generosa disposición para guiarme en el desarrollo de este trabajo. Su experiencia y compromiso fueron fundamentales para alcanzar este resultado.

Al Abog. Jorge Luis Romero García, por su valiosa ayuda, por su amistad sincera y por el cariño con el que me acompañó en este proceso. Sus aportes fueron decisivos, y su apoyo, un impulso que marcó la diferencia.

A todos quienes, de una u otra forma, formaron parte de esta experiencia, mi gratitud más profunda.

TABLA DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO	vi
TABLA DE CONTENIDO	vii
LISTA DE ABREVIATURAS.....	xii
RESUMEN	xiii
<i>ABSTRACT</i>	XV
INTRODUCCIÓN	xvii

CAPITULO I

ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	1
1.1.1. Contextualización o problemática	1
1.1.2. Descripción del problema.....	6
1.1.3. Formulación de problema	8
1.2. JUSTIFICACIÓN.....	8
1.3...ÁMBITO DE LA INVESTIGACIÓN.....	10
1.3.1. Espacial	10
1.3.2. Temporal.....	10
1.4...TIPO DE INVESTIGACIÓN	10
1.4.1. De acuerdo al fin que persigue	10
1.4.2. De acuerdo al diseño de la investigación.....	11
1.4.3. De acuerdo a los métodos y diseños que se utilizan	12
1.5...HIPÓTESIS	13

1.6. OBJETIVOS	13
1.6.1. Objetivo general.....	13
1.6.2. Objetivos específicos	14
1.7. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	15
1.7.1. Métodos generales.....	15
1.7.2. Métodos propios de derecho.....	17
1.8. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.....	20
1.8.1. Técnica de análisis contenido	20
1.8.2. Técnica de fichaje	20
1.8.3. Técnica de discurso	20
1.9. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	21
1.9.1. Ficha	21
1.9.2. Guía de notas.....	21
1.10. CORRESPONDENCIA ENTRE MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	21
1.11. ESTADO DE LA CUESTIÓN	23

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. MARCO IUSFILOSÓFICO DE LA INVESTIGACIÓN	25
2.2. MARCO DOCTRINAL.....	31
2.2.1. ORIGEN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	31
A. Definición de propiedad	32
B. Alcances del derecho de propiedad.....	35

C. Oponibilidad del derecho de propiedad	37
D. Sistemas de transferencia de propiedad	40
E. Prevalencia y ponderación de derechos	49
2.2.2. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL DE REALIDAD REGISTRAL Y REALIDAD FÍSICA.....	52
A. Concepto de realidad registral.....	52
B. Concepto de realidad física, real y extraregistral	54
C. El derecho de propiedad como recurso económico.....	57
D. La Seguridad jurídica.....	64
E. Concepto de tráfico jurídico	68
2.2.3. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DE LOS REGISTROS EN EL PERÚ	71
A. El derecho a la libre iniciativa privada	74
B. El registro como herramienta de seguridad Jurídica	78
C. Trascendencia económica del registro	81
D. Las imperfecciones en el mercado empresarial inmobiliario	85
E. La justificación económica de las instituciones del Estado que salvaguardan el derecho de propiedad	88
F. El tiempo como agente determinante en la obtención de utilidades	91
2.2.4. ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO COMO MODELO ECONÓMICO POLÍTICO DEL PERÚ	94
A. Mercado libre.....	95
B. Libre competencia	95

C. Libre acceso al mercado	96
D. Propiedad privada	97
E. Justicia social	99
F. Genesis del sistema económico.....	102
2.2.5. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES.....	104
A. Definición de publicidad.....	104
B. Publicidad posesoria	106
C. Seguridad preventiva	110
2.2.6. LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	112
2.2.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ANALIZAR LA RELACIÓN ENTRE LA REALIDAD FÍSICA Y LA REALIDAD REGISTRAL.....	127
A. Conceptualización y distinción de las realidades.....	127
B. Características contrapuestas de ambas realidades	129
C. Implicancias de la discordancia: justificación dogmática y Practica.....	130
D. Hacia una revalorización crítica del registro	130
2.2.8. INTERDICCIÓN DE LA REALIDAD EN EL DERECHO DE PROPIEDAD	131
A. Concepto y fundamento teórico	132
B. Posición del derecho de posesión frente a la interdicción de la Realidad	133
C. Interdicción de la realidad como consecuencia del carácter estático del registro.....	134

D. El positivismo jurídico incluyente como fundamento para superar la interdicción.....	135
E. Relevancia doctrinal en el estudio de la propiedad.....	135

CAPITULO III

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

3.1. EL ORIGEN EXTRAREGISTRAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD	140
3.2. CIRCULACIÓN DE LOS BIENES EN EL TRÁFICO JURÍDICO COMO FORTALECIMIENTO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO	149
3.3. CONNOTACIÓN DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA DESDE LA CONCEPCIÓN FILOSÓFICA.....	164
3.4. CARÁCTER DINÁMICO DE LA REALIDAD FÍSICA Y SU PREDOMINIO EN CONTRAPOSICIÓN AL CARÁCTER ESTÁTICO DE LA REALIDAD REGISTRAL	181

CAPITULO IV

PROPUESTA DE ACUERDO PLENARIO

PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS QUE PERMITAN DETERMINAR DE LA PREVALENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS PROCESOS JUDICIALES DONDE SE DISCUTA LA OPONIBILIDAD DE LO INSCRITO CONTRA LO NO REGISTRADO	193
CONCLUSIONES	201
RECOMENDACIONES	203
LISTA DE REFERENCIAS.....	205

LISTA DE ABREVIATURAS

AA: Acción de amparo o proceso de amparo.

AI: Acción de inconstitucionalidad o Proceso de inconstitucionalidad.

CAS: Casación

CC: Código Civil

CPC: Código Procesal Civil

RGRP: Reglamento General de los Registros Públicos

RIRP: Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

TC: Tribunal Constitucional.

TR: Tribunal Registral.

RESUMEN

Nuestro sistema legal cuenta con un sinfín de normas, cada una con su propia naturaleza y ubicación en el ordenamiento jurídico que debería funcionar como un mecanismo organizado y armonizado que desarrolle la realidad en donde impera; pero, ello no siempre es de esa forma, pues como es conocido existen los denominados conflictos de normas, que surgen por distinta interpretación, por la ubicación de la figura jurídica al interior del sistema legal o por los alcances de la fuerza jurídica del operador encargado de aplicar sus consecuencias, todo ello hace que determinada figura jurídica sea percibida de forma distinta.

La investigación tiene como principal estudio el derecho de propiedad, ocupándonos principalmente de la problemática y discusión del peso jurídico que tiene el derecho de propiedad inscrito y no inscrito; es decir, se buscó analizar la naturaleza jurídica que se le atribuye a nivel constitucional, civil y registral a este derecho, efectuándose un estudio exhaustivo de la definición del derecho de propiedad en la doctrina (orígenes, características, fines, causales, efectos, entre otros), y en la legislación peruana, cuya regulación se ha plasmado en la Constitución de 1993 y el Código Civil de 1984, así como las diferentes posturas jurisprudencias dadas por tribunales administrativos y el poder judicial.

La información que se ha encontrado plasmada en las unidades de análisis seleccionadas se ha evaluado y desentrañado con el apoyo de la hermenéutica jurídica, la argumentación jurídica y el análisis sintético, esto conllevó a representar, exponer, examinar, confrontar y sopesar la hipótesis planteada, concluyéndose que

los principales fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado, son: i) El origen extraregistral del derecho de propiedad; ii) la garantía de la circulación de los bienes en el tráfico jurídico como fortalecimiento de la economía social de mercado; iii) el principio de seguridad jurídica desde la concepción filosófica; iv) el carácter estático de la realidad registral respecto al enfoque dinámico de la realidad física.

Asimismo, que teniendo en cuenta nuestro ordenamiento jurídico constitucional, civil y registral actual la Corte Suprema ha señalado distintas formas de abordar la problemática planteada, lo cual ha sido insuficiente pues las controversias siguen aumentando y la incertidumbre de delimitar el derecho de propiedad de forma trasversal en nuestro sistema legal no ha sido plenamente establecida, de tal modo que resulta necesaria una nueva línea argumentativa-jurisdiccional donde se debe incorporar de manera imperativa las reglas o disposiciones que debe constatar el juzgador y los administrados al momento de invocar la prevalencia del derecho de propiedad.

PALABRAS CLAVE: Derecho de propiedad, ordenamiento jurídico, prevalencia, realidad registral y extraregistral.

ABSTRACT

Our legal system has an endless number of regulations, each with its own nature and location in the legal system that should function as an organized and harmonized mechanism that develops the reality where it prevails; However, this is not always the case, since, as is known, there are so-called conflicts of rules, which arise due to different interpretations, due to the location of the legal figure within the legal system or due to the scope of the legal force of the operator in charge of applying its consequences, all of them make a certain legal figure be perceived differently.

The main study of the research is property rights, dealing mainly with the problems and discussion of the legal weight of registered and unregistered property rights; That is to say, we sought to analyze the legal nature attributed to this right at a constitutional, civil and registry level, carrying out an exhaustive study of the definition of the property right in the doctrine (origins, characteristics, purposes, causes, effects, among others). others), and in Peruvian legislation, whose regulation has been reflected in the Constitution of 1993 and the Civil Code of 1984, as well as the different jurisprudential positions given by administrative courts and the judiciary.

All this information contained in the chosen units of analysis has been processed and interpreted with the help of legal hermeneutics, legal argumentation and synthetic analysis, in such a way that it has allowed us to describe, explain, analyze, discuss and validate the proposed working hypothesis., reaching the conclusion that the main legal foundations that guarantee the prevalence of the right of property in

the physical reality compared to the registry reality, in legal traffic and the social market economy, are: i) The extra-registral origin of the right of property; ii) the guarantee of the circulation of goods in legal traffic as a strengthening of the social market economy; iii) the principle of legal certainty from the philosophical conception; iv) the static character of the registry reality with respect to the dynamic approach of physical reality.

Likewise, taking into account our current constitutional, civil and registry legal system, the Supreme Court has indicated different ways of addressing the problem raised, which has been insufficient since the controversies continue to increase and the uncertainty of delimiting the right of property in a transversal way in our legal system has not been fully established, such that a new argumentative-jurisdictional line is necessary where the rules or provisions that the judge and the administrators must verify when invoking the prevalence of the right of property must be incorporated in an imperative manner.

KEY WORDS: *Property rights, legal system, prevalence, registration and extra-registration reality.*

INTRODUCCIÓN

El objetivo de esta tesis es vislumbrar el concepto de derecho real de propiedad y la trascendencia de su inscripción a la luz de los cambios socioeconómicos que ocurren en nuestro país; ya que determinar quién tiene mejor derecho de propiedad cuando surja un conflicto entre uno que según el registro lo muestra como titular y otro que en la realidad aparte detentar título dominial válido ejerce los atributos de este derecho de forma inmediata, resulta ser una tarea sumamente complicada debido a que a través de los distintos pronunciamientos jurisdiccionales -que acogen teorías nuevas sobre la determinación de la titularidad de este derecho- han sentado las bases para una serie de criterios jurídicos bajo la sombra de una nueva interpretación de las normas que regulan la transferencia de propiedad, la verificación del ejercicio de sus atributos, la seguridad jurídica y la buena fe, entre otras instituciones jurídicas.

Sobre la base de lo anterior, esta investigación se proyecta básicamente a establecer los fundamentos jurídicos que sustentan la prevalencia del derecho de propiedad en nuestra realidad, proponiendo y generando criterios jurídicos objetivos que los órganos jurisdiccionales deben aplicar en sus decisiones cuando se enfrenten a casos donde se la resolución del mismo tenga como principal derecho a dilucidar la titularidad de la propiedad.

Es necesario señalar que, más allá de las discusiones que giran en torno a la seguridad jurídica en el registro y su oponibilidad, el propósito principal por lo que me he decantado para realizar esta investigación radica en examinar cómo la interpretación jurídica del derecho de propiedad influye en el contexto económico y

social del Perú. Este análisis no solo busca desentrañar los aspectos normativos, sino también explorar cómo estas interpretaciones afectan la práctica y la realidad cotidiana del sistema patrimonial en el país. Especialmente, se analizó el origen del derecho de propiedad, como este ingresa al tráfico jurídico y la importancia que se deriva de su trasmisión, lo que se vio plasmado en la dinámica que origina su transitabilidad en los mercados en un determinado tiempo y espacio, verificando el rol que juega el registro en todo este camino.

En tal sentido, la finalidad de esta investigación es determinar los fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado en el Perú, para conseguirlo se dio como respuesta hipotética los siguientes fundamentos: el origen extraregistral del derecho de propiedad, la garantía de la circulación de los bienes en el tráfico jurídico como fortalecimiento de la economía social de mercado, el principio de seguridad jurídica desde la concepción filosófica, el carácter estático de la realidad registral respecto al enfoque dinámico de la realidad física.

Para determinar la configuración hipotética descrita se planteó el siguiente esquema de desarrollo: En el capítulo primero, se indicaron los aspectos metodológicos que sostienen la investigación, tales como la cuestión problemática, las razones que justifican el estudio de tema planteado, las metas que este investigador se impuso a lograr, las cuales de expusieron como objetivos generales y específicos, la circunscripción temporal y espacial del análisis investigatorio, el planteamiento de la hipótesis, la metodología y técnicas de estudio y de recopilación de datos, así

como finalmente, el estado de la cuestión.

Luego de haber planteado el esquema metodológico, en el capítulo siguiente se trataron las bases teóricas y dogmáticas de la investigación, elaborando el análisis dogmático del derecho de propiedad, concepciones y definiciones, la delimitación conceptual de realidad registral y extraregistral, análisis económico de la función registral, que se entiende por economía social de mercado, entre otras cuestiones teóricas, las que incluyen estudios iusfilosóficos y normativos relevantes para dar respuesta al problema investigado.

El tercer capítulo se avocó a demostrar la hipótesis planteada al inicio de esta investigación, cuya contrastación fue desarrollada teniendo en cuenta los primeros dos capítulos, finalmente en el último capítulo desplegó una importante propuesta de incorporación de criterios jurídicos que permitirán determinar en las decisiones judiciales la prevalencia del derecho de propiedad cuando este en discusión este derecho al interior de un procesos de orden jurisdiccional, básicamente cuando el asunto esté orientado a dilucidar la oponibilidad de lo inscrito contra lo no registrado.

CAPITULO I

ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.1. Contextualización o problemática

La problemática objeto de investigación se enmarca dentro de las esferas del Derecho Civil y del Derecho Registral. Por eso es importante que entendamos el rol que cumple nuestro sistema registral en el funcionamiento de la economía, pues su función principal es garantizar la seguridad jurídica.

La contratación viene a depender en gran medida del registro, más aún cuando se trata de un derecho tan importante como el de la propiedad, que no debe ser vista como algo superficial que determine el dominio de los bienes sino como un derecho fundamental. Este derecho, al ser incorporado al circuito del tráfico jurídico, debe estar debidamente protegido y asegurado.

En el ámbito peruano y aquí cerca en nuestra región Cajamarca, donde se percibe la relación natural que surge entre la informalidad (muy asentada) y el crecimiento económico, es importante garantizar la seguridad que sobre el derecho de propiedad se circumscribe, pues con ello se efectiviza la función que este derecho tiene como recurso económico capaz de transitar por nuestro mercado.

Ahora, si reconocemos que la seguridad jurídica es la razón del registro, debemos aceptar también que el Derecho Registral contiene

todas las aristas jurídicas para lograr posicionar esta función a nivel jurisprudencia, como ya lo viene haciendo el Tribunal Registral. De acuerdo a lo anterior, que se logre el cumplimiento de la principal función del registro (brindar seguridad jurídica) depende en gran medida de cómo se va a interpretar el derecho sobre los actos inscribibles, esto combinado con una correcta aplicación crea un ambiente donde la efectividad y la reciprocidad entre el derecho y el acto solicitado se sistematizan y confluyen orgánicamente.

Por ello, es menester que los operadores jurídicos -incluidos jueces, registradores, abogados y académicos- adopten una interpretación que, sin abandonar los métodos clásicos, se encuentre en sintonía con las particularidades de nuestra realidad social y económica. Solo así será posible favorecer efectivamente el tráfico jurídico patrimonial y contribuir al fortalecimiento de las relaciones comerciales que sustentan el desarrollo económico de nuestras provincias.

Por otro lado, en Tribunal constitucional fundamento 11 de su sentencia N.º 02111-2011-AA/TC (2011), explica que Constitución Política del Perú resguarda la libre iniciativa privada, incentivando la creación de riqueza por parte las personas naturales y jurídicas, estimulando la práctica de diversas actividades económicas, dejando claro que el Estado interviene solamente para otorgar el canal jurídico y una tribuna física donde los agentes económicos puedan desenvolverse. Ahora, las libertades que el Estado ha reconocido son

puestas en práctica por la ciudadanía bajo la cautela que el ordenamiento jurídico se ha esbozado para tal fin, sistema que tiene toda una gama de actos que permitirán que las personas tengan las oportunidades suficientes para su desarrollo, en un aspecto más puntual, esto quiere decir que cada individuo ingresa a formar parte de la actividad económica tiene la seguridad que el derecho adquirido no será perjudicado o ignorado por el resto de la sociedad, es en esta estadio que el registro toma un papel relevante y no solo como aval del acto o derecho que han sido materia de transacción sino como guardián de las normas buscan asegurar el ejercicio del acto.

De acuerdo a ello la separación que existe entre realidad física y registral tanto en su ámbito metafísico y jurídico, se logra exponer una paradoja imaginaria que nos lleva a considerar o vislumbrar a una misma realidad de diferentes formas, lo que provoca que se tenga a la mano distintas fuentes de información sobre un mismo derecho (García, 2018); situación que se ve reflejada en el registro y causa incertidumbre sobre la efectividad del derecho que se va transferir o que ya se adquirió y es aquí que la delimitación del derecho de propiedad toma especial relevancia pues tener un derecho correctamente delimitado facilita su tráfico, delimitación que no solo abarca la verificación de quién es el titular del mismo en el registro, sino quién es el real propietario, aquí surgen algunas cuestiones como ¿es propietario de un determinado bien quien parece en el registro

como titular del mismo? ¿El poseedor que se presume propietario debe estar en los registros? ¿Cuál debe ser el comportamiento diligente de los adquierentes de un derecho inscrito? y finalmente ¿Cómo se debe establecer la atribución de propiedad de un bien?

Una circunstancia que puede ayudar en la delimitación y a determinar la verdadera titularidad es estableciendo fundamentos jurídicos que respalden a quien ante los mercados y al interior de las relaciones jurídicas pretendan ingresar este derecho al tráfico jurídico, no solo bajo la apariencia de lo registrado, sino teniendo en cuenta que el sustento fáctico que lo respalde le otorgue la suficiente fuerza para oponer el derecho de propiedad ostentado a la colectividad.

En la realidad, aquellos que basan sus contratos, ya sea en la negociación o ejecución del mismo, en la información que obtienen del registro eventualmente pueden verse perjudicados, sin saberlo o siquiera entenderlo, pues a pesar de realizar un comportamiento diligente (constatación registral, verificación *in situ*, examen de documentos que contiene el derecho a adquirir) pueden ser víctimas de estafas o inexactitudes registrales, situación que se vería disminuida si se establecen ciertos criterios para determinar la titularidad real del derecho de propiedad.

Desde el punto de vista jurisprudencial, el Tribunal Registral desde su Resolución N.º 013-2005-SUNARP-TR-A del 27 de enero de 2005, ha señalado que la finalidad que busca el Derecho Registral es ofrecer y

manifestar a través de la publicidad seguridad jurídica a quienes depositan su confianza en el registro, sin embargo, esta seguridad debe ser comprendida desde una perspectiva dinámica, es decir visualizando y fundamentando las relaciones jurídicas desde el registro, con el propósito de facilitar la circulación de los bienes y hacer un mercado eficiente. Por otro lado en la Resolución N.º 136-2006-SUNARP-TR-L de 07 de marzo de 2006, se expuso que el orden público se encuentra compuesto por las disposiciones de interés público que son de forzoso acatamiento por la sociedad, las mismas que no pueden ser inaplicadas o modificadas por las partes, cuyo fundamento social y jurídico tiene como base la protección del interés general de la sociedad y del Estado, lo cual se ubica sobre el interés particular, todo ello con motivo de buscar la protección de aquellas instituciones que por su relevancia socio jurídica influyen y cimentan la seguridad jurídica. Como es de verse de acuerdo a los pronunciamientos que ha emitido el Tribunal Registral, colocan a la seguridad jurídica como la base y sustento de todo el ordenamiento jurídico y se identifica a sí misma como el ente que la custodia, en este escenario y estando ante el evidente divorcio entre realidad registral y realidad física, pues no siempre quién aparece como titular de un derecho en el registro es el legítimo poseedor del mismo, se alerta de la creación de una incertidumbre legal que afecta el tráfico jurídico y el mercado inmobiliario.

1.1.2. Descripción del problema

En nuestro ámbito jurídico es notorio que actualmente se reconozcan dos dimensiones jurídicas plenamente definidas como la realidad registral y extraregistral, que cuando se distancian o se crean abismos jurídicos entre ellas generan una problemática es motivo de análisis.

La disociación expuesta en el párrafo anterior tiene su origen en las normas que se aplican al derecho que circula o transita por el tráfico jurídico, pues el otorgamiento de ciertas atribuciones a ciertos actos genera que en la jurisprudencia jurisdiccional como la registral se creen distorsiones a la legitimidad del derecho adquirido. En este escenario, debemos precisar que si bien es cierto los derechos reales de donde forma parte la propiedad derecho que es materia de estudio en esta tesis, se encuentran regulados bajo el amparo del Código Civil de 1984 el cual vio la luz bajo la atenta mirada de la Constitución de 1979, pero ello no es óbice para establecer que su interpretación debe hacerse bajo el derogado cuerpo normativo constitucional, sino que la conceptualización económica del derecho de propiedad debe hacerse bajo el alcance de la actual Constitución de 1993. Es por ello si lo que se busca es darle una lectura al derecho de propiedad, independientemente de su concepción y regulación jurídica, debemos voltear la mirada hacia nuestro marco constitucional imperante, el cual otorga plena garantía para su ejercicio y que viene a convertirse en el soporte actual en el desarrollo del derecho de propiedad. Siguiendo lo

expuesto, resulta conveniente resaltar que el derecho de propiedad como indicador de riqueza y porque no decirlo como generador de la misma, exige que la normativa donde es regulada en nuestro actual Código Civil sea interpretada bajo los paradigmas que actualmente la Constitución desarrolla. No puede perderse de vista que los cambios en el marco constitucional implican también una transformación en la concepción de los derechos y principios que los sustentan, lo que lleva a replantear verdades antes consideradas incuestionables.

En esa línea, la problemática que motiva esta investigación radica en la ausencia de criterios unívocos que orienten la interpretación de las normas referidas a la atribución y consolidación segura del derecho de propiedad. Ya no basta con asumir al Registro como un simple repositorio de información para efectos contractuales; hoy más que nunca es imprescindible contrastar dicha información con la realidad extraregistral y determinar si la titularidad ahí reflejada tiene una correspondencia efectiva en el plano físico. La creciente divergencia entre estos dos planos genera incertidumbre y debilita la confianza en el sistema registral como mecanismo de protección jurídica.

Desde una perspectiva dogmática, se observa que actualmente no existe un marco interpretativo claro ni criterios normativos que permitan a los ciudadanos y operadores jurídicos determinar con certeza si se está ante un verdadero titular del derecho de propiedad, como se evidencia de las resoluciones y sentencias que se emiten a

diario sobre estos casos en nuestro Poder Judicial. Como resultado de lo establecido anteriormente, podemos señalar que esta investigación tiene como objetivo identificar los fundamentos jurídicos que sustentan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física en contraste con aquel derecho de propiedad que muestra la realidad registral, para que con ello se reduzca el abismo o en todo caso buscar un punto de equilibrio entre ambas realidades, que como ya se dijo albergan al derecho de propiedad.

1.1.3. Formulación de problema

¿Cuáles son los fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado?

1.2. JUSTIFICACIÓN

La relevancia por investigar este trabajo se encuentra en llegar a profundizar en el conocimiento de cómo se origina y se ejerce el derecho de propiedad, esto desde el punto de vista de la realidad registral y extraregistral o física, pues en nuestro medio jurídico es poco estudiado.

El análisis que aquí se realice, nos permitirá tener un panorama integral del desarrollo y evolución de este derecho lo que dará pie a la una serie de investigaciones posteriores, las cuales se asentarán sobre los cimientos jurídicos que aquí se desarrolle.

Por otro lado, la importancia de la propuesta es que, al analizar sistemas jurídicos registrales extranjeros que han superado la dualidad registro-realidad, se podrán conceptualizar argumentos que favorezcan una mejor interpretación de las normas jurídicas nacionales, contribuyendo a una evolución positiva en la legislación y en la práctica registral y judicial.

Asimismo, los motivos que conducen la investigación son los fundamentos jurídicos que nos ayudarán a finalizar el conflicto que existe entre la realidad registral, la realidad física y su afectación al tráfico jurídico, pues al no tener claro el alcance del derecho real, se afecta a la seguridad jurídica y tráfico mobiliario; por lo tanto la relevancia práctica del trabajo es que ayudará a mejorar la interpretación de las normas jurídicas relacionadas con el derecho de propiedad, permitiendo a los operadores jurídicos (Poder Judicial, Registradores Públicos, Tribunal Registral) aplicar criterios más claros y sólidos para resolver conflictos entre la realidad registral y la realidad física, lo que contribuirá a la estabilidad del tráfico jurídico.

Finalmente, la relevancia social del trabajo es que contribuirá a la seguridad jurídica y al tráfico mobiliario, disminuyendo la disconformidad entre la realidad registral y la realidad física. Esto es fundamental para garantizar que los derechos de propiedad se reconozcan y respeten adecuadamente, lo que a su vez fortalecerá la confianza en el sistema jurídico.

1.3. ÁMBITO DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Espacial: La tesis en esencia se orienta bajo un examen teórico, desde una perspectiva jurídico-filosófica, de la naturaleza del derecho de propiedad y su vinculación con realidades jurídicas y físicas que se han construido en la doctrina y legislación nacional.

1.3.2. Temporal: El estudio se ha ceñido esencialmente al periodo de vigencia de nuestro Código Civil actual (1984), dado que el derecho de propiedad ya contaba una delimitación conceptual la misma que fuera afianzada con la aprobación de la Constitución Política del Perú de 1993. De esta forma se aborda los alcances del artículo 923 del mencionado código, así como el artículo 70 de la constitución. Sin perjuicio de lo indicado, esto no ha sido óbice para que no se haya realizado un estudio preliminar del origen, formas de adquisición y extinción del derecho de propiedad.

1.4. TIPO DE INVESTIGACIÓN

1.4.1. De acuerdo al fin que persigue

Esta investigación es de tipo básica, pues busca explorar en primer lugar las interpretaciones que se han realizado a las normas que sustentan el derecho de propiedad en nuestra legislación y su inscripción, asimismo, estudiar las teorías que fundamentan la construcción de la realidad registral y su interrelación con la realidad extraregistral o física; y en segundo lugar, construir sobre la base

jurídica de conceptos, doctrina y jurisprudencia una propuesta interpretativa que haga viable establecer una solución al conflicto jurídico que existe entre la realidad registral y la realidad física. Por lo tanto, se pretende fortalecer los cimientos que definen la prevalencia del derecho de propiedad, tanto registrado como no registrado. Además, se busca apoyar la tarea de interpretar los diferentes conceptos legales que, a través de un enfoque inclusivo y positivista, permitirá concretar y examinar el derecho de propiedad y su prioridad sobre otros derechos, así como su transformación legal y manifestación (tanto registral como fáctica), con el objetivo de elaborar juicios legales coherentes. Para lograr esto, utilizaremos libros, artículos, ensayos, crónicas, monografías, leyes, códigos y demás fuentes.

1.4.2. De acuerdo al diseño de investigación

A. Descriptiva: Pues la investigación trata de representar y rescatar los rasgos más relevantes del problema, es decir brindar un panorama general de como se viene calificando la titularidad del derecho de propiedad, observando las normas y jurisprudencia que se hayan emitido sobre el tema.

La disociación entre la realidad registral y la física, a menudo se debe a la falta de diligencia debida, pues en la contratación se obvia aquellos comportamientos que crean certeza la conciencia de los contratantes.

B. Explicativa: Se busca establecer lineamientos teóricos referidos a derechos de propiedad, interpretación normativa, así como la conceptualización de tráfico jurídico y economía social de mercado; esto nos permitirá realizar una construcción argumentativa a partir del análisis interpretativo de las normas que reglan el derecho de propiedad y sus características.

C. Propositiva: Esta investigación se enmarcó en un enfoque propositivo, ya que su objetivo principal fue elaborar una propuesta innovadora que incorpore criterios interpretativos jurídicos que sirvan a los operadores de derecho en su labor, cuando se encuentren frente a casos relacionados con la disociación de realidades que recaen sobre el derecho de propiedad y se tenga que decidir sobre quien es el legítimo titular de un determinado bien. La propuesta se centra en la interpretación de conceptos, nociones y teorías jurídicas afines con el derecho de propiedad, su evolución jurídica y su manifestación en la realidad registral y fáctica.

1.4.3. De acuerdo a los métodos y procedimientos que se utilizan

La investigación es de tipo cualitativo, pues la identificación del problema y la cuestión que surge de ella, así como su hipótesis tienen como base el predominio de la institución jurídica de la propiedad como derecho fundamental; la argumentación e interpretación de las normas tienen como punto de partida el examen económico del favorecimiento al tráfico y la seguridad jurídica, con la finalidad de viabilizar la

exteriorización consciente de quien es el verdadero titular del derecho que ha ingresado al tráfico jurídico. Finalmente es de señalar que, no se hará uso de elementos estadísticos o de datos cuantitativos con manipulación de variables.

1.5. HIPÓTESIS

Los fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado, son:

- A. El origen extraregistral del derecho de propiedad.
- B. La garantía de la circulación de los bienes en el tráfico jurídico como fortalecimiento de la economía social de mercado.
- C. El principio de seguridad jurídica desde la concepción filosófica.
- D. El carácter estático de la realidad registral respecto al enfoque dinámico de la realidad física.

1.6. OBJETIVOS

1.6.1. Objetivo general

Determinar los fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado, con el fin de proporcionar una base sólida para la resolución de conflictos relacionados con la propiedad y la seguridad jurídica.

1.6.2. Objetivo específico

- A. Analizar la implicancia del origen extraregistral del derecho de propiedad, en el conflicto entre la realidad registral y realidad física, para comprender cómo este origen afecta la validez y la eficacia del derecho de propiedad.
- B. Determinar la importancia de la circulación de los bienes en el tráfico jurídico en el fortalecimiento de la economía social de mercado, con la finalidad de identificar cómo una correcta circulación de bienes puede contribuir al desarrollo económico y social teniendo claro la legitimidad de titular del derecho que se transfiere.
- C. Analizar la connotación del principio de seguridad jurídica desde la concepción filosófica y su trascendencia en la realidad física del derecho de propiedad, para entender cómo este principio se relaciona con la estabilidad y la predictibilidad en la determinación jurídica de la legitimación del derecho de propiedad.
- D. Justificar el carácter dinámico de la realidad física y su predominio en contraposición al carácter estático de la realidad registral, con el fin de demostrar cómo la realidad física debe prevalecer sobre la realidad registral en la resolución de conflictos relacionados con la propiedad.
- E. Elaborar una propuesta de incorporación de criterios jurídicos que permitan determinar la prevalencia del derecho de propiedad en los procesos judiciales donde se discuta la oponibilidad de lo inscrito

contra lo no registrado, con la intención de proporcionar una herramienta práctica para los jueces y los abogados en la resolución de conflictos relacionados con la propiedad.

1.7. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

1.7.1. Métodos generales

A. Método deductivo: Los investigadores utilizan este método con la finalidad de disgregar una gama de razonamientos difíciles de comprender (abstractos), y en esta investigación no fue la excepción puesto se va desde lo general a lo particular, analizando definiciones previamente desarrolladas por la doctrina para establecer su aplicabilidad en a ciertos casos.

En la tesis se aplicó este método para analizar instituciones jurídicas como el derecho de propiedad, la seguridad jurídica y el tráfico jurídico, partiendo de las concepciones previamente desarrolladas, desmenuzándolas en sus componentes básicos para entender su aplicabilidad.

Para lograr una aplicación del método expuesto, empleamos técnicas de análisis de contenido y fichaje, donde se escogieron y organizaron textos doctrinarios y jurisprudenciales, utilizando métodos como las fichas textuales y de resumen, lo que nos permitió organizar de mejor manera toda la información recopilada para la tesis.

B. Método inductivo: Se utilizó este método para extraer conclusiones generales que habían sido desarrolladas en sentencias del Poder Judicial del Tribunal Registral, sobre todo en aquellos casos en los que el derecho de propiedad era el protagonista y el derecho bajo disputa. Su aplicación facilitó la identificación de patrones jurisprudenciales en la resolución de conflictos entre derechos inscritos y no inscritos, contribuyendo así a la formulación de criterios interpretativos.

La coherencia metodológica se mantuvo a través de la técnica del análisis de contenido, que permitió procesar la información jurídica extraída, y de la técnica del discurso, utilizada para examinar los razonamientos judiciales.

Ambas técnicas se operacionalizaron mediante los instrumentos de guía de notas y fichas de paráfrasis, con los cuales se organizó la información para su posterior análisis y contraste.

C. Método de análisis-síntesis: a través de este método, de uso muy frecuente es este tipo de investigaciones, se descompusieron los elementos jurídicos que integran la propiedad -sus características, atribuciones y regulaciones-, para luego reagrupándolos comprender su estructura y efectos en la realidad física y registral.

Esta interrelación metodológica se apoyó en la técnica de fichaje, conviene resaltar que esto permitió registrar los datos obtenidos de la normativa y la doctrina, empleando fichas hemerográficas y de

resumen como instrumentos de organización sistemática del material jurídico, garantizando coherencia entre el análisis teórico y la síntesis conclusiva.

1.7.2. Métodos propios del derecho

A. Método hermenéutico: este método se utilizó para desentrañar el contenido y sentido de las normas jurídicas que regulan actualmente el derecho de propiedad, la seguridad jurídica y el tráfico patrimonial.

Su aplicación implicó el uso de técnicas de análisis de contenido y análisis del discurso, con el fin de examinar el texto legal y los razonamientos doctrinarios y jurisprudenciales.

Los instrumentos empleados fueron las fichas textuales y la guía de notas, que facilitaron la interpretación gramatical, teleológica e histórica de las disposiciones jurídicas pertinentes.

Ahora, para comprender las razones teleológicas de las normas, develar las condiciones en la que se legislaron, entre otros aspectos es necesario centrarnos en las siguientes variables:

Gramatical: a través de esta variable metodológica se buscó establecer el significado literal de las disposiciones jurídicas teniendo en cuenta de reglas semánticas, sintácticas y pragmáticas vigentes.

Teleológica: con esta variable se consiguió establecer la razón o razones que originaron una determinada legislación, se recalca la finalidad y el propósito que tiene en la sociedad.

Histórica: el ambiente o entorno en el que se promulgó una norma jurídica influye en su aplicación, es por ello que resultó necesario tener presente para los fines de interpretación el entorno histórico-cultural que imperaba durante su publicación.

Teniendo en cuenta lo indicado, con la aplicación de este método, se buscó establecer el objetivo más completo de las disposiciones normativas que se contienen las regulaciones del derecho de propiedad, investigar las motivaciones teleológicas que configuran el principio de seguridad jurídica y finalmente desentrañar el condicionamiento ambiental y cultural que envuelven el tráfico jurídico y el mercado inmobiliario.

B. Método dogmático: con este método se estudió las normas e instituciones jurídicas, así como aquellos conceptos jurídicos, que se extraen de las diferentes fuentes del derecho, como la doctrina nacional e internacional; la jurisprudencia civil, constitucional y registral; el derecho consuetudinario, entre otros; es decir, se busca tener un enfoque conceptual y jurisprudencial sobre vigencia y validez de normas y su ámbito de interpretación.

Se utilizó este método para interpretar las disposiciones jurídicas que reglamentan la incorporación de derechos de propiedad al registro,

considerando no solamente el sentido literal y grammatical de las expresiones que la componen, sino indagar en su finalidad y su desarrollo jurisprudencial, pues actualmente existen criterios discrepantes en cuanto su aplicación.

Se aplicó mediante la técnica de análisis de contenido, utilizando como instrumentos las fichas, que ayudaron a clasificar la información normativa y doctrinaria, garantizando la correspondencia entre la base conceptual y el desarrollo interpretativo de la tesis.

C. Método del derecho comparado: este método consistió en confrontar normas y casos jurídicos de distintos sistemas legales con los del ordenamiento peruano, para identificar similitudes y posibles adaptaciones.

Se complementó con la técnica de fichaje comparativo, y los instrumentos empleados fueron fichas de resumen y de análisis.

Dichos instrumentos facilitaron la organización de la información extranjera y su contraste con la nacional, fortaleciendo la coherencia del método comparado con los objetivos del estudio.

D. Método de argumentación jurídica: se utilizó para construir y validar los argumentos que contrastan la hipótesis planteada, permitiendo estructurar razonamientos lógicos y coherentes en torno a los criterios jurídicos propuestos.

Su ejecución se apoyó en la técnica del discurso, por medio de la cual se analizaron las estructuras argumentativas de las sentencias y resoluciones, empleando como instrumentos la guía de notas analíticas y fichas de argumentación, que sirvieron para clasificar los argumentos, identificar su solidez y reforzar la demostración de la hipótesis.

1.8. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Las técnicas aplicadas se vincularon directamente con los métodos seleccionados, permitiendo la recolección y sistematización de la información necesaria para el análisis dogmático, hermenéutico y argumentativo.

1.8.1. Técnica de análisis contenido: utilizada para extraer de la doctrina y jurisprudencia los conceptos y criterios más relevantes sobre propiedad, seguridad jurídica y calificación registral.

1.8.2. Técnica de fichaje: permitió registrar, ordenar y clasificar la información teórica, jurisprudencial y normativa; técnica asociada principalmente al método deductivo, dogmático y comparado.

1.8.3. Técnica del discurso: complementó el método de argumentación jurídica, al analizar la estructura y fuerza de los razonamientos en resoluciones judiciales y doctrinas, facilitando la construcción de argumentos sólidos y coherentes con la hipótesis.

1.9. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Los instrumentos empleados se alinearon directamente con las técnicas señaladas:

1.9.1. La ficha: en sus variantes textual, de resumen, hemerográfica y de paráfrasis, fue el instrumento principal para registrar la información doctrinal, normativa y jurisprudencial.

Estas fichas respondieron a las técnicas de fichaje y análisis de contenido, permitiendo organizar los datos de forma sistemática según los objetivos y la hipótesis.

1.9.2. Guía de notas: se utilizó como complemento analítico de las técnicas de discurso y argumentación jurídica, registrando observaciones, ideas clave y síntesis parciales que orientaron la interpretación y el desarrollo del análisis dogmático y comparativo.

1.10. CORRESPONDENCIA ENTRE MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Método de investigación	Técnica aplicada	Instrumento utilizado	Finalidad en la investigación
Método deductivo	Análisis de contenido, Fichaje	Fichas textuales y de resumen	Aplicar principios generales del derecho (propiedad, seguridad jurídica, tráfico jurídico) a casos concretos; sistematizar fuentes doctrinarias y normativas.

Método inductivo	Análisis de contenido, Discurso	Fichas de paráfrasis, Guía de notas	Analizar casos jurisprudenciales y extraer patrones comunes para formular criterios generales sobre la prevalencia del derecho de propiedad.
Método de análisis-síntesis	Fichaje	Fichas hemerográficas y de resumen	Descomponer los elementos jurídicos de la propiedad y reagruparlos para comprender su función dentro y fuera del registro.
Método hermenéutico	Análisis de contenido, Discurso	Fichas textuales y Guía de notas	Interpretar las normas que regulan la propiedad, la seguridad jurídica y el tráfico patrimonial en sus dimensiones gramatical, teleológica e histórica.
Método dogmático	Análisis de contenido	Fichas bibliográficas y hemerográficas	Estudiar doctrinas y jurisprudencia para delimitar el marco conceptual y normativo del derecho de propiedad y su inscripción registral.
Método del derecho comparado	Fichaje comparativo	Fichas de análisis y de resumen	Contrastar normas y casos extranjeros con el sistema peruano para identificar principios aplicables a la realidad nacional.
Método de argumentación jurídica	Discurso	Guía de notas analíticas y Fichas de argumentación	Construir y validar argumentos que sustenten la hipótesis y los criterios jurídicos propuestos, con base en razonamientos lógicos y jurisprudenciales.

Fuente: Elaboración propia (2025).

1.11. ESTADO DE LA CUESTIÓN

En las bibliotecas de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y de Posgrado de la Universidad Nacional de Cajamarca, no hay investigaciones que estén directamente relacionadas (de manera similar) con el estudio que deseo llevar a cabo. Por este motivo, se consultó el Registro Nacional de Trabajos de Investigación (Renati) de la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria (Sunedu) y no se hallaron investigaciones idénticas o similares al proyecto actual.

Sin perjuicio de lo mencionado, desde que se empezó a realizar la investigación he encontrado en la biblioteca especializada de la Oficina Registral de Chiclayo y del Tribunal Registral de Trujillo, el libro titulado “Estudios sobre derecho hipotecario”, publicado en el año 1994 por el profesor Chico y Ortiz, José María, donde en su capítulo III, se dedican a estudiar la forma de como poder armonizar la finca registral y la finca real, señalando como aportes para su consecución el establecimiento de un catastro unificado, esta forma de resolver el problema ha sido tomado en mi investigación como referencia pues el análisis se orienta más que unificar el catastro es establecer criterios que sustentes la prevalencia del derecho de propiedad según los actos posesorios o actuaciones diligentes de las partes involucradas.

Asimismo, se ha estudiado las investigaciones Luis Prieto de 1996 publicadas en su libro “Introducción al derecho registral español”, han propuesto como alternativa de solución privilegiar el tráfico jurídico de los derechos, señalando que los conflictos que se advierten entre la realidad registral y física

propiamente dichos no existen; este análisis es muy importante pues nos introduce en un panorama legal donde los conflictos no están amparados en la realidad.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. MARCO IUSFILOSÓFICO DE LA INVESTIGACIÓN

Comprender la dimensión filosófica del derecho tiene una especial relevancia cuando se trata de investigar sus alcances, y realizar sobre ello algún análisis jurídico en búsqueda de una interpretación sólida y coherente de las normas que lo albergan.

Entre los autores que se ha propuesto a buscar esta dimensión, destacan Hans Kelsen (2010) para quién la desarrollar la teoría pura del derecho, llega a concluir que el derecho debe analizarse desde el contenido propio de las normas con independencia de los sentidos morales. Pero, esta perspectiva tiene ciertas limitaciones cuando se quiere desarrollar en escenarios donde las relaciones interpersonales que originan relaciones jurídicas están cargadas de un sentido moral y ético lo que converge con la confianza entre las personas que se vinculan para obtener o desprenderse de un determinado derecho.

La elección del positivismo jurídico incluyente, como fundamento o corriente filosófica para el desarrollo de esta investigación, ha sido realizada de forma progresiva. Este camino inició con la revisión de las concepciones filosóficas más importantes, para luego de ello elegir la postura que integra en su idea y fundamento aquella que integra la definición de derecho desde el punto de vista formal, pero sin abandonar las acepciones de justicia, moralidad y eficacia social que envuelven particularmente el derecho de propiedad. La frase “el derecho debe ser considerado como un sistema de normas sociales”

expuesta y defendida por autores como H. L. A. Hart (1994) y Jules Coleman (1998), y sobre dicha base no se debe abandonar la idea de que este sistema se encuentra influenciado por principios éticos que determinan ciertos aspectos de la interpretación de derecho, todo esto bajo el paradigma del positivismo jurídico incluyente. Por tal motivo, y teniendo en cuenta la concepción filosófica que el positivismo jurídico incluyente ofrece, nos permite abordar las realidades sociales y jurídicas desarrolladas en contextos registrales y fácticos, teniendo en cuenta principios morales, pero si perder la rigurosidad y coherencia normativa.

El positivismo jurídico clásico, por ejemplo, nos presenta un enfoque más rígido y encasillado a la lectura de las normas, esto no permite que se integren principios morales en su análisis e interpretación. Autores como Kelsen (2010) defendían la idea de que las normas deben ser interpretadas y aplicadas desde su tono formal, ya que su validez reside en esto último, con esto se deja de lado los aspectos relacionados con la justicia material. Es cierto que este pensamiento filosófico ha jugado un papel importante en el desarrollo de una concepción del derecho, pero no ofrece una solución al problema que surge cuando hay una disparidad entre lo que muestra la realidad registral y lo que expone realidad física o material en referencia al derecho de propiedad.

Indagando en la historia, el iusnaturalismo ha sido una de las primeras corrientes que desde su concepción ha intentado darnos una explicación sobre el origen y fundamento del derecho. A partir de los postulados clásicos de Santo Tomás de Aquino y Hugo Grocio, el iusnaturalismo sostiene que el

derecho tiene su raíz en principios morales universales e inmutables, derivados de la naturaleza humana o de la razón. Para esta corriente, los valores superiores son o deben ser los que soporten el derecho positivo, dándoles fundamento y razón de ser. Para el filósofo tomista Finnis (1980) el derecho natural ofrece una fundamentación ética sobre la cual deben descansar las leyes que los hombres crean pues las dota de justicia y legitimidad.

Sin embargo, de la línea con lo que se quiere investigar en esta tesis, la corriente del iusnaturalismo presenta ciertas limitaciones, pues no nos puede mostrar un análisis completo del derecho de propiedad cuando se genera un distanciamiento entre la realidad registral y la realidad fáctica; esto debido a que su enfoque metafísico y la abstracción que propugnan no permite que se aborde con precisión los cambios sociales y las situaciones jurídicas que ocurren fuera del registro. A manera de ejemplo, en aquellos casos -como lo que ocurre en nuestro contexto cajamarquino- donde la informalidad en la adquisición o la posesión de predios desplaza a la formalización registral, el iusnaturalismo como pensamiento o corriente filosófica no aborda la totalidad de los supuestos sociales y jurídicos que pudieran surgir del derecho de propiedad en su origen y adquisición, sus herramientas metodológicas son insuficientes; denotando con ello una falta de respuesta oportuna a la disociación que pudiera surgir entre el derecho inscrito y no inscrito, lo que es en efecto el eje central de esta tesis.

Ahora, al otro lado del iusnaturalismo se encuentra el positivismo jurídico clásico, el cual tiene como principales exponentes a John Austin (1995) y Hans Kelsen (1982), quienes en sus diferentes disertaciones sostienen que el derecho es un conjunto de normas cuya validez reside en la forma de creación -de acuerdo a los procedimientos creados para tal fin- y no del contenido moral que podría rodearla. La definición de Kelsen (2010) sobre el orden jurídico, al catalogarlo como un sistema jerárquico de normas cuya validez deriva una de la otra hasta llegar a la norma fundamental, es lo que define a la corriente del positivismo clásico, situación que como el mismo señala debe aislarse de toda acepción ética o política.

Teniendo en cuenta conceptualización de la corriente del positivismo clásico, si bien esto puede denotar una suerte de certeza y coherencia al derecho, resulta insuficiente para la interpretación de la propiedad en tiempos actuales en donde la informalidad (referida a la falta de inscripción) es un fenómeno perenne en nuestra sociedad y esta corriente filosófica por la rigidez de sus postulados no proporciona una solución adecuada que ayude a orientar esta tesis. Su enfoque formalista privilegia el registro como la única forma de legitimación de la propiedad, relegando la posesión (que refleja la realidad física) a un plano secundario o meramente fáctico.

La disociación entre la realidad física y la realidad registral requiere un marco interpretativo que no se limite a la validez formal del registro, sino que también considere las realidades sociales que subyacen a las transacciones patrimoniales. Esta incapacidad del positivismo clásico para abarcar la

complejidad del tráfico jurídico es una de las principales razones por las cuales se optó por el positivismo jurídico incluyente como la corriente filosófica adecuada para esta investigación.

Luego de revisar las corrientes antes mencionadas, analizamos al antipositivismo, que tuvo como uno de sus exponentes a Ronald Dworkin (1989), esta corriente surge como una antítesis y crítica al positivismo normativista (o clásico), para el autor el derecho no puede reducirse a un sistema de reglas, sino que debe incluir una serie de valores morales, que todos los jueces deben considerar al interpretar las normas; el mismo autor afirmaba que la validez formal de la norma debería estar supeditada también a los principios de justicia y equidad como principios imperantes en toda sociedad.

Como es de verse, el antipositivismo efectivamente contribuiría al debate y podría tomarse en cuenta como corriente que direccione la investigación; pero su enfoque hermenéutico influye significativamente en el ámbito resolutivo que los jueces ejercen, y otorga facultades extraordinarias a estos dotándoles de un excesivo poder creador de derecho, lo que hace que la certeza jurídica se vea muy disminuida afectado el tráfico jurídico y el entendimiento del derecho propiedad propiamente dicho. Ahora, la interpretación flexibilizada por la interpretación abierta es una herramienta valiosa en la búsqueda del justo material, pero relega la solidez de la estructura normativa que se requiere en la solución de conflictos.

El positivismo jurídico incluyente, impulsado por H. L. A. Hart (1994), Jules Coleman (1998) y Wilfrid Waluchow (2007), aparece como un marco evolucionado que busca la conciliación entre el positivismo clásico y las corrientes moralistas; los autores sostienen que el derecho sigue siendo un sistema de normas que han sido creadas por la sociedad, pero que reconoce en la moral el insumo que dota de eficacia y eficiencia a su aplicación, esto sin perder rigurosidad jurídica en su aplicación. En otras palabras, esta corriente permite que principios morales y éticos sean integrados al sistema jurídico, sin que esto merme la coherencia jurídica de las normas.

Esta forma de ver e interpretar el derecho resulta relevante para el análisis del derecho de propiedad en nuestro contexto, donde la realidad extraregistral tiene un papel preponderante en la formación del derecho; es por ello que el positivismo incluyente se convierte bajo la mira de esta investigación en una herramienta que busca articular derecho positivo, la realidad social y los valores éticos que orientan su aplicación. Si admitimos esta definición podríamos señalar que al interpretar la seguridad jurídica no solo lo haríamos desde el punto de vista de la certeza normativa, sino que también sería entendida desde la confianza legítima de los ciudadanos, todo ello bajo una correcta aplicación del derecho con criterios razonabilidad, equidad y coherencia social.

La elección del positivismo jurídico incluyente como corriente filosófica para esta tesis se justifica plenamente por la naturaleza del problema investigado, la disociación entre la realidad registral y la realidad física del derecho de

propiedad. Esta corriente permite comprender que ambas realidades no son necesariamente opuestas, sino complementarias. La validez jurídica del derecho de propiedad debe analizarse considerando tanto la norma positiva como su correspondencia con la realidad social y económica.

Este marco teórico legitima el uso de categorías como publicidad posesoria, confianza legítima y seguridad jurídica dinámica, que son esenciales para la resolución de los conflictos derivados de la discrepancia entre la titularidad formal y la posesión material. Al integrar principios éticos dentro del sistema normativo, el positivismo incluyente también permite que el derecho de propiedad sea legitimado no solo por su formalidad registral, sino también por la efectividad de su ejercicio en la realidad física.

2.2. MARCO JURÍDICO DOCTRINAL

2.2.1. ORIGEN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La investigación que lleva por título “Fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física frente a la realidad registral, en el tráfico jurídico y la economía social de mercado en el Perú”, una parte de la discusión se centra en determinar cuál es el peso jurídico que tiene el derecho de propiedad en nuestra realidad (este o no inscrito), es decir busca analizar si la naturaleza jurídica que se le concede a nivel constitucional y civil a este derecho es fundamento suficiente para que reunidos ciertos caracteres que sea oponible a otros que detentan el mismo derecho.

Ahora, la inscripción del derecho de propiedad con las conclusiones a las que, arribado el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, viene tomando cierta postura respecto del derecho inscrito y no inscrito, circunstancia que influye en la (ya supuesta) seguridad jurídica que debe tener las inscripciones, razón por la que nos preguntamos ¿Qué debemos tener en cuenta para que el derecho de propiedad inscrito o no sea oponible a terceros? ¿Cuáles son los fundamentos que nos llevan a determinar la supremacía de tan importante derecho sobre otros?

A. Definición de propiedad

Tradicionalmente se ha otorgado como contenido conceptual al derecho de propiedad el ser aquella potestad atribuida a un individuo para que ejecute su voluntad sobre sus bienes sean estos materiales o inmateriales, es decir usarlo, disfrutarlo, disponer de él y reivindicarlo o percibir una adecuada indemnización cuando se es privado ejercitar este derecho.

El maestro Landa Arroyo (2017) sobre este derecho amplia su ámbito de conceptual sobre la base de la constitución precisando que el análisis debe centrarse en forma individual y en concordancia con las disposiciones que la regulan.

Si partimos desde lo que nuestra carta fundamental establece, tenemos que entre los preceptos que regulan los derechos fundamentales relacionados con el derecho de propiedad tenemos:

la propiedad que recae sobre las creaciones intelectuales artísticas, técnicas y científicas, frutos y productos; la defensa de la propiedad como derecho, en lo que respecta a las políticas económicas promueve una libertad mercantil y de asociación que permiten describir distintas formas de reconocer o identificar a la propiedad todo esto dentro de los límites de la economía social de mercado; ha regulado el ejercicio de este derecho sobre los recursos naturales, lo que incluye el uso razonable; también ha incluido unas de las bases que cimentan al derecho de propiedad su inviolabilidad; la concesión de propiedad a extranjeros; sus limitaciones, condicionalidades y prohibiciones para su obtención las cuales tienen su base en la seguridad nacional; asimismo, establece las pautas para regular la propiedad sobre los bienes de dominio y uso público; por último establece el régimen aplicable a la propiedad privada y communal en especial a la que ostentan las comunidades campesinas y nativas.

De la forma en cómo se aborda a nivel constitucional el derecho de propiedad, se puede determinar que su protección y delimitación no solo abarca su carácter individual, sino que también nos muestra su núcleo objetivo e institucional, siendo por ello uno de los derechos mejor garantizados por nuestra carta magna.

Guardando armonía con lo explicado en los párrafos que anteceden el jurista Gonzales Barrón (2018) conviene en señalar que:

El artículo 923 del Código Civil establece que la propiedad es un derecho (poder jurídico) que permite usar, disfrutar, disponer y revindicar. Sin embargo, la noción actual de propiedad no puede leerse solo con las normas codificadas, sino en concordancia con la Constitución. (p.43)

Como vemos la significación otorgada al derecho de propiedad lo cataloga como uno de los más resaltantes del conjunto de derechos reales, esto debido a que reúne en una sola figura jurídica-sustancial todos los atributos socio-económicos que una persona puede practicar en relación al objeto que soporta este derecho (usar, disfrutar, disponer y revindicar), sin embargo, a decir de Mejorada Chauca (2019), los atributos de la propiedad no deben ser considerados como los únicos que pueden ser ejercidos, lo que en verdad nos quieren decir las normas es que el titular de este derecho tiene universalmente todas aquellas atribuciones explícitas e implícitas circunstancia que se basa en el aforismo lo que no está prohibido está permitido, entonces los poderes o atributos señalados: i) utilizar el bien, ii) alcanzar provechos o réditos del bien, iii) la opción de recobrar el bien cuando sea perturbado en su posesión como muestra de su forma de defenderlo, y por último iv) el poder de transferir total o parcialmente a terceros este derecho; van más allá de estas formas de influir en el derecho, como por ejemplo quedan los actos negativos donde el titular decide no hacer nada con el derecho, es por ello que no debemos quedarnos con el conjunto de atributos reconocidos tanto legal como históricamente, sino que debemos tomarlo como un referente que no debe ser

restrictivo para el ejercicio de las facultades otorgadas al propietario de un bien.

B. Alcances del derecho de propiedad

La trascendencia del derecho de propiedad en relación a acciones que se pueden practicar sobre un bien que soporta este derecho, no es ilimitado como se pensaba en el antiguo derecho romano, y esto se demuestra con la promulgación de leyes regulatorias que de alguna manera recortan y restringen al ejercicio de la propiedad como derecho sustantivo, estas reservas pueden ser de índole municipal, medioambiental, urbana, de tránsito, de formalización, etc., estos dispositivos incluyen límites que condicionan el comportamiento del propietario señalando que debe hacer o hasta donde puede hacer, en otras palabras, estas regulaciones limitativas nos muestran que el derecho de propiedad no es absoluto y que está subordinado por así decirlo a ciertas restricciones, sin embargo, estas reservas de ejercicio no pueden contener cuestiones arbitrarias y diminutivas a la propia esencia del derecho de propiedad, o contener disposiciones contrarias a las establecidas en la constitución, lo que nos lleva a concluir que las restricciones solo deben ser amparadas en normas con rango de ley teniendo en cuenta bien común así como el interés general.

El ejercicio en plenitud del derecho de propiedad son parte esencial de una saludable economía de mercado, contrario sensu, si este

derecho es restringido a través de normas arbitrarias o contrarias al bien común e interés general, trae como consecuencia disminuir las posibilidades de aprovechamiento y la obtención de beneficios plenos del bien, con esto no se quiere decir que el derecho de propiedad debe ser absoluto, sino que cabe la posibilidad de su restricción pero bajo los parámetros y en salvaguarda del interés de la sociedad, crear limitaciones resulta ineludible cuando lo que se busca es afianzar una convivencia pacífica, lo que no puede ocurrir es que al generar estas limitaciones solo se beneficie a un grupo o sector reducido, en otras palabras si se recorta las facultades productivas de un bien -que ostenta y ejerce un propietario- estas deben generar beneficios que favorezcan a todos (Mejorada Chauca, 2019).

El profesor Ortiz Pasco (2019), sobre los alcances y límites del derecho de propiedad ha señalado que en el artículo 70 de la Constitución contiene una declaración de tres niveles jurídicos o principios, el primero es que la propiedad es inviolable, bajo esta lógica toda persona debería sentirse segura de su propiedad y del ejercicio sus atribuciones sobre las cosas materiales e inmateriales; el segundo nivel establece que es el Estado quien garantiza esta inviolabilidad, es decir la constitución lo declara y el Estado garantiza lo señalado por la carta fundamental, y el tercer nivel se refiere al ejercicio del derecho de propiedad señalando que, este se

debe realizar en concordancia con el bien común y dentro de los límites que a ley establece; sobre lo explicado que es el bien común, se traduce como aquella aspiración a la que toda sociedad debe dirigirse y se grafica como aquella norma de desarrollo que busca cuando se ejercita un derecho este no perjudique a un tercero, en otras palabras, que los atributos del derecho de propiedad deben de ser practicados aspirando a no dañar a los demás, el autor se inclina por señalar que ante el rose entre el bien común y el ejercicio de la propiedad privada se debe preferir está dejando de lado el ejercicio individual de derecho.

C. Oponibilidad del derecho de propiedad

Una de las corrientes jurídicas sobre la oponibilidad del derecho de propiedad, tiene como base la clasificación de los bienes, para Ortiz Pasco (2016), quien propugna una clasificación centrada en bienes registrables y no registrables, con esto se puede hablar de una verdadera oponibilidad, el autor explica que con ello se acaba las divergencias argumentativas e interpretativas, pues la oponibilidad viene a ser la razón de ser de un sistema y como tal para hacer que el derecho de propiedad sobre predios sean oponibles es que estos se inscriban, en su disertación el profesor Ortiz se plantea la siguiente interrogante ¿Qué se debe tener en cuenta para obtener válidamente una propiedad? Sobre dicha cuestión plantea una serie de respuestas concatenadas y parte señalando: i) si el bien se

encuentra registrado, se debe acudir al registro y esto por disposición casi imperativa del artículo 2012 del Código Civil, pues en este se ha dispuesto que lo inscrito es conocido por todos, ahora ii) si el inmueble no está inscrito la lógica manda a verificar si el inmueble muestra visiblemente ocupación, es decir hay posesión por parte del titular o de otra persona.

Sobre la oponibilidad de los bienes registrados, estos están protegidos por los principios registrales, los mismos que han sido recogidos en el Código Civil, y, por tanto, nos otorga cierta convicción de lo que se puede conceptualizar como forma de adquirir y materializar una propiedad, por tanto, se debe propugnar la obligatoriedad de la inscripción.

Para Huanca Quispe (2013):

El derecho de propiedad no sólo tiene implicancias dentro de los derechos reales sino también dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble, por lo que tales mecanismos no otorgan mejor derecho propiedad sino únicamente prevalencia y prioridad. (p. 1)

No se puede discutir el hecho de que aquí se deba optar como mecanismo preferente de oposición del derecho de propiedad a la inscripción, naturalmente este direccionamiento se debe a la facilidad de probanza que otorga el registro sobre la propiedad, pero no se puede negar que de este modo solo se encasilla a este

derecho a lo que el registro muestre pues la falta de trabajo de campo limita su actuación, sin tener presente que la propiedad transita por diferentes ámbitos y plataformas jurídicas como el mercado, el cual no es supervisado por el registro.

En la realidad, la propiedad fáctica viene aportar insumos reales que permiten a los órganos jurisdiccionales determinar quién tiene su legítima titularidad cuando se presente un conflicto en torno a este derecho, es decir establece quién lo adquirió legalmente y quién no, se trata de determinar quien tuvo o tiene la facultad dispositiva, de tener o no tener. En palabras de (Luhmann, Niklas, 2015), la atribución de propiedad a su legítimo titular no está solo orientada a la sola verificación del tiempo de adquisición, sino que debe buscarse adicionalmente la forma en la que se dio la mutación del derecho verificando la modalidad de transferencia efectuada, circunstancias que fundamentan su asignación legal; El Estado natural del derecho de propiedad nace siendo legal, y si su transferencia tiene esta misma categoría legal, su adquisición es respaldada por la forma como se ha realizado, por el contrario, si a raíz de su desplazamiento este origina un daño a terceros, la frontera entre lo legal e ilegal rompe su muro derivando en un conflicto en el que se observará la realidad imperante durante la transferencia.

D. Sistemas de transferencia de propiedad

Los sistemas de transferencia que actualmente imperan en nuestro derecho tienen dos vertientes a razón del bien que es materia de disposición: el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato.

En el sistema de unidad de contrato, las intenciones de dar y recibir se combinan en un plano legal que produce el cambio en la titularidad del derecho de propiedad de un contratante a otro, lo que se conoce usualmente como un negocio jurídico.

En el sistema de la separación del contrato, las voluntades de transferir y adquirir no solo se quedan plasmados en el negocio jurídico practicado, sino que busca la asistencia de un segundo negocio jurídico donde se perfecciona el tránsito de la propiedad de un patrimonio a otro, lo que nos muestra la existencia de primer acto obligacional y un segundo acto dispositivo (Escobar Rosas, 2002).

En el derecho alemán subsiste el fundamento de la *Ausflassung* que se manifiesta como aquel pacto abstracto que contiene el traslado de voluntad de un contratante a otro (transferente y adquirente).

Aterrizando la idea de lo que en el sistema alemán se practica; el régimen de transferencia muestra una evidente separación de negocios jurídicos tal como sucede en el sistema de separación del contrato, pues la sola voluntad de enajenar no es conducente a perfeccionar la transferencia, y lo que se hace es desdoblarse el

negocio jurídico para conseguir el efecto deseado, el tránsito del derecho de propiedad de una cartera patrimonial a otra, esto sobre la base de la naturaleza del objeto del acuerdo de voluntades, es decir si se trata de bienes muebles o inmuebles (Vidal Ramos, 2011); pues para los bienes muebles se debe practicar la tradición ya sea fáctica o intelectual, mientras que para los bienes inmuebles resulta trascendental el registro como forma jurídica de trasmisión de la titularidad (La Puente Lavalle, 2002).

Ahora, retrocediendo un poco en la formación de nuestro derecho, el poder inspirador que tiene el Código Napoleónico en nuestro Código Civil de 1852, determinó que la manifestación de voluntad expresada como consentimiento en un acuerdo de voluntades constituía la base para la materialización de las transferencias de las propiedades inmuebles (Trazegnies Granda, 2008), posteriormente este apotema siguió manteniendo su esencia con algunas diferencias, tal como se muestra en el Código de 1936, pues de la redacción del artículo 1172 se reguló la transferencia de propiedad de bienes inmuebles de la siguiente forma: “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”.

En nuestro medio jurídico, se han implantado tres formas de sistemas de transferencia.

Sistema de Unidad del Contrato. Este régimen se identifica debido a que para determinar la manifestación de voluntad se requiere que esta conste en un solo negocio jurídico, acto que se encamina a definir los actos dispositivos de propiedad (De La Puente y Lavalle, 2016).

Sistema transmisivo de la causa única. Instituye que la voluntad plasmada en el contrato viene a ser la fuente directa con efectos traslativos de dominio, esta circunstancia no necesita que la adquisición se haga pública; en otras palabras:

Es el consentimiento de las partes suficiente para producir la mutación jurídico-real, pudiéndose afirmar que el contrato - adicionalmente a que pueda producir efectos obligatorios- está en capacidad de producir directamente efectos reales. (Fernández Cruz, 1993, p. 160)

Sistema consensual o espiritualista. Respecto a este sistema el profesor Ninamancco Córdova (2006) señala este se encuentra codificado en el artículo 949 del Código Civil pues instituye que el *consensus*, como manifestación afirmativa de voluntad para la consumación de un negocio jurídico, es suficiente para que el derecho de propiedad trascienda y mute en su titularidad. Agrega el mencionado autor que la prestación no se muestra en la redacción del artículo, pues este elemento al ser ejercido de forma negativa u omisiva (obligaciones con contraprestación de no hacer) se encuentra por alejado del contenido normativo regulado en el

artículo citado, lo que confirma la presencia de sistema en nuestro ordenamiento jurídico.

Sistema transmisivo de doble causa. Esta forma de manifestar la transferencia de propiedad ya ha sido explicado al inicio de este capítulo, cuando se habló de la separación contractual, sin embargo a fin de no vaciar de contenido este acápite, explicaremos en que consiste; llegado el momento de la consecución del contrato mediante a manifestación de voluntad, esta se compone por dos negocios plenamente identificables en el plano jurídico, pues en un mismo contrato reposan dos tipos de convenios, uno de carácter obligacional y otro dispositivo, ambos direccionados a perfeccionar la transferencia de la propiedad (Fernández Cruz, 1994).

Sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el modo. En la transferencia de bienes muebles es donde este sistema es aplicable, recogido por nuestro ordenamiento jurídico, donde lo que justifica la transferencia o traslado fáctico de la cosa es el propio título, el cual es acompañado de distintos comportamientos, actos y hechos que buscan el perfeccionamiento de la transferencia; estas conductas o actos complementarios son visualmente percibibles que en ocasiones se agotan con su realización en un solo acto la entrega (Varsi Rospigliosi, 2019).

Sistema registral constitutivo no convalidante. Este sistema tiene como fuente aplicativa la teoría del título y el modo, pero se aleja de

ella en lo que respecta al modo en el cual se perfecciona la transferencia, pues, si bien la existencia de un título válido funda la obtención presuntiva de un derecho, este no resulta suficiente para sus efectos sean obtenibles, sino que es necesario la intervención del registro que a través de la inscripción se convierte en un modo adquisitivo de la propiedad a través de las presunciones posesorias que este despliega (Betti, 1965). La reflexión anterior, nos muestra que el efecto de la inscripción en estos casos es constitutivo de derechos, sin embargo, cabe preguntarnos a manera de reflexión si esta inscripción es convalidante de nulidades (Avendaño Valdez, 2000).

El sistema de separación del contrato. De origen alemán, aquí este régimen o forma de adquirir la propiedad, está fundada en la existencia de dos actos o negocios jurídicos plenamente separables en un plano documental y jurídico, de los cuales el contenido de cada uno direcciona la transferencia de propiedad, al constituir el primero uno de carácter obligacional y el otro que rige las externalidades para que se efectivice en la realidad la transferencia (Escobar Rosas, 2017).

En nuestra legislación la disposición de determinados bienes muebles, se ha regulado en el artículo 947 del Código Civil, donde se ha dispuesto que la tradición es el mecanismo que determina la transmisión de propiedad de un bien mueble determinable, y para

los bienes inmuebles se ha regulado en el artículo 949, señalando que obligarse a realizar una transferencia de un inmueble convierte al adquirente en su titular dominial; hay que dejar claro que ambos artículo cuentan con salvedades en su negociación, las cuales pueden cambiar radicalmente el modo en el que se adquiere la propiedad.

De acuerdo a lo anterior, nuestro Código Civil, se apartó de la forma tradicional romana de adquirir la propiedad de un inmueble: consentimiento y entrega; optando por elegir la forma de perfeccionar las transferencias de los inmuebles lo desarrollado por el derecho francés, es decir la transferencia obligacional, intelectual o espiritualista, sin embargo, en lo que atañe a los bienes muebles sigue manteniendo como elementos para perfeccionar la transferencia la *traditio* y el modo.

Entonces, si tenemos en cuenta que el sistema espiritualista o consensual de transmisión de la propiedad, donde la materialización del acto traslativo queda determinado por la obligación a la que se comprometen las partes en un contrato, podemos decir que este acuerdo tiende a aterrizar sobre tres aspectos primordiales: buscar un rendimiento de tráfico y circulación de bienes en el mercado, disminuir la cantidad de adquisiciones fraudulentas y finalmente dotar a todo este sistema de transferencias de seguridad jurídica.

Sobre lo anterior y siguiendo la postura del Dr. Gunther Gonzales Barrón sobre este sistema, sostiene que el artículo 949 del Código Civil contiene todos los elementos pertinentes para que se logre una transferencia de propiedad adecuada, sin anteponer o adicionar exigencias para su perfeccionamiento el cual se realiza de manera automática (Gonzales, 2003). Este autor al reflexionar sobre el sistema traslativo de dominio acogido por la legislación peruana, señala que el solo acuerdo de voluntades tiene muchas ventajas a poner en relieve, como que esta forma de perfeccionar los actos dispositivos proporciona un ágil intercambio de bienes, lo que trae como resultado que la riqueza se mueva de forma más rápida, también señala que este sistema no es ajeno a limitaciones. En este contexto, es posible establecer que el consensualismo no tiene como fundamento la publicidad registral como mecanismo para mostrar el estatus de un bien, sino que su base es la confianza legítima que se pueda extraer de la realidad (Gonzales, 2003); pero, indica que un derecho registrado puede ayudar a un mejor entendimiento del bien que discurre por el mercado.

Las reflexiones sobre este temas de parte del profesor Gonzales son muy fructíferas, pues abandona la idea de que el artículo 949 del Código Civil contenga una cláusula de trasferencia relativa o incompleta del derecho de propiedad, pues en su explicación señala -al igual que lo indicado en el párrafo anterior- que la disposición del

dominio de un bien desde el momento que su titular se obliga a efectuarlo tiene plenos efectos y tiene carácter absoluto, en tal sentido el adquirente obtiene todos los atributos y facultades que el derecho de propiedad contiene autorizándole de esta forma el uso, disfrute, aprovechamiento, administración o disposición del bien; precisa como una de las atingencias a esta forma de adquirir la propiedad es el porcentaje de riesgo que puede tener, en lo relativo a la inscripción y el tercero de buena fe (Gonzales & Gordillo, 2017).

La posición doctrinaria del profesor Bullard Gonzales (1991), sobre el artículo 949 que se viene comentando, precisa que el contenido del dispositivo no concuerda con la finalidad que la propiedad debe desempeñar como derecho fundamental. Pues, el negocio jurídico donde se dispone los bienes, mientras no se produzca la inscripción se encuentra oculto de los terceros, lo que provoca la pérdida de oponibilidad que pueda ejercer el adquirente, para el autor es importante tener un sistema de publicidad de alertas que permitan excluir futuras perturbaciones al derecho que ya se ostenta, complementa su razonamiento señalando que si este dispositivo (el artículo 949) no tuviera otros artículos relacionados que regulen otro tipo de método adquisitivo de propiedad, el sistema de transferencias a la que nuestro ordenamiento jurídico se ha acoplado sería un muy débil; agrega que el artículo 949 contiene una forma de transferencia relativa, y he aquí la discrepancia con lo

señalado con el profesor Gonzales, pues el consensualismo como fuente de adquisición de bienes no tiene la fuerza para oponerse a los derechos que en igualdad de condiciones fueron obtenidos.

De acuerdo a lo anterior, el tema viene siendo muy discutido, pues los sectores doctrinarios señalan que la trasmisión de propiedad bajo el sistema consensualista solo contiene una forma relativa de adquirir la propiedad, al respecto Ninamanco (2014) al comentar las posturas desarrolladas explica que la oponibilidad erga omnes no forma parte en la configuración del derecho de propiedad, ya que solo viene a ser un mecanismos de exteriorización de un acto ya ejecutado en la realidad, culmina su crítica, señalando que el *consensus* sí provoca una mutación real en la titularidad del bien, pues es el acuerdo de voluntad la que permite la adquisición y no la publicidad que se le haya dado al derecho. Llegado a este punto, tenemos que se es propietario o no se es, lo que deja de lado la adquisición relativa de propiedad, al menos para este autor, quien se incide en señalar que una cosa es hablar de sistemas de transferencia de propiedad y otra lo es el tema de su protección registral; pues todo contrato nace para surtir efectos, y el que se ha confeccionado con la finalidad de transferir propiedad, busca este propósito como fin perseguido por las partes; finalmente Ninamanco defiende a plenitud el contenido del artículo 949 al escudar el consensualismo como fuente de trasmisión de derechos

de propiedad, y sustenta sus afirmaciones, con las siguientes interrogantes: ¿Cómo se puede pedir que a pesar de tener un contrato donde se adquiere la propiedad se deba exigir la inscripción para que el contrato surta plenos efectos? ¿Cómo puede restringirse los efectos legales de la manifestación de voluntad a una mera inscripción? (Ninamanco, 2014).

E. Prevalencia y ponderación de derechos

La prevalencia de un derecho sustancial bajo la titularidad de varias personas viene ser un tema dificultoso y de hecho lo es, pues normativamente la salida no es muy clara, mucho más si la constitución se ha convertido en garante del ejercicio pleno de este derecho; sobre el tema se han esbozado diversas métodos y teorías de solución, de los cuales serán materia de análisis y desarrollo solo dos de ellas, el método o teoría conflictivista y la teoría armónica de derechos.

Teoría Conflictivista, en este modelo los derechos se conceptualizan como principios que tienden a ser contradictorios, lo que evidencia una contradicción entre ellos y el nacimiento de un conflicto cuyo resultado es obtener la supremacía en sus efectos, situación que es buscada por quienes detentan estos derechos: imponer sus intereses; quienes contraponen niveles de importancia, aspectos restrictivos del núcleo del derecho y la cantidad de beneficios que de este se desprenden, con lo que se busca el

posicionamiento de un derecho en la realidad. En este punto, corresponde tener en consideración no solo los aspectos que desprenden de los derechos contrapuestos, sino que el análisis ponderativo se realiza teniendo en cuenta las condiciones que se presenten en cada caso, pues luego de ello se obtendrá como resultado una escala que permite determinar cuál es el derecho superior o relevante.

El conflictivismo es una forma estándar de resolver controversias que surjan entre derechos fundamentales, pues luego de la elaboración de una escala en donde se consignen los rasgos más significativos en busca de una ponderación entre derechos, se elige al derecho con más peso jurídico lo que conduce a dar una respuesta al caso puesto a evaluación.

Ahora, los rasgos más significativos de este método están dados por la elección del derecho no solo por la relevancia que de este se desprenda, sino por el menor impacto dañoso que pueda obtenerse de su elección, es decir la prevalencia está en función a la utilidad se obtenga del derecho en contraposición con el derecho que ingreso en conflicto. De acuerdo al contexto donde se aplique la ponderación, será el espacio donde converjan los derechos en conflicto, los cuales muestran todos sus atributos y características, que viene hacer los aspectos que delimitan el acto de ponderación, ahora, cada caso no es igual, llegándose presentar aquellos en los

que por la similitud tanto en sus beneficios o transgresiones se convierten en casos difíciles, por lo que según el tiempo y espacio en donde se desarrollan, las soluciones que surgen no siempre son las mismas, a pesar de ser los mismos derechos en conflicto.

La teoría armónica, lo que propugna esta teoría, es la negación a los conflictos de los derechos, pues su fundamento radica en la forma de cómo son ejercidos, es decir, buscan verificar si en el derecho se encuentra respaldado en su ejercicio o no, lo cual se evalúa según cada caso, y esto se da de acuerdo a la correcta delimitación que se obtengan del derecho en cuanto a su contenido y titularidad, lo que lleva a establecer que si un derecho está amparado por una determinada justificación constitucional para su ejercicio, resulta evidente que no exista conflicto alguno, con aquel que no tiene esta cobertura o que no se encuentra justificada en su ejercicio.

Como es de verse este postulado niega rotundamente la existencia de conflicto entre derechos, de no ser así, supondría la existencia de derechos contradictorios, es decir, un contra derecho.

Entonces, como metodología, señala que cuando confluyen varios derechos sobre una misma realidad jurídica, lo primero que se debe hacer es observar el contenido de ambos y ver cuál es amparado por las normas para su legal ejercicio lo que supone dejar de lado la ponderación, lo que supone en buena cuenta ya no elegir al más

importante o relevante, sino al que legalmente tiene respaldo jurídico.

En consecuencia, bajo esta teoría, los derechos en conflictos no se anulan o limitan entre sí, lo que se busca es que restringir los efectos de unos de ellos debido a que en un determinado tiempo y espacio no tenía amparo legal su ejercicio.

2.2.2. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL DE REALIDAD REGISTRAL Y REALIDAD FÍSICA

A. Concepto de realidad registral

La realidad registral es aquella percepción o apariencia de verdad que se tiene de la realidad externa o física, nace al registrarse o inscribirse determinado acto o derecho.

Esta realidad se materializa, en palabras del profesor Roca Sastre (1995), como toda acción que es iniciada por interesado con la finalidad hacer figurar en el registro la primera inscripción en el libro, el cual puede estar formado por hojas o folios donde se asienta la información del derecho o acto a registrar.

No se debe perder de vista que la realidad registral no solo se manifiesta con el ingreso por primera vez de un acto o derecho al registro, sino también se expresa en la mutación de lo registrado, como por ejemplo la solicitud del reconocimiento de una

construcción, el cambio de titularidad de un bien o la acumulación, etc.

Ahora, este desface entre lo que se registra y lo que en la realidad está ocurriendo, coloca a quién desea contratar valerse del registro para iniciar acciones contractuales y en una eventual disputa del derecho adquirido realizar las correspondientes acciones procesales, situación que deja de lado la parte externalizada del derecho adquirido es decir la realidad, lo que denota la presencia de dos dimensiones que se deben tener en cuenta para realizar la contratación o el inicio de un proceso.

Una forma de definir la realidad que expone el registro está dada por el académico Gonzales (2002), quien explica muy claramente que si bien el registro puede albergar información de la realidad física, esta no es permanente, es decir no es un aval de que lo publicitado corresponda con lo extraregistral; siendo los asientos registrales meros depósitos de información que constituyen medio de prueba de una determinada realidad (en espacio y tiempo), y al estar tanto el acceso y la publicidad que resguarda el registro pautada, es posible señalar que el valor probatorio que esta tiene es una privilegiado; sin perder de vista que la información que se obtenga pueda estar afecta a determinadas inexactitudes las cuales pueden ser corregidas conforme a lo regulado en las normas registrales, lo que conduce a establecer que el registro no es

infalible, lo que nos demuestra que la realidad registral puede ser contradicha a través de otros elementos probatorios, que posean las mismas cualidades de probanza que el registro al exponer la presencia de determinados hechos facticos que no se distinguen en el ámbito registral.

A manera de conclusión, la realidad registral es la radiografía de la situación jurídica en la que se halla un determinado acto, contrato, derecho, hecho, etc., respecto a una determinada persona o personas.

B. Concepto de realidad física, real o extraregistral

Desde una perspectiva ontológica y jurídica, es preciso distinguir entre la realidad registral -aquella que se encuentra formalizada, reconocida y oponible erga omnes mediante su inscripción en el Registro- y la realidad extraregistral, que como se ha mencionado líneas arriba constituye todo hecho, acto o situación jurídica que se desarrolla en el mundo fenoménico sin haber sido incorporado formalmente al sistema registral. Esta realidad extraregistral no requiere, para su eficacia inmediata, reconocimiento público o universal, sino que origina efectos jurídicos específicos sobre las partes directamente involucradas, y, en ciertos casos, también frente a terceros, acorde a los principios que rigen el derecho civil.

En efecto, la realidad extraregistral comprende actos jurídicos tales como la celebración de contratos de compraventa, constitución de

una servidumbre, la entrega fáctica del bien (*traditio*), la edificación en un predio, o incluso la celebración de un matrimonio, en cuanto este hecho produce efectos patrimoniales susceptibles de inscripción. Son eventos que, aunque pueden ser formalizados en el tiempo mediante su inscripción, tienen una existencia jurídica propia en tanto producen consecuencias de derecho válidas y eficaces, conforme a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, que reconoce el principio del consensualismo en la transferencia de la propiedad, prescindiendo de la inscripción como requisito constitutivo.

Finalmente, para los fines específicos de esta investigación, se impone una delimitación conceptual más precisa: interesa particularmente aquella fracción de la realidad extraregistral conformada por actos jurídicos que, siendo inscribibles, aún no han accedido al registro, generando con ello un potencial conflicto entre la situación registral y la situación real. Esta tensión entre lo inscrito y lo acontecido en la realidad física y jurídica ha sido objeto de reflexión en diversos sistemas jurídicos, como el español, donde se distingue claramente entre la "finca registral" -la entidad jurídica creada y descrita por el Registro de la Propiedad- y la finca real, que representa la porción física de tierra existente en el mundo material. Como explica García García (2018) "la finca registral no siempre coincide con la finca real; esta discrepancia puede generar

conflictos de titularidad y cuestionamientos sobre la eficacia de la fe pública registral" (p. 312).

Esta diferenciación resulta relevante para el derecho comparado y para el caso peruano, donde se observa un fenómeno similar: la disociación entre lo que figura como inscrito en el Registro de Predios y lo que se constata en la realidad fáctica del inmueble, ya sea por cambios no registrados, actos clandestinos o por la omisión de inscripción de actos válidamente celebrados. Esta laguna entre el plano registral y el extraregistral compromete el principio de seguridad jurídica en su dimensión objetiva, al provocar incertidumbre en los derechos reales y en la circulación de bienes, afectando tanto a los terceros adquirentes como a los titulares extraregistrales que ostentan una situación jurídica legítima pero no formalizada.

En este sentido, la delimitación entre realidad extraregistral y realidad registral no puede reducirse a una cuestión meramente técnica o formal, sino que debe ser abordada desde una perspectiva sustantiva que reconozca la validez y eficacia de los actos jurídicos extraregistrales en tanto concurren con los elementos exigidos por la ley para su perfeccionamiento, y en cuanto pueden incidir legítimamente en la configuración de derechos reales, aun antes de su inscripción. Esta postura se ve reforzada por la doctrina de la doble vía de legitimación de la propiedad, según la cual el derecho

de propiedad puede derivarse tanto de la realidad registral como de la realidad fáctica, siempre que se acredite conforme a los medios de prueba válidos previstos por el ordenamiento.

Así, el reconocimiento de la realidad extraregistral como un ámbito autónomo y jurídicamente relevante -particularmente en relación con los actos inscribibles- no sólo permite problematizar la supuesta infalibilidad del registro como fuente única de legitimación dominial, sino que también impone al intérprete y al juzgador la obligación de considerar los hechos jurídicos externos como parte del análisis integral de la titularidad y del conflicto de derechos en el tráfico jurídico contemporáneo.

C. El derecho a la propiedad como recurso económico

El derecho de propiedad, reconocido como un derecho fundamental en la Constitución, no se reduce únicamente al poder que ejerce una persona sobre bienes -ya sean urbanos o rurales, muebles o inmuebles, materiales o inmateriales-, sino que encierra también una serie de matices doctrinarios que amplían su alcance.

En la Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 03258-2010-PA/TC se resalta que la propiedad es un derecho fundamental íntimamente vinculado con la libertad personal, en tanto constituye la base de la libertad económica dentro de un Estado social y democrático de derecho. La propiedad garantiza la existencia e integridad del bien -sea corporal o incorporal-, al tiempo que asegura la participación

del propietario en la organización y desarrollo del sistema económico y social. De allí que el artículo 70 de la Constitución proclame que el “derecho de propiedad es inviolable” y que corresponde al Estado garantizarlo (p. 11).

Este derecho otorga a su titular la facultad de usar, disfrutar, explotar y disponer de sus bienes; sin embargo, su ejercicio no es ilimitado. La Constitución establece que la propiedad debe desenvolverse en armonía con su función social y con el bien común. Esto implica, además, el deber de protegerla frente a actos que puedan perturbar su normal ejercicio. En esa misma línea, el Tribunal Constitucional, en el expediente N.^º 05614-2007-PA/TC, precisó dos notas características de este derecho: i) es un derecho pleno, pues confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que pueden ejercerse autónomamente dentro de los límites legales y el respeto a derechos de terceros; y ii) es un derecho irrevocable, ya que su extinción o transmisión depende principalmente de la voluntad del propietario y no del arbitrio de terceros, salvo las excepciones expresamente previstas en la Constitución (p. 18).

Así, la jurisprudencia constitucional reconoce que el derecho de propiedad solo puede ser limitado por la ley y bajo condiciones estrictas de necesidad, proporcionalidad y finalidad social. De ello se desprende que la propiedad no se agota en su dimensión individual, sino que conlleva también una función social. En otras

palabras, el derecho de disponer de un bien en beneficio propio se encuentra acompañado por el deber de no afectar los intereses de la colectividad. Precisamente por esta razón, la inscripción registral del derecho de propiedad no solo otorga seguridad jurídica a su titular, sino que también fortalece el tráfico jurídico al generar confianza en quienes participan en el mercado.

En este marco, la propiedad supone tanto un derecho como un deber: ejercerla de manera que no comprometa el interés común. Esta exigencia no se limita a cuestiones de entrega o custodia del bien, sino que se proyecta a la capacidad del propietario de dar un uso efectivo y socialmente útil a su derecho. Si la propiedad no cumple con esa finalidad práctica, pierde su razón de ser en el plano económico y social.

La función social de la propiedad, por tanto, está estrechamente vinculada a la propiedad privada y requiere ser tutelada mediante las instituciones que el Estado pone a disposición de los ciudadanos. De esta forma, se afianza que se aplique el derecho bajo los conceptos para los cuales fue concebido.

En estos términos, las operaciones económicas que pueden realizarse bajo la óptica de la iniciativa privada son de distinta naturaleza, van desde la disposición total de los atributos de la propiedad como la compraventa, donación pura y simple; o solo una parte de ellos como lo que sucede en el arrendamiento. En todos

estos casos la trasmisión o restricción de los atributos se materializan a través de la contratación, donde confluyen voluntades atendiendo a los términos y condiciones que se pacten.

Según sea la totalidad o parte de los atributos, o el bien que se pretenda transferir, están sometidas a ciertas formalidades, que van desde la sola obligación de enajenar, pasando por la formalización en documentos de fecha cierta, instrumentalización hasta llegar a la inscripción, esta última además de otorgar seguridad jurídica, incrementa el valor de bien, lo que hace que se mueva de forma más ligera y rápida en el tráfico jurídico y por ende en el mercado.

En sociedades donde el mercado se mueve a pasos agigantados el registro se convierte una pieza clave de la economía. Es por ello que la función registral expresada en la calificación, inscripción de los títulos y la publicidad afianzan la seguridad jurídica aumentando la confianza de quienes contratan sobre ella. La confianza legítima que adquieren los ciudadanos con la inscripción, permite que se tomen decisiones más informadas e inyecta de mejor manera los bienes en el mercado. Es por ello que es sumamente relevante que los operadores registrales no solo realicen un análisis normativo y formal, sino también volteen la mirada al aspecto económico que genera el bien de ser inscrito.

En esta era contemporánea, al derecho de propiedad es fundamental que lo concibamos desde el punto de vista del

económico ya que este derecho es el eje principal del modelo económico imperante en el Perú (economía social de mercado).

Este enfoque permite que el derecho de propiedad sea más funcional en su desarrollo y transferencia, pues esta busca generar, movilizar y respaldar flujos económicos dentro de la sociedad.

La Constitución del Perú, en su artículo 70 establece que el derecho de propiedad es inviolable, pero lo sujeta a la función social que cumple, lo cual es importante como elemento desarrollador de la economía social del país. Este orden no solo nos muestra la versión social del derecho, sino que también lo circscribe dentro de la lógica de la razón económica es decir se crea la regla que el derecho de propiedad social busca servir al desarrollo y bienestar colectivo. En esa línea, la propiedad se transforma en un recurso económico en tanto permite la inversión, respalda la actividad crediticia, facilita el intercambio y dinamiza el tráfico jurídico.

Desde la teoría económica del derecho, autores como Hernando de Soto (2000) han sostenido que el subdesarrollo económico en países como el Perú no se explica tanto por la falta de activos, sino por la imposibilidad de convertir los activos en capital, precisamente debido a la informalidad jurídica de los derechos de propiedad.

Como afirma el autor: "Lo que impide a los activos de los pobres funcionar como capital es su forma: son propiedades sin título, propiedades sin inscripción en registros públicos, propiedades sin

reglas reconocidas legalmente” (p. 50). En esta línea, la propiedad como recurso económico se activa en la medida en que es susceptible de ser convertida en garantía, transferida eficientemente y utilizada como vehículo de acumulación.

Sin embargo, esta tesis debe ser matizada frente a la realidad social y jurídica de contextos como el peruano, donde una parte sustancial de la economía se encuentra sustentada en la propiedad extraregistral, y donde muchas transferencias y adquisiciones de bienes se producen fuera del sistema registral. Esta situación genera una profunda disociación entre la titularidad formal -esto es, la que se ostenta mediante inscripción registral- y la titularidad material o efectiva, es decir, aquella sustentada en el uso, posesión prolongada y actos jurídicos válidos, pero no inscritos. Esta brecha, como se ha demostrado en la investigación, limita el potencial económico del derecho de propiedad, pues lo vuelve inseguro, precario y de baja circulación en el mercado formal.

Así, si bien el registro cumple una función instrumental clave para la seguridad jurídica, en un entorno donde la inscripción no refleja fielmente la realidad dominial, la función económica de la propiedad puede quedar comprometida. La titularidad registral vacía de contenido posesional no solo impide el goce pleno del bien, sino que en muchos casos se convierte en un obstáculo para su uso como capital. En consecuencia, la utilidad económica de la

propiedad debe medirse en términos de efectividad real y no exclusivamente en términos de formalidad registral.

Como sostiene Demsetz (1967), el derecho de propiedad crea estímulos para el disfrute eficaz de los recursos cuando su ejercicio es seguro, excluyente y transferible. Bajo esta perspectiva, la falta de comunicación entre registro y realidad física impide precisamente ese uso eficiente, pues crea incertidumbre en el tráfico jurídico, reduce la bancarización de activos y desincentiva la inversión.

Por tanto, para que el derecho de propiedad despliegue plenamente su carácter de recurso económico, es ineludible que el sistema jurídico admita y resguarde también las formas extraregistrales de propiedad, siempre que cumplan con los principios de buena fe, posesión pública y prolongada, y origen válido. La inscripción registral, sin duda, debe ser fomentada como mecanismo de consolidación, pero no puede erigirse como el único indicador de legitimidad en un país donde buena parte de la realidad física y económica se construye desde la informalidad.

Esta investigación ha válido que el derecho de propiedad no puede seguir siendo analizado desde una óptica exclusivamente formalista. Su función económica requiere una visión integradora y flexible que comprenda tanto el valor registral como la dinámica extraregistral del dominio. Solo así se garantizará la seguridad

jurídica en su verdadera extensión funcional: como condición para el desarrollo económico, la eficiencia del tráfico jurídico y la justicia en la colocación de los activos.

D. La seguridad jurídica

La seguridad jurídica, como principio cardinal del Estado constitucional de derecho, emerge como una de las columnas normativas sobre los cuales se instituye la legitimidad del orden jurídico. No se trata simplemente de un valor deseable, sino de una condición estructural sin la cual sería inviable el identificación, ejercicio y protección de los derechos fundamentales, particularmente el derecho de propiedad. En efecto, la seguridad jurídica es el presupuesto que ampara la previsibilidad, estabilidad y coherencia del derecho, permitiendo a los sujetos de derecho conocer anticipadamente los efectos jurídicos de sus actos y confiar en que las decisiones estatales no serán arbitrarias ni sorpresivas.

Tal como lo señala García (2021), la seguridad jurídica es inherente a todo Estado de Derecho, en tanto construye un entorno donde las personas pueden proyectar razonablemente su conducta con base en la expectativa fundada de que el Estado actuará conforme al derecho previamente establecido. Esta idea se vincula con lo que Rivera (2018) identifica como la función de certeza jurídica, la cual se manifiesta a través de la predictibilidad normativa y jurisprudencial: los ciudadanos deben poder anticipar los efectos

jurídicos de su actuar y las reacciones institucionales frente a ello.

Esta previsibilidad no es un lujo teórico, sino una necesidad práctica para que los individuos puedan realizar transacciones, asumir riesgos y construir proyectos personales y colectivos.

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú ha delineado el contenido dogmático de este principio. En la STC N.^º 1546-2002-AA/TC se afirma que la seguridad jurídica tiene una bidimensionalidad jurídica: subjetiva y funcional. En su dimensión subjetiva, implica la confianza legítima que el ciudadano deposita en los operadores del sistema de justicia, esperando que estos apliquen el derecho con imparcialidad, continuidad y respeto por los precedentes. En su dimensión funcional, impone el deber de cumplimiento del ordenamiento jurídico tanto para los ciudadanos como para las autoridades, evitando actos contrarios al principio de legalidad.

Más adelante, el Tribunal profundiza su desarrollo en la STC N.^º 0016-2002-AI/TC, donde afirma que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, y que tiene un carácter garantista y transversal, proyectándose a todo el ordenamiento con el objeto de brindar al individuo “una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos” (p. 13). Así, el principio opera como una directriz estructural que asegura el desenvolvimiento de los actores dentro

del marco del derecho y de la legalidad, lo que no solo promueve el respeto de los derechos adquiridos, sino que también fomenta la confianza en la institucionalidad democrática y en el tráfico jurídico.

En ese contexto, una expresión objetiva de la seguridad jurídica se encuentra en el sistema registral, particularmente cuando luego del acceso al registro de un determinado derecho de propiedad este se exterioriza. El Tribunal ha señalado expresamente que dicha inscripción “dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio del mismo” (STC N.º 0016-2002-AI/TC, p. 17). No obstante, realiza una advertencia de enorme relevancia para el objeto de esta tesis: la seguridad jurídica que otorga el registro puede ser meramente aparente si el procedimiento de acceso al mismo no cuenta con los controles suficientes que aseguren la validez sustancial del acto que se inscribe. En este sentido, el registro debe ser un reflejo fiel de lo que se ha formalizado en la realidad extraregistral, y no limitarse a ser una simple formalidad instrumental desconectada de los hechos reales que fundamentan los derechos registrados.

Este señalamiento es fundamental, pues evidencia una de las tensiones centrales abordadas en este trabajo: la disociación entre la realidad registral (estática, formal y presunta) y la realidad física (dinámica, efectiva y perceptible). Cuando el registro no logra capturar adecuadamente la situación jurídica extraregistral, se

pone en entredicho su función y finalidad como garante de la seguridad jurídica. En consecuencia, el principio de seguridad jurídica no puede limitarse a la estabilidad de los asientos registrales, sino que debe ampliarse a garantizar la autenticidad y legitimidad del derecho que allí se inscribe, especialmente en un país donde la informalidad afecta buena parte del tráfico inmobiliario.

En este sentido, y siguiendo los desarrollos del derecho comparado, es menester traer a colocación y señalar que el principio de seguridad jurídica también puede -y debe- proteger situaciones posesionales consolidadas, en tanto expresiones legítimas del derecho sustantivo, aun cuando no estén inscritas. Esta es la postura adoptada por diversos sistemas jurídicos inspirados en el principio de buena fe y la eficacia sustantiva del derecho de propiedad, como ocurre en España, donde la doctrina reconoce que la seguridad jurídica se proyecta tanto sobre el plano registral como sobre el plano posesorio.

Por ello, esta tesis defiende que una adecuada comprensión de la seguridad jurídica debe articular los principios de publicidad, legalidad y buena fe, sin sacrificar la justicia material ni la verdad extraregistral en nombre de la formalidad. En definitiva, el derecho no puede quedarse atrapado en la apariencia del registro cuando esta es disonante con la realidad efectiva y legítima del derecho.

E. Concepto de tráfico jurídico

Este concepto constituye un elemento importante para entender los cambios en la circulación de los bienes y derechos patrimoniales dentro de una sociedad constituida y en vías de desarrollo. En un Estado constitucional de derecho, el tráfico jurídico no es un fenómeno espontáneo ni informal, sino un entramado regulado de actos y negocios jurídicos a través del cual se realiza de forma efectiva el principio de autonomía privada, y se consolida la función económica y social del derecho de propiedad.

Desde un punto de vista funcional, el tráfico jurídico puede ser entendido como el espacio jurídico en el cual se producen y exteriorizan las relaciones patrimoniales entre sujetos, ya sea mediante la transmisión, modificación o extinción de derechos. Tal como sostiene Morales Godo (2009), este puede ser definido como “el conjunto de actos y negocios, contemplados o susceptibles de ser contemplados por el derecho, a través de los cuales circulan los bienes y derechos de las personas, enajenándolos, adquiriéndolos o modificándolos” (p. 537). Esta definición resalta el carácter estructurante del tráfico jurídico para la economía de mercado, pues constituye el cauce normativo por el cual los bienes cambian legítimamente de titular.

Por otro lado, en el tráfico jurídico no solo convergen normas jurídicas sino costumbres prácticas y económicas que influyen en

su eficiencia en las transferencias y la legitimidad de las mismas, entre estas costumbres están los llamados costos de transacción.

Bajo este contexto la teoría económica del derecho cobra mucha relevancia, autores como Ronald Coase y Oliver Williamson, han señalado que el tráfico jurídico se vuelve más fluido o más denso en su caminar si la estructura contractual no es la adecuada y si las instituciones jurídicas que lo avalan no son idóneas.

Bajo esa línea y aterrizando esas ideas en nuestra sociedad peruana, donde la informalidad tiene cercado parte del mercado, los costos de transacción confluyen para inclinar las decisiones de quienes intentan ingresar al tráfico jurídico, y serán estos los determinantes que establezcan si acuden al registro o solo buscan la protección de la publicidad posesoria.

El tráfico está desde un punto de vista jurídico regulado por la autonomía de la voluntad, lo que permite a las partes contratantes determinar de forma independiente los términos en lo que se van a relacionar. Pero Monsalve (2008) señala que la autonomía a la voluntad solo puede perfeccionarse de forma estable en un entorno de confianza, lo que revela que la seguridad jurídica y la transparencia de los actos que integran una determinada contratación son las condiciones para que haya fluidez en el tráfico jurídico. En sus palabras: “la confianza se constituye como la piedra angular de la contratación” (p. 709). El mencionado acentúa que la

legitimidad y eficacia del tráfico jurídico no solo depende de que existan normas jurídicas que regulen determinado acto de transferencia, sino que mucho influye la credibilidad de las instituciones que respaldan las transferencias, el registro, los sistemas notariales y las instancias jurisdiccionales.

Para esta investigación, el tráfico jurídico se evalúa desde la fricción que existe entre ambas realidades (registral y física), es cierto que el registro fue concebido como un instrumento para que la seguridad jurídica sea expresada a través de la publicidad de los derechos que tiene cabida en él, no debemos perder de vista la desconexión que existe entre las realidades, puesto que la rigidez del registro no puede compararse con la volatilidad de lo externo, puesto que muchos de los cambios materiales que ocurren no siempre se reflejan en el registro lo que en cierta medida afecta la circulación segura de los bienes. Siendo por ello cabe establecer que la seguridad jurídica no debe estar pegada a la inscripción, sino que debe considerar también a la posesión como una de las aristas para que esta seguridad se consolide, aunado a ello la buena fe, y la diligencia en la verificación de la legitimidad de quien transmite el derecho y quien materialmente lo ostenta.

Debemos señalar que el transito o la dinamicidad del tráfico jurídico no depende de un lineamiento puramente formal, sino que es relacional y cambiante. En este escenario, la posesión como la

relación entre las personas y el bien, es la más clara expresión publicitaria con relevancia hacia terceros, que va más allá de la eficacia que el registro puede ofrecer, especialmente en un mercado marcado por el cambio mutación jurídica constante. En tal sentido, el equilibrio entre la realidad jurídica formal (registro), la realidad jurídica material (posesión) y la confianza legítima que tienen las personas en el sistema, constituyen las principales aristas que forman el tráfico jurídico; este balance garantiza una circulación segura y legítima de los bienes, esto en armonía con los fines superiores del derecho de propiedad al interior de una economía social de mercado.

2.2.3. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DE LOS REGISTROS

Entender el rol que el registro tiene en nuestra economía, es sumamente crucial, pues permite que las personas tomen decisiones informadas sobre sus derechos registrables y registrados, tanto para adquirirlos como para disponer de ellos, todo esto para salvaguardar su ámbito social y económico. El derecho de propiedad no debe entenderse desde una visión rígida y limitada como proyección de un determinado poder jurídico sobre los bienes, sino que tal como se viene señalando debe ser comprendido desde el punto de vista de la dinamicidad del tráfico jurídico; es por ello, que este derecho debe ser

protegido por la relevancia que tiene como recurso económico transferible.

En nuestra realidad el construir un mercado libre de incertidumbres sociales y jurídicas, denota un avance y un desarrollo económico al interior del tráfico jurídico. Cuando los agentes económicos tienen la información correcta y acertada pueden participar de una forma más libre en el mercado, pues permite disminuir costos marginales, optimizando las operaciones transaccionales obteniéndose con ello crecimiento económico y bienestar social. En por ello, que resulta necesario que los elementos que interactúan en el mercado estén debidamente identificados, protegidos y clasificados bajo las prerrogativas del principio de seguridad jurídica, de modo que se construya un sistema normativo y social confiable.

En ese sentido, la publicidad como una forma de expresión de la finalidad de registro, busca generar confianza pues a través de exteriorización de los actos jurídicos brinda certeza a los titulares de los derechos inscritos y los terceros expectantes que quieren adquirirlos, lo que construye una plataforma idónea para la circulación de la propiedad y otros derechos registrables. De esta manera, el registro no solo asegura la protección de los derechos subjetivos, sino que también se convierte en un engranaje indispensable para dinamizar el tráfico jurídico y consolidar la economía social de mercado.

Es por ello, que el fin que persigue el registro es alcanzar la seguridad de los derechos que en él se registran, es decir salvaguardar la confianza que los administrados depositan, pero esta seguridad no solo debe reflejar en su estado pasivo, sino que debe desarrollarse y expresarse en el tráfico jurídico buscando que las relaciones patrimoniales mejoren y sean más dinámicas en eficientes, es sobre dicha base que debe aplicarse las normas registrales, es decir visualizando el campo de acción con el objetivo de mejorar la economía social y de esta forma el registro se convierta en instrumento y fuente de riqueza.

Para comprender adecuadamente la función económica que cumple el registro, resulta necesario desarrollar un marco teórico sustentado en las instituciones jurídicas más relevantes, tales como la libre iniciativa privada, el modelo de economía de mercado y el propio derecho de propiedad. Dicho marco permitirá identificar las principales problemáticas que inciden en la economía de un país en el que coexisten dos realidades: un mercado que se desenvuelve conforme a lo que refleja la información registral y otro que opera al margen de esta. El análisis de esta dualidad posibilita advertir los riesgos y costos que genera la falta de correspondencia entre la realidad registral y la realidad extraregistral, así como la afectación que ello produce en la seguridad jurídica y en el normal desenvolvimiento del tráfico económico.

A partir de este examen, se contará con insumos suficientes para establecer los parámetros que deben considerarse al momento de construir fundamentos jurídicos que tornen al derecho de propiedad plenamente oponible frente a terceros. Ello permitirá no solo reforzar la confianza en el sistema registral, sino también potenciar la función económica de la propiedad como recurso transferible, garantizando que su ejercicio responda tanto al interés individual del titular como a la función social que le es inherente.

A. El derecho a la libre iniciativa privada

En nuestra Constitución se han desarrollado las denominadas libertades económicas, las cuales comprenden, entre otras, la libertad contractual -entendida como la facultad de las partes para determinar el contenido que regirá sus relaciones jurídicas patrimoniales-, la libertad de empresa, que reconoce la autonomía de los ciudadanos para emprender y desarrollar actividades económicas; la libre iniciativa privada, concebida como un incentivo al emprendimiento y la inversión por parte del sector privado; y la libre competencia, todas ellas integradas en el régimen económico constitucional. Estas libertades garantizan a cada persona la posibilidad de realizar actividades económicas en función de sus necesidades, capacidades y conocimientos del mercado. Sin embargo, constituyen al mismo tiempo límites al intervencionismo estatal, en tanto su ejercicio debe desarrollarse dentro del modelo

económico adoptado por el Estado.

En particular, la libre iniciativa privada, recogida en el artículo 58 de la Constitución, se erige como un derecho fundamental cuya naturaleza radica en ser un bien humano destinado a satisfacer necesidades colectivas. Su ejercicio es libre y debe adecuarse a la estructura económica vigente, siendo además un instrumento que fomenta el desarrollo social y económico. En nuestra realidad, el Estado no solo busca proteger la libertad económica, también busca mejorar otros aspectos sociales fundamentales como el empleo, la salud, la educación, la seguridad, los servicios públicos y la infraestructura estatal, todo ello con la finalidad de equilibrar el interés individual con el bienestar común. Desde la concepción del derecho como instrumento para el desarrollo de la humanidad, es factible afirmar que la libre iniciativa privada es un bien jurídico esencial, y como tal otorga a los agentes de una determinada sociedad le derecho a emprender, dirigir y proyectar actividades sociales y económicas de acuerdo a sus propios intereses y aspiraciones. En concreto, esta libertad se manifiesta en los actos de transferencia patrimonial que se realizan en los mercados de bienes y servicios, donde la oferta y la demanda interactúan como mecanismos de intercambio en busca de beneficios legítimos.

No obstante, no debe entenderse esta libertad de modo absoluto, sino que debe aparejarse con el sistema jurídico y social que

impera, todo ello con la finalidad de garantizar las condiciones mínimas de seguridad y equidad en su ejercicio. Es por ello que, al estar en concordancia con ello, cada agente económico que interactúa en el mercado deposita su confianza en este sistema, bajo la idea de que cada derecho adquirido o transferido, no será desconocido por los terceros, la sociedad y el propio Estado. Es por eso que el escenario donde se desarrolle el tráfico jurídico se sustente en las garantías institucionales que el Estado brinde las cuales de forma concrete y clara aseguren las transacciones que al interior del mercado se realicen, con ello se asegura de forma previsible la inversión y se fomenta la circulación de los bienes, provocando con ello un desarrollo social equilibrado.

En nuestra realidad, la publicidad que el registro exterioriza se convierte en un elemento fundamental para la seguridad jurídica, pues se convierte en un instrumento público que afianza la confianza legítima de quienes buscan información en el sistema registral. A manera de ejemplo, en el departamento de Cajamarca, que por su extensión territorial y la forma en cómo se formalizan las transferencias el registro de erige como pilar fundamental en el tráfico jurídico, cumpliendo un doble rol: por un lado, actúa como garante de la existencia, legitimidad y oponibilidad de los derechos sometidos al tráfico económico y, por otra parte, como garante de principios normativos que revisten de coherencia al sistema

normativo en su conjunto. Esta doble función se materializa en forma significativa cuando el registrador analiza, y evalúa los actos y contratos que se someten a su calificación aportando de esta manera a acortar la brecha entre la realidad física y registral imperante.

En nuestro ámbito constitucional en la sentencia N.º 0228-2009-AA el supremo interprete de la Constitución, ha señalado que la Economía social de Mercado como modelo imperante cuyo matiz iusfundamental de organización económica, tiene como principal función el de garantizar la competencia a través de la capacidad productiva individual de los agentes económicos. Con esto no solo se busca el generar riqueza, sino también la promoción del bienestar general, todo esto desarrollado en una plataforma jurídico normativa estatal (artículo 44 de la Constitución). Este bienestar se materializa a través de un sistema de protección diversificado (artículo 64 de la Constitución) cuya finalidad es principalmente velar por los sectores más frágiles de la sociedad.

Si analizamos este modelo económico, uno de los cimientos principales en los cuales se funda es la libre iniciativa privada. Esta libertad es el fiel reflejo de la confianza que deposita el Estado en las personas y en su capacidad para dirigir su comportamiento hacia la creación de riqueza y progreso; todo ello bajo la correcta administración de lo adquirido conforme a sus propios intereses. La

libre iniciativa abre, de este modo, un amplio abanico de posibilidades para la participación de las personas en el mercado. En correspondencia, el Estado, sin caer en intervencionismos excesivos, actúa como garante y subsidiario, ofreciendo instrumentos que faciliten el ejercicio de esta libertad. Dichos instrumentos se concretan en un entramado de instituciones políticas, espacios jurídicos y actividades económicas guiadas por el principio de equidad. Es precisamente en este contexto donde se inserta el derecho de propiedad, como expresión concreta y necesaria de la libre iniciativa privada.

B. El registro como herramienta de la seguridad jurídica

En toda arquitectura jurídica orientada a garantizar la previsibilidad de las relaciones jurídicas patrimoniales, el sistema registral cumple una función axial como instrumento técnico-jurídico al servicio de la seguridad jurídica. Esta función se exterioriza en la medida en que el registro no se restringe a cumplir un rol informativo, sino que opera como instrumento de oponibilidad, publicidad y en ocasiones legitimación, constituyéndose en uno de los pilares que sostienen el tráfico jurídico moderno y el orden económico fundado en el principio de legalidad.

Para comprender cabalmente esta función del registro, es necesario recuperar el concepto amplio de seguridad jurídica ya desarrollado, entendida como la certeza razonable que tiene una

persona sobre los efectos jurídicos de sus actos dentro del marco de un orden normativo estable y predecible (Rivera, 2018; García, 2021). En ese contexto, el registro jurídico -como sistema de publicidad legal con eficacia erga omnes- permite articular de manera eficiente el dinamismo del tráfico patrimonial con la estabilidad de las situaciones jurídicas, ofreciendo garantías tanto a titulares actuales como a terceros eventuales.

Como bien señala De Castro y Bravo (1992), la inscripción registral no solo es una técnica de constatación, sino una manera de institucionalización del derecho, puesto que "convierte lo privado en público, y lo particular en general", haciendo que los efectos del acto jurídico traspasen la esfera de los contratantes para producir consecuencias frente a todo el orden social. Esta dimensión erga omnes de la inscripción es precisamente la que otorga seguridad al tráfico jurídico, en tanto permite a los agentes económicos conocer de manera objetiva el estado jurídico de los bienes, reduciendo riesgos, incertidumbres y costos de transacción.

Sin embargo, este rol garantista del registro no es absoluto ni infalible. Si bien el ordenamiento jurídico peruano otorga eficacia jurídica plena a los asientos registrales, bajo determinados principios tales como la fe pública registral, el tracto sucesivo y la oponibilidad (artículos 2014 al 2022 del Código Civil), esta seguridad solo se materializa si los actos registrables han sido

objeto de una previa calificación jurídica adecuada, y si los datos asentados reflejan con fidelidad la situación jurídica sustancial del bien o derecho inscrito.

En esta línea, el Tribunal Constitucional peruano ha señalado que la seguridad jurídica que emana del registro solo es auténtica si el procedimiento de inscripción está respaldado por garantías sustanciales. Así lo estableció en la STC N.^º 0016-2002-AI/TC, al precisar que:

La inscripción registral del derecho de propiedad –como derecho sustantivo– dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio del mismo. Sin embargo, la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extraregistral. (p. 17)

Este pronunciamiento refleja un punto central abordado en la presente investigación: la tensión entre la realidad registral y la realidad física o extraregistral del derecho de propiedad. Cuando el registro deja de reflejar con fidelidad la situación real del bien —ya sea por deficiencias en la verificación posesorias, por negligencia del adquirente, o por la intervención de actos fraudulentos—, la seguridad que este ofrece se convierte en ilusoria, generando el riesgo de resoluciones jurídicas injustas o ineficaces. De hecho, el principio de fe pública registral no puede entenderse como un blindaje absoluto si quien lo invoca no ha actuado con la diligencia

debida, como lo reafirmó la Corte Suprema en la Casación N.º 4938-2018-La Libertad.

Es por ello que no debe ser percibido el registro como una única fuente de legitimidad, sino básicamente como un instrumento institucional cuyo valor es lograr la conjunción entre la realidad registral y la fáctica; la circunstancia expuesta aunada a la función de garante de la seguridad jurídica se ve robustecida cuando se integra la posesión, la buena fe y la publicidad posesoria.

En consecuencia, la pregunta que se formuló al cierre de este capítulo -¿la garantía registral es permanente y estática?- solo puede responderse con un rotundo no; la garantía que ofrece el registro es en definitiva dinámica y relacional, pero debe ser evaluada en cada caso, y teniendo en cuenta los asientos registrales, el estado del bien en la realidad fáctica, y también no perdiendo de vista el diligencia de los agentes comerciales interesados en la adquisición o disposición del derecho de propiedad. Solo mirando al registro de la forma planteada podríamos afirmar que este puede asegurar la estabilidad del tráfico jurídico y la consecución del principio de seguridad jurídica.

C. La trascendencia económica del registro

Lo desarrollado en los acápite anteriores, nos lleva a establecer el registro se presenta como una de las instituciones más importantes para la economía de nuestro país, ya que con la seguridad estática

que ofrece como finalidad, viene a sostener la confianza de quienes la depositan en la información que se publicita, lo cual hace más llamativo el acceso al crédito. Es por ello que la formalización de derecho de propiedad con la inscripción otorga dinamicidad de los bienes en el mercado convirtiéndolo en un recurso económico valioso, capaz de respaldar transacciones comerciales en un mercado altamente competitivo como lo es el peruano. Pero, tal como se verifica, la seguridad jurídica solo podría alcanzar su máxima eficacia si lo que se publicita en el registro sea lo que en la realidad fáctica se exprese, es decir que la situación de los bienes sea exactamente como física y materialmente se muestran en la realidad física. En otras palabras, la inscripción por sí sola no puede garantizar un tráfico jurídico eficiente y esta no se encuentra aparejada a la verdad material que muestran los bienes que son objeto de transferencia o adquisición.

En consecuencia, la correspondencia entre la realidad física y registral no solo afianza la seguridad jurídica dinámica, sino que se asegura que el registro cumpla a cabalidad y de manera efectiva la función económica y social que se le fuera encomendada; pues al unir jurídicamente ambas realidades, se consolida al registro como una herramienta dinámica que se encontraría al servicio de la economía social de mercado y tutela de los derechos de propiedad tanto su dimensión individual como colectiva.

Lo desarrollado anteriormente nos muestra y demuestra que el registro no solo es una institución que inscribe y publicita derechos, sino que debe entenderse como aquella que trasciende la vida económica nuestro país, esto sobre la base de su principal principio la publicidad registral como seguridad jurídica estática, que es el cimiento de toda relación jurídico patrimonial. Su función no se agota en garantizar titularidades, sino que asegura la confianza en el tráfico patrimonial al brindar certeza a quienes contratan en base a los datos que proporciona en un momento determinado.

De Soto (2001) enfatiza que cualquier activo cuyos aspectos económicos y sociales no estén fijados en un sistema de propiedad formal difícilmente puede ser movilizado en el mercado, lo que demuestra que sin inscripción formal las transacciones carecen de la transparencia y previsibilidad necesarias. En esa línea, el problema de muchas economías en desarrollo no es la falta de capital o espíritu empresarial, sino la ausencia de un acceso efectivo a mecanismos institucionales que permitan convertir los activos en capital productivo.

De igual manera, De Quiñones (2013) sostiene que el desarrollo de la sociedad exige no solo la tenencia de bienes, sino la posibilidad de movilizarlos económico, lo cual requiere de instituciones como el registro público, que actúan como garante de las transacciones y como respaldo de las garantías reales. La consecuencia inmediata de ello es que, mientras mayor sea la

certeza que ofrece el sistema registral, mayor será la confianza del mercado, traduciéndose en mejores condiciones crediticias y en una mayor circulación de capital.

En esta misma dirección, Méndez (2002) destaca que el registro permite a los propietarios hipotecar sus bienes y acceder con mayor facilidad al crédito, lo que, a su vez, contribuye al fortalecimiento de la economía en su conjunto. Uno de los elementos esenciales y trascendentales de todo sistema económico es la seguridad de las titularidades que el registro otorga, pues sin derechos de propiedad formalmente eficaces no es posible hablar de tráfico jurídico o mercados eficientes, y por tanto un poco o nulo crecimiento económico. A su tiempo, Méndez (1999) se decanta a señalar que la función registral no puede ser desconocida, pues garantiza que operaciones económicas se efectúen al interior de un sistema jurídico certero, facilitando de esta manera el flujo financiero y la canalización del ahorro.

Bajo esta premisa, en nuestro sistema económico moderno, el registro se levanta como una de las instituciones clave, la generar certeza y garantizar la seguridad en el tráfico jurídico a través de publicidad de los actos que tiene acogida en sus archivos. Pero, no debemos perder de vista que esta certeza y seguridad solo se adquiere cuando confluyen tanto la realidad jurídica como la fáctica, logrando esto cumpliría cabalmente la función de inyectar de dinamicidad a los mercados y posicionaría la economía social de

mercado. El positivismo incluyente como corriente marco de esta investigación nos muestra que no es posible desligar fríamente ambas realidades (registral y fáctica), ya que la capacidad del registro se ve alimentada por lo que surge o se origina fuera de él, lo que nos lleva a generar confianza social sobre el derecho que se quiere adquirir o trasmitir.

D. Las imperfecciones en el mercado empresarial e inmobiliario

Sin dejar de resaltar lo mencionado, últimamente el surgimiento de una corriente que pone en tela de juicio la seguridad jurídica que el registro vende a través de sus inscripciones, no hace cuestionar si verdaderamente si esta función es exclusiva de esta institución o si debemos afianzarla a través de otros mecanismos o métodos. Surge entonces una interrogante crucial: ¿es el registro la mejor herramienta y un verdadero aliado estratégico para el desarrollo económico de un país? Para responderla, es necesario reconocer que todo sistema presenta defectos, y asumirlos constituye el primer paso para direccionar esfuerzos hacia el perfeccionamiento institucional. Ello no se limita a la flexibilización de requisitos, la reducción de costos o la mejora en los plazos de atención, sino que exige mirar la problemática desde la fuente misma donde el derecho de propiedad se concibe, nace, crece y se transfiere: la realidad extraregistral.

En esa línea, De Soto (2009) identifica una serie de contrariedades comunes en los sistemas registrales de países en vías de

desarrollo, a las que asocia alternativas de solución que buscan integrar la informalidad al marco legal y dinamizar el tráfico económico:

PROBLEMAS	SOLUCIONES
<p>1. La mayoría de los derechos de propiedad no están estipulados por escrito o estandarizados, dificultando su identificación y reconocimiento.</p>	<p>1. Clasificación de documentos extralegales, definiendo su valor probatorio y contribuyendo a la creación de un sistema de propiedad legal inclusivo.</p>
<p>2. La información de las transacciones económicas se encuentra dispersa, sin coordinación con el registro.</p>	<p>2. Armonización de registros y transacciones extralegales mediante procedimientos simplificados, descentralizados, masivos y georreferenciados.</p>
<p>3. Los procedimientos de registro son onerosos y complejos, afectando especialmente a los sectores más pobres.</p>	<p>3. Creación de instrumentos legales que protejan los derechos de la población vulnerable en prácticas de propiedad informal o extralegal.</p>
<p>4. La ausencia o incertidumbre del registro limita la bancarización y la explotación económica de los inmuebles.</p>	<p>4. Diseño de mecanismos de mejora continua y simplificación regulatoria, que fortalezcan la actividad empresarial y asignen de forma clara los derechos de propiedad.</p>
<p>5. La complejidad de los procedimientos de registro limita la liquidez de los inmuebles, dificultando su transferencia, explotación o uso como garantía.</p>	

Fuente: De Moscoso (2012, pp. 185-186)

Este catálogo de problemas y soluciones ha dado origen a medidas normativas relativamente eficientes, como la creación del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)

en 1996 mediante el Decreto Legislativo N.º 803, la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, el fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Ley N.º 30065) o la descentralización de funciones de los gobiernos regionales (Ley N.º 27783). Sin embargo, dichas reformas, aunque importantes, no resultan suficientes en el contexto actual: la economía social de mercado sigue experimentando limitaciones estructurales.

En ese sentido, el problema no radica en la existencia de normas o instituciones, sino básicamente en su capacidad de respuesta oportuna y efectiva. El tiempo, como factor determinante en el tráfico patrimonial, influye directamente en el valor económico de los derechos. Así, un sistema registral que no se articula de manera ágil con la realidad extraregistral, ni atiende con eficiencia las mutaciones jurídicas y fácticas de los bienes, genera un rezago que impacta en la circulación del capital y en la confianza misma del mercado.

En consecuencia, más allá de implantar una formalización masiva de propiedades las cuales solo se dan por campañas, lo que se requiere es un registro capaz de reflejar de manera efectiva la realidad social y económica para de esta manera consolidar su función como garante de la seguridad jurídica en su total dimensión.

E. La justificación económica de las instituciones del Estado que salvaguardan el derecho de propiedad

Las instituciones jurídicas no deben ser analizadas desde su estructura normativa o por la finalidad legal para la cual fue creada; Es importante evaluar también los efectos concretos y objetivos que generan en la sociedad. Es decir, validar si su accionar produce resultados palpables que contribuyen al bienestar social y económico.

En esta línea, la corriente del neoinstitucionalismo económico, fundada en los aportes de Douglass C. North, Ronald Coase y otros economistas, pone énfasis en que, junto con los elementos tradicionales del mercado -como los costos de insumos o el valor de la producción de bienes y servicios-, cobran especial relevancia factores paralelos como los costos de transacción y el rol de las instituciones que intervienen en la dinámica económica (North citado por Jiménez, 2009).

De hecho, la propuesta central de Coase constituye el pilar de este enfoque: las transacciones entre particulares alcanzan eficiencia cuando se realizan sin interferencias externas que distorsionen el acuerdo, permitiendo una negociación fluida en la que los costos de transacción resultan menores que el valor del derecho a transferir.

En este sentido, “las instituciones son eficientes si la carga del ajuste de los derechos de propiedad, derivado de controversias, recae en quienes pueden resolverlo al menor costo posible”

(Moscoso Valderrama, 2012, p. 193).

Bajo esta óptica, el derecho desempeña un papel crucial. Como explica Coase (citado por Bullard, 2003), el ordenamiento debe contribuir al mercado diseñando fórmulas que eviten el aumento excesivo de los costos de transacción. Cuando estos se elevan en demasía, el derecho interviene para ofrecer soluciones eficientes, reduciendo los costos asociados al intercambio y atribuyendo derechos de manera que se favorezca el bienestar general (p. 101).

En la misma dirección, González Loli (1997) distingue tres clases principales de costos de transacción: “a) de información, b) de negociación, y c) de cumplimiento” (p. 117). Cuando estos se tornan elevados o desproporcionados, se restringe la eficiencia de las transacciones y la correcta asignación de recursos; por tanto, reducirlos constituye una condición para la dinamización del intercambio económico.

De ello se desprende que un sistema de transferencias adecuado requiere una institución que organice, delimite e identifique los derechos de propiedad, de manera que quienes actúan en el mercado cuenten con datos confiables para desarrollar sus negocios. Así, se disminuye el riesgo de incertidumbres jurídicas que entorpezcan la celebración o ejecución de contratos. En este contexto, surge la función de los registros públicos como instrumentos que aportan certeza y seguridad en las transacciones.

En este punto, Shafer y Ott (1986) subrayan que las instituciones registrales -como el registro de propiedad, el mercantil, el de asociaciones o el de bienes matrimoniales- cumplen una función esencial: garantizan confianza, reducen los costos de información y agilizan el tráfico jurídico, siendo su configuración más o menos robusta según si la inscripción es constitutiva o declarativa. Finalmente sostienen que “el registro se erige como un mecanismo de protección de la buena fe y de exoneración de costos en el intercambio” (p. 332).

En consecuencia, si se le aplican los principios del análisis económico del derecho al sistema registral este se convierte en una herramienta eficaz para reducir costos de información, dinamizar el mercado, impulsar el crecimiento económico y fortalecer el bienestar social, puesto que en nuestro país la información que obra en este registro se encuentra respaldada por la seguridad jurídica, el registro. Dicho, en otros términos, el sistema registral -incluido el nuestro- debe enfocarse en disminuir las incertidumbres jurídicas derivadas de la información que resguarda, consolidando figuras como la protección del tercero registral y la fe pública registral.

Finalmente, la justificación de la existencia de un registro público en cualquier sociedad radica en que la utilidad neta de las transacciones (ganancia) supere los costos marginales derivados de las gestiones previas necesarias para su concreción -obtención de información, honorarios notariales, impuestos, tasas y tiempo de

espera-. Solo así el registro cumple su verdadera finalidad: constituirse en garante de seguridad jurídica y motor del tráfico económico.

F. El tiempo como agente determinante en la obtención de utilidades

En la dinámica del tráfico jurídico patrimonial, el tiempo no solo actúa como variable neutral sino como un agente estructural que incide directamente en la generación de utilidades o pérdidas, tanto económicas como jurídicas. Tradicionalmente, la teoría económica del derecho a direccionado su atención a la disminución de costos de transacción como prioridad (Coase, 1937; Williamson, 1985), partiendo del supuesto de que un sistema jurídico eficiente es aquel admite que los agentes económicos realicen intercambios con la menor fricción posible, si bien lo indicado resulta ser muy correcto, resulta de alguna manera incompleto pues debe incluirse en dicho escenario el factor temporal como categoría a ser analizada dentro del estudio de los derechos reales y su eficacia en el mercado.

En efecto, disminuir costos sin garantizar al mismo tiempo la oportunidad de la información y el conocimiento general de cómo se ejecuta el acto negocial puede traer consecuencias nefastas para quienes participan en él, lo que se evidencia cuando la verificación registral o la entrega de instrumentos que acrediten la titularidad se demoran más allá de los márgenes esperados, lo que

genera dos fenómenos jurídicos de mucho impacto económico: i) el aumento no advertido de los costos de transacción, lo que puede llevar a la no realización del contrato o incluso a desincentivar la negociación lo que trae como consecuencia la afectación de la libre circulación de bienes y un correcto desarrollo de la economía social de mercado y; ii) La pérdida de la ganancia que se había previsto recibir, ello a pesar de haberse disminuido los costos, pero, debido a que la utilidad del bien ya sea porque no se usó o usufructuó en el tiempo y para la temporada prevista, anula los efectos económicos positivos que se esperan de la transferencia.

Los sucesos descritos casi siempre se presentan con mayor frecuencia en contextos de alta informalidad o rigidez administrativa, donde el registro no opera con la celeridad que demanda el tráfico jurídico. En estos casos, el lapso de espera entre el tiempo de adquisición y el tiempo de explotación del derecho representa una grave afectación a la eficiencia económica del derecho de propiedad.

Desde un enfoque más jurídico, la situación descrita nos muestra la necesidad de una mayor vinculación entre la eficacia jurídica y la eficacia económica del derecho real, tal como se exige en modelos jurídicos funcionales a la economía social de mercado. En palabras de Galgano (2004), “el derecho debe concebirse como una estructura al servicio de la economía, donde el tiempo es una

variable determinante del valor y la legitimidad del acto jurídico” (p.17).

Por su parte en la SUNARP, la incorporación de tecnologías digitales en la gestión registral ha venido a ser sin lugar a dudas un avance crucial para acortar tiempos entre el perfeccionamiento del contrato y su inscripción registral; estas actualizaciones que llevan consigo la digitalización del sistema registral no solo optimiza el flujo de información, sino que mejora la previsibilidad de los tiempos de respuesta para los ciudadanos, reduciendo el llamado coste de oportunidad jurídica que afecta a los adquirentes.

A manera de ejemplo, se pueden presentar los siguientes casos: un individuo posee un derecho de propiedad sobre un inmueble que no puede inscribir en el registro, durante el tiempo que este derecho no goza de la publicidad registral, ve limitada su capacidad para utilizar el bien como garantía hipotecaria, afectando su función económica; de igual forma, un propietario vehicular no puede prestar un servicio público porque la acreditación física o digital de su derecho aún no ha sido emitida, lo que retrasa el uso pleno del bien adquirido. En ambos casos, el provecho que se le puede extraer al derecho de propiedad está supeditado al tiempo que tarda el sistema registral en actuar. Sobre esta cadena de actos, se exige que el registro no solo brinde seguridad y publicidad, sino que también se le exige una eficiencia temporal es su actuación; lo que

produciría una utilización económicamente efectiva del derecho inscrito. De no ser así, los beneficios del sistema se ven seriamente mermados, lo que incentiva prácticas extraregistrales que debilitan la institucionalidad del registro y erosionan la confianza en el Estado como garante del tráfico jurídico.

En suma, el tiempo debe ser considerado como un aspecto esencial en la eficacia y utilidad del derecho de propiedad, y no simplemente como una variable operativa del proceso registral. Como se ha evidenciado en esta investigación, la sincronía entre la adquisición, la inscripción y el aprovechamiento del bien es una condición indispensable para que el derecho de propiedad desempeñe su finalidad económica y social, en consonancia con el modelo de desarrollo y formalización que persigue la economía social de mercado.

2.2.4. ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO COMO MODELO ECONÓMICO POLÍTICO DEL PERÚ

Este acápite se debe iniciar precisando que los matices del modelo económico peruano se construyeron originalmente en la Europa alemana de posguerra, a partir de la reorganización económica de la República Federal, y han sido tomados en cuenta en la Constitución peruana vigente de 1993 (Resico, 2010).

Existe un sinfín de modelos económicos, pero el que debe regir en un determinado Estado, está ligado a las estructuras sociales y políticas, el Perú como país en vías de desarrollo optó por la implantar como modelo la denominada economía social de mercado.

A continuación, se esbozará las principales características que identifican la llamada economía social de mercado.

A. Mercado libre: Este modelo acoge en términos simples muchas características que se presentan en los modelos neoliberales económicos, lo particular es que aquí se busca una cooperación en cada uno de los actores en el mercado, sostiene Resico (2010) que tanto operadores, trabajadores, sociedad y Estado, direccionan sus actividades o su accionar un fin común el cual es desarrollo social y la consecución de los intereses de sus miembros. De esto último surgen elementos claves que acompañan a esta característica cuyo pilar o centro de gravedad es el mercado.

B. Libre competencia: Esta forma de ordenar los mercados, se basa en la formulación de planes específicos fundados en la diversidad de proveedores del mercado, que por su variedad de ofertas pueden optimizar la eficacia en la asignación y adquisición de recursos, situación que trae como consecuencia atender de mejor manera las necesidades de desarrollo individual de los comerciantes. Por lo tanto, el ingreso de más operadores en el mercado es muy importante pues conduce a establecer una

competencia perfecta, tanto en los precios, calidad de los bienes, efectividad servicios se ofertan, por lo que Adam Smith citado por Iturriaga (2010) denominaba “la mano invisible de la economía” que en definitiva se conceptualiza como una forma de regular el precio de acuerdo a la oferta y la demanda en el mercado.

Lo resaltante de este modelo es que la multiplicidad de ofertas tanto en precio, bienes y servicios hace que el mercado se vuelva uno eficiente, pues, cada proveedor deberá mejorará su intervención en el mercado optimizando sus productos y servicios, situación que trae como consecuencia el perfeccionamiento del tráfico mercantil, lo que no sucedería si solo se cuenta con un solo ofertante en el mercado, pues al tener el monopolio en la producción, distribución y determinación de precio coloca en desventaja a los adquirentes, situación que hace del mercado uno deficiente, pues al ser los únicos productores, no existe diversidad de calidad y precio en los bienes ofertados, sometiendo a los consumidores a solo tener una elección.

C. Libertad de acceso al mercado: Ya se ha desarrollado previamente que corresponde al Estado garantizar la libertad de los actores económicos para participar de manera activa y dinámica en el mercado. Esto implica permitir una plena y libre distribución de los recursos privados -particularmente de las mercancías- dentro de dicho espacio, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 63 de

la Constitución, que reconoce la libertad para participar en la economía, y con el artículo 59, que asegura la libertad de empresa y de iniciativa privada.

En este marco, el Estado tiene el deber de proporcionar las condiciones necesarias que garanticen la apertura del mercado a nuevos competidores, fomentando así la generación de riqueza a través del trabajo, la protección de los derechos de los inversionistas y el cumplimiento de las obligaciones sociales.

Siguiendo al idea anterior, se deben eliminar todas las barreras a la entrada de operadores, se debe investigar y detener los abusos de posición dominante y el comportamiento monopólico, se debe abordarse las necesidades estructurales en cuanto a ubicación de mercados, se debe buscar el favorecimiento de grupos minoritarios y finalmente se debe establecer las condiciones necesarias para el desarrollo económico; todo esto con miras a facilitar el acceso efectivo al mercado para todos los titulares de derechos.

D. Propiedad privada: Resulta que la propiedad privada es el elemento esencial de este modelo económico, ya que es fundamental para ejercer la libertad económica y mover efectivamente la competencia del mercado, por lo que se deben garantizar las instituciones económicas que protegen la propiedad. Lo mencionado está vinculado con la institución pública de bienestar social, pues realizando un profundo análisis exegético al

artículo 70 de nuestra constitución, podemos extraer dos ámbitos que son garantizados por el Estado, propiedad privada propiamente dicha y los límites que se deben respetar al momento de ejercerla, lo que nos lleva a señalar que el desarrollo y evolución del derecho de propiedad se encuentra en función al respeto del orden público y en relación a la satisfacción de determinadas necesidades públicas; es por ello que toda actuación en contra de lo dispuesto constitucionalmente se opone a lo que identifica a una economía social de mercado.

Así, el Código Civil al desarrollar el dispositivo constitucional busca garantizar un apropiado desenvolvimiento del mercado nacional, pues la permitir ciertas libertades contractuales coloca en un Estado privilegiado a la autonomía contractual (artículo 1351), lo que favorece distribución de los bienes y servicios de forma eficiente, sin perder de vista los límites establecidos en el mismo cuerpo normativo.

La institución de la propiedad privada, a decir de Santaella (2019) es la pieza principal que dota de dinamismo al mercado, pues este derecho al ser plenamente garantizado por el Estado, se ofrece a los empresarios con total seguridad, garantía que incluso va más allá de solo ser un veedor, sino que abarca cierto control por así decirlo sobre los posibles desequilibrios que puedan surgir en el ínterin del tráfico mercantil, un claro ejemplo, son los subsidios

(artículo 60 de la Constitución).

E. Justicia social

La justicia social se convierte en uno de los elementos esenciales del modelo que estamos aquí desarrollando (economía social de mercado), esto debido a su fuera de sitio en relación a las estructuras que fundan los modelos capitalistas y comunistas, pues la institución se ubica como característica de un modelo socialista (García, 1981), entonces surge la interrogante ¿Qué papel cumple la justicia social en una economía social de mercado?

Para dar respuesta a la cuestión planteada, debemos recordar algunos conceptos que hemos venido desarrollando, en primer lugar, señalar que la propiedad privada se consigue a través de las relaciones comerciales, y que detrás de ella hay los elementos que permiten adquirirla como el trabajo; por su parte tenemos el mínimo intervencionismo estatal, el cual está limitado a la subvención al verificarse determinados desequilibrios y la sanción al abuso del derecho dando origen a un mercado eficiente y libre, donde oferta y demanda consiguen una ordenación de los precios, bienes y servicios.

De lo anterior, tomaremos el extremo de la intervención del Estado en los desequilibrios, aquí subyace la fuente de la institución de la justicia social, el ingreso del Estado al mercado solo tiene como objetivo prevenir las desigualdades imponiendo ciertos límites o

normas que prevean la sanción del aprovechamiento de estas diferencias; con ello, logra que los minoritarios ejerzan su derecho a intervenir en el mercado bajo el amparo de la justicia distributiva que otorga el Estado.

Se debe precisar que no todo desequilibrio debe ser intervenido, sino que este debe ser consecuencia de los desperfectos del mercado, conceptualizados como circunstancias negativas que colocan a actos mercantil en desventaja respecto a otro, por ejemplo, el aprovechamiento de beneficios, exoneraciones o faltas de regulación en la comercialización de ciertos productos o servicios que ponen de manifiesto un desequilibrio entre quienes no cuentan con estos beneficios.

Por otro lado, la institución de justicia social también se evidencia cuando el Estado visualiza el desequilibrio entre particulares, ya sea por falta de oportunidades o condiciones que en una transacción económica se perciben; pues al tener ciertos actores singularidades que los colocan en un estado de minoría y desequilibrio el Estado debe intervenir, no se debe confundir la intervención en la negociación con la intervención el estatus del actor comercial, en nuestro modelo, solo se permite la intervención en el estatus de la parte contratante otorgándole ciertos beneficios que puedan ayudar a su ingreso al mercado sin que se afecte su integridad patrimonial o personal, el intervencionismos en los contratos esta vetado

normativamente (Benecke, 2012).

Las acciones que realizan los organismos reguladores e Indecopi, sobre asuntos que tiene que ver la venta, ofrecimiento y distribución de productos y servicios es importante para el bien común, pues, con su mediación vedadora busca proteger los derechos de quienes adquieren los productos y servicios ofrecidos, condenando y castigando aquellas actividades que perjudiquen el equilibrio e interés de la sociedad.

Con motivo de resolver el caso recaído en el Expediente 0008-2003-AI, el supremo interprete de la constitución ha fortalecido los fundamentos que forman la base de nuestro Estado Social y Democrático de Derecho, señalando:

Las nuevas funciones del Estado moderno tienen que ver con aspectos económicos, sociales, políticos y jurídicos.

a) Supuestos económicos

La economía social de mercado es una condición importante del Estado social y democrático de derecho. Por ello debe ser ejercida con responsabilidad social y bajo el presupuesto de los valores constitucionales de la libertad y la justicia. A tal efecto está caracterizada, fundamentalmente, por los tres elementos siguientes:

a) Bienestar social; lo que debe traducirse en empleos productivos, trabajo digno y reparto justo del ingreso.

b) Mercado libre; lo que supone, por un lado, el respeto a la propiedad, a la iniciativa privada y a una libre competencia regida, prima facie, por la oferta y la demanda en el mercado; y, por otro, el combate a los oligopolios y monopolios.

c) Un Estado subsidiario y solidario, de manera tal que las acciones estatales directas aparezcan como auxiliares, complementarias y temporales.

En suma, se trata de una economía que busque garantizar que

la productividad individual sea, por contrapartida, sinónimo de progreso social.

b) Supuestos sociales

Se trata del Estado de la integración social, dado que se busca conciliar los intereses de la sociedad, desterrando los antagonismos clasistas del sistema industrial. Al respecto, García Pelayo sostiene que la unidad entre el Estado social y la comunidad nacional hace posible otra característica de dicho tipo de Estado, a saber, su capacidad para producir la integración de la sociedad nacional, o sea, el proceso constante, renovado, de conversión de una pluralidad en una unidad, sin perjuicio de la capacidad de autodeterminación de las partes. (p. 45)

F. Genesis del sistema económico

Como se dijo al inicio de este ítem, en la Alemania de la posguerra se ha fijado como el punto de origen de la economía social de mercado, como un arquetipo intermedio por decirlo de alguna manera, pero que más se inclina a convertirse en un modelo concomitante (sistema híbrido) que surge de tomar ciertas notas del neoliberalismo y el socialismo, pues en aquella época lo que se trataba de hacer era encontrar un punto de encuentro entre los distintos participes en el mercado; ahora, su estudio no solo se ha limitado a las ciencias económicas, sino que también ha sido abordado por otras como la jurídica, sociológica, entre otras (Resico, 2010).

Otra fuente de su origen que podemos identificar es la oposición de ciertas instituciones al régimen alemán nazi, lineamiento que perfeccionado por el tiempo originó una corriente organizativa de regulación autónoma. Es así que, teniendo desarrollado el

pensamiento social de mercado, surge la escuela de Friburgo, que, bajo los lineamientos de mercado ordenado, donde se den cabida a las libertades de tráfico bajo el establecimiento de una democracia, buscaban separarse de la política autoritaria Nazi, bajo el estandarte de la libertad individual y, la vigilancia y protección de los derechos humanos de los ciudadanos.

El panorama se volvía más estable con el pasar del tiempo, la propuesta de defensa de las libertades individuales, la regulación abierta de la inversión de empresas privadas sin discriminación rindió sus frutos, consolidándose en un primer estadio el denominado “humanismo económico y social”; los precursores y principales defensores fueron Müller Armack, Franz Bohm y entre otros (Resico, 2010).

Como señalará el profesor Cesar Landa (2016), el Estado en este modelo cumple una función auxiliar en el mercado, para apoyar y orientar el desarrollo económico integral, buscando el consenso de los empresarios, los trabajadores, la sociedad y el Estado, sobre la base de un grupo de normas económicas y valores morales que refuercen la confianza de las personas y la democracia, y de esta forma lograr alcanzar el desarrollo social en igualdad de condiciones.

2.2.5. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

Debido a la forma en como ha sido desarrollado el fondo de esta investigación, la publicidad de los derechos tiene una relevancia sustancial, que permitirá otorgar un mayor contenido a la tesis con miras a la demostración de la hipótesis planteada.

Ahora, al desarrollar la publicidad de los derechos reales, no nos limitaremos a lo regulado normativamente en el Código Civil, sino que buscaremos el fundamento factico que sustenta la publicidad el derecho nacional. Pero, el análisis de este tema se enfocará primordialmente a la publicidad de carácter dominial, sin dejar de mencionar los caracteres generales de la institución publicitaria cuando nos encontremos frente a otros derechos reales.

A. Definición de publicidad

La publicidad son el conjunto de acciones que buscan exteriorizar un hecho, un contexto o una vinculación con o sin relevancia jurídica, aquí lo que nos interesa son los efectos jurídicos pues son ellos lo que determina a importancia en la sociedad.

Ahora bien, en relación a la publicidad de aspecto con relevancia jurídica, como la exteriorización de derechos reales, tenemos que circunscribir la finalidad de la manifestación de la existencia del derecho (cognoscibilidad general) con el propósito de otorgar salvaguarda a la relación jurídica que lo origina, asegurar la

desposesión y posesión de mismo, es decir otorgar de seguridad jurídica a la transacción que se ha realizado en la realidad.

Las dificultades para el establecimiento de una adecuada publicidad de los derechos reales con miras a la amparo de quienes no formaron parte de la relación jurídica que origina su tráfico está dado en que nuestro Código Civil cuando en el artículo 2012 señala que todos -sociedad- conoce lo registrado, por lo que de alguna manera incentiva el acceso al registro de aquellos actos y negocios jurídicos que influyan o modifiquen un derecho real, sin embargo, el artículo 949 del mismo código, predica que la obligación de enajenar hace al adquirente propietario, lo que coloca a la sociedad en una encrucijada jurídica; surgiendo de ello el concepto de exteriorización posesoria, institución que serviría para sustentar la protección y verificación objetiva de las circunstancias jurídicas reales, lo anterior si bien puede decirse que no se condice con la naturaleza de algunos derechos reales como la hipoteca que tiene su origen y consolidación el registro, estas regulaciones se configuran como excepciones normativas que solo sustentan la existencia del derecho; sin embargo, la realidad fuera del registro es distinta, pues si bien la coincidencia entre otorgante y el titular del derecho es positiva dando origen a la inscripción, *possessio naturalis* no es verificada por el registrador, entonces a quien corresponde verificar dicha circunstancia (Moisset de Espanés,

1972).

B. Publicidad posesoria

La desvinculación ficticia de la posesión como carácter inherente a un derecho real para buscar una protección tabular deviene en un ilógico racional, que nos conduciría un enmarañado sistema ideal con falencias muy notorias. La posesión cumple un rol sumamente importante en las adquisiciones de derechos, pues su constatación dota de seguridad a quién adquiere, lo que sumado al comportamiento posterior a la transferencia (escrituración, inscripción y nueva posesión) lo convierte en una herramienta efectiva contra los fraudes inmobiliarios, más que la publicidad que el registro mismo pueda ofrecer (Urbaneja, 2012). Entonces, conforme se mantenga la exigencia de la tradición en los actos de mutación de derechos reales (adquisición) los adquirentes no tienen por qué sentirse desprotegidos, ya que esta publicidad avala su adquisición, es poco probable que la eficacia de la posesión sufra de desapegos violentos que no sean notorios para el adquirente.

Aterrizando la idea plasmada en el párrafo anterior, la persona que se crea dueño de un bien sobre la base de la inscripción y un instrumento público poco o nada puede reclamar cuando en la realidad la posesión no es ostentada por él, sino por otra persona que en igualdad de condiciones (forma de adquisición) ostenta una vinculación más íntima por así decirlo con el bien, circunstancia que

en algún momento tendrá como consecuencia la expulsión del tráfico jurídico acto celebrado y del derecho conseguido en omisión de la publicidad posesoria como herramienta de paz (Alterini, 2018). Con ello, la relevancia obtiene la publicidad posesoria se refuerza, con las conclusiones arribadas en el Pleno Jurisdiccional de Cortes Superiores llevado a cabo el 28 y 29 de abril de 2022.

A modo de robustecer normativamente lo indicado, no debemos dejar pasar lo que el mismo Código Civil desarrolla, al identificar ciertas figuras jurídicas como conceptos facticos o de comprobación aprensible en el realidad; instituciones como vivienda familiar y convivencial, adjudicación legal de la vivienda para los casos de divorcio, el derecho habitación vitalicia en la pervivencia de uno de los cónyuges desfavorecidos económicoamente; todas estas acepciones nos conducen a desarrollarlas desde la realidad en la que nacen, pues la materialización de su contenido se da mirando la realidad del bien en el que se pretende instituir.

Entonces es innegable a los efectos de la publicidad posesoria ejercer sobre el derecho real, hasta el punto de señalar que la existencia de este último podrá ser corroborado a través de verificación de la posesión, situación que es percibible por el entorno social y al ser perturbado, lo consolida de forma tal que la publicidad posesoria tiende a darle contenido al derecho real que se pretende sea reconocido. Wieling (2021) sobre lo anterior no

muestra dos aspectos relevantes a tener en cuenta.

Nos enseña como primer punto que la publicidad ha sido relegada como categoría publicitaria a raíz del establecimiento de que la presunción en contrario que establece la propiedad de los bienes sin posesión.

Dado que las cosas de este mundo son normalmente propiedad de alguien, sólo en casos extraordinarios alguien puede suponer que sobre una cosa valiosa no existe derecho real alguno (que las cosas son nullius). Quien daña, sustrae, etc., una cosa debe partir de la base de que está vulnerando un derecho real. No es necesario que sepa a quién corresponde este derecho y cuál es la naturaleza del mismo, ya que pesa sobre él el deber de respetar cualquier derecho real. Si una persona tiene la cosa en posesión, la probabilidad de la existencia de un derecho real aumenta hasta la certeza. Pero incluso una cosa que carece de poseedor es propiedad periódica de alguien, como demuestra el ejemplo de escuela del anillo de oro que se encuentra sobre la acera. (Wieling, 2021, p. 20)

En segundo lugar, el autor nos muestra la relevancia de la publicidad en relación al tercero ajeno en la relación que origina la obtención de un derecho real; la protección del derecho real tiene como base la tenencia del mismo por parte del transferente (posee, inscribe y escritura su titularidad) y que al ser transferido se efectúa con todo reiniciándose de alguna manera el mecanismo de protección.

La posesión, en lo referente a los bienes muebles, no constituye necesariamente un indicio externo del derecho real que se ejerce sobre el bien. Es decir, el simple hecho de poseer no determina de manera inequívoca la calidad jurídica del vínculo del poseedor con

la cosa. En efecto, el poseedor podrá ostentar distintas calidades: propietario, tenedor ilegítimo (como un ladrón), arrendatario, acreedor prendario, entre otros.

Lo verdaderamente relevante para determinar el derecho real específico es el título con el que se legitima la posesión: por ejemplo, la posesión como de dueño es relevante para el derecho de propiedad, mientras que la posesión en calidad de acreedor pignoraticio lo es para la prenda. Solo cuando el poseedor manifiesta públicamente ser el titular del derecho, y además actúa conforme a ese título -por ejemplo, disponiendo del bien como si fuera suyo-, la posesión puede adquirir valor publicitario como indicio de propiedad.

En contraste, un acreedor personal no puede presumir que un bien determinado es propiedad de su deudor solo por el hecho de que este lo posea, ni siquiera si el deudor se presenta como propietario y actúa en tal sentido. Para que se configure una protección a favor del acreedor en base a la apariencia generada por la posesión, es necesario que este haya adquirido un derecho real derivado de un acto de transferencia del deudor. Solo entonces, la confianza depositada en la apariencia posesorio-adquisitiva del deudor encuentra protección jurídica bajo la lógica de la publicidad posesoria como fundamento legitimador de ciertos derechos. (Wieling, 2021).

C. Seguridad preventiva

Del artículo 70 de la Constitución bajo el examen de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha desarrollado a través de la argumentación un derecho implícito trascendental para la sociedad peruana: la seguridad jurídica.

Ahora, la conceptualización de seguridad jurídica está dirigida a la agrupación de circunstancias que proporciona convicción o avizoramiento de determinadas consecuencias que el Estado debe desplegar cuando se cumplan determinadas circunstancias; esta condición de certeza influye significativamente en el mercado y la economía de la nación.

En contraparte a lo señalado, surge la inseguridad jurídica como defecto en la falta de determinación de pertenencia de un derecho o la incertidumbre en las consecuencias jurídicas que deriven cuando se trasgreden ciertos parámetros de orden público o normas imperativas; circunstancia que va empeorando con el asentamiento de las brechas interpretativas legislativas o la falta de un consenso jurisdiccional adecuado.

La seguridad jurídica como respuesta a una determinada contingencia busca la restitución del derecho perturbado, pero también tiene un matiz orientador, al poner de manifiesto de forma preventiva las consecuencias que pueden surgir cuando el actuar de una persona o institución no está orientada a lo que la norma

exige.

Un Estado de derecho constitucionalmente instituido tiene la finalidad de fomentar los ejes principales de toda sociedad, el mercado y la seguridad jurídica; estas dos instituciones si bien por definición se encapsulan en ámbitos opuestos, pues el mercado está más ligado al tráfico jurídico que se desenvuelve en la realidad, y la seguridad jurídica viene hacer aquel complemento a un actuar en cualquier ámbito, ambas instituciones están ligadas, siendo que el fundamento de las transacciones que se realizan al interior del mercado están avaladas por la seguridad jurídica, tanto activa como pasiva.

La llamada seguridad jurídica preventiva se sustenta en las presunciones de legalidad, legitimidad e integridad del contenido de los instrumentos respalda un derecho; seguridad que se exterioriza en el contenido de los registros que sustentan su existencia en las presunciones oponibilidad de lo inscrito, sin embargo, este sistema no tiene o mejor dicho no acepta las presunciones legitimadoras de existencia y posesión de los derechos registrados.

2.2.6. LA SEGURIDAD JURÍDICA

En el intento por establecer una identidad propia que valide sus fines y sus métodos, la ciencia jurídica y la filosofía del derecho han pretendido construir una definición del derecho desde una perspectiva rigurosamente jurídica, anclada en valores que orienten su estructura y su función. Tradicionalmente, se ha reconocido a la justicia y al bien común como fines supremos del derecho; sin embargo, ambos valores, siendo absolutos en su contenido, muestran limitaciones cuando se trasladan a la operatividad concreta de los sistemas jurídicos positivos.

En este ámbito, surge la exigencia de introducir un valor que, sin pretensiones metafísicas, pueda ofrecer estabilidad, previsibilidad y continuidad a las relaciones jurídicas: la seguridad jurídica; ahora, este principio nace como una exigencia práctica y a su vez como un componente que configura la aplicación del derecho, otorgando garantías que permitan lograr satisfacer las necesidades que del derecho adquirido se desprendan.

Existe un amplio cuadro doctrinal donde ha quedado sentado que la seguridad jurídica debe de estar presente como uno de los elementos esenciales del derecho, esto no quiere decir que se debe cuestionar su lugar como principio estructural del Estado de derecho y como una garantía fundamental para las personas en sus relaciones con el poder y con otros particulares; pero, su conceptualización ha generado una pluralidad de enfoques, sentidos y alcances; su variedad de definiciones

ha permitido que sea aplicado como principio orientador del ordenamiento y como criterio crítico en la evaluación del funcionamiento del propio sistema jurídico; en ese sentido, resulta necesario elaborar su significado teniendo en cuenta los distintos matices que rodean a este principio y aterrizarlo a un concepto que esté alineado con lo que se está investigando.

Desde una perspectiva funcionalista, Agustín Squella (1999) señala que la seguridad jurídica incluye y articula una serie de garantías fundamentales como la legalidad, la juridicidad, el debido proceso y otras instituciones afines. En esta concepción, la seguridad jurídica no se presenta como un valor autónomo sino como un medio instrumental que posibilita la efectividad de otros valores materiales. Se trata, por tanto, de un valor relacional, vinculado a la capacidad del sistema jurídico para generar confianza, proteger expectativas legítimas y permitir el ejercicio efectivo de los derechos reconocidos por el ordenamiento.

Por su parte, Max Ernst Mayer (1937) propone una definición más subjetiva al concebir la seguridad jurídica como "la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si estos llegan a producirse, le serán aseguradas protección y reparación" (p. 198). En este sentido, la seguridad jurídica se orienta a garantizar al sujeto el amparo frente a la incertidumbre social y jurídica, permitiendo alcanzar fines inmediatos

del derecho como el orden y la paz. Su valor se encuentra en la certeza que el ordenamiento ofrece frente a la posibilidad de agresiones o conflictos.

Gustav Radbruch (1944), al situar la seguridad jurídica junto con la justicia y el bien común como valores fundamentales del derecho, la escenifica como la seguridad del derecho mismo, es decir, la certeza en la existencia, contenido y aplicación del derecho positivo. Esta concepción le otorga un rol clave como justificación del sistema jurídico vigente, dotándola de condiciones de exigencia y aplicación que permiten, incluso, orientar la solución de antinomias normativas y colisiones axiológicas dentro del propio ordenamiento.

Complementariamente, el profesor Jorge Millas (1970) la entiende como "un valor de situación: la situación del individuo como sujeto activo y pasivo de relaciones sociales, cuando, sabiendo o pudiendo saber cuáles son las normas jurídicas vigentes, tiene fundamentadas expectativas de que ellas se cumplan". Este enfoque rescata el carácter intersubjetivo del derecho, subrayando que la seguridad jurídica no sólo se construye desde el aparato institucional del Estado, sino también desde las prácticas cotidianas de los individuos que interactúan en un marco de normas claras, estables y razonablemente previsibles.

En el ámbito legal de Perú, especialmente en áreas como Cajamarca, donde la formalización y certificación de la propiedad no siempre se han conectado adecuadamente con la situación social y territorial, la certeza

jurídica se vuelve esencial en el conflicto entre los registros legales y la situación real. Esta disociación entre lo que figura en los asientos del registro y lo que efectivamente se ejerce o posee en el terreno compromete seriamente las expectativas legítimas de los sujetos y erosiona la confianza en el sistema jurídico como estructura ordenadora. A la luz del enfoque postpositivista y, en particular, del positivismo incluyente, es posible mostrar que el derecho no se agota en las fuentes formales codificadas ni en los enunciados registrales, sino que debe ser interpretado y aplicado teniendo en cuenta las prácticas sociales, los valores constitucionales y los principios de justicia material.

La seguridad jurídica, en este escenario, no solo debe garantizar la previsibilidad normativa, sino también responder a las exigencias de equidad, proporcionalidad y reconocimiento de situaciones jurídicas concretas que se configuran fuera del registro, pero que son socialmente relevantes y, en muchos casos, legítimas. Por tanto, este estudio busca aportar a la discusión teórico-práctica sobre cómo repensar el derecho de propiedad en el Perú contemporáneo a partir de una concepción de la seguridad jurídica que supere la rigidez formalista y se abra a la realidad vivida de los actores, en aras de una justicia más sustantiva y democrática.

Tal como se ha venido sosteniendo durante el estudio y análisis de este capítulo, la seguridad jurídica no constituye un concepto monológico ni

únívoco. Por el contrario, es una noción jurídica compleja y polisémica, cuyas diversas proyecciones dependen del enfoque desde el cual se aborde y del contexto normativo y social en el que se invoque. Estas múltiples finalidades, lejos de restarle fuerza, evidencian su transversalidad en la estructura del derecho positivo contemporáneo. A continuación, se explican algunas de las formas más destacadas en las que este valor ha sido comprendido en la doctrina, a fin de demostrar cómo sus distintos significados apoyan a una comprensión más amplia del derecho como orden normativo y como práctica social, particularmente relevante en realidades como la peruana, donde la desconexión entre el registro formal y la realidad posesoria en el campo, como en Cajamarca, genera desafíos normativos concretos.

La seguridad jurídica como orden u ordenamiento, desde una concepción estructural, Gustav Radbruch destaca que la seguridad jurídica debe ser vista como la base de un orden normativo que garantice un mínimo vital de garantías para los ciudadanos. Esta forma de seguridad no se agota en el cumplimiento de las leyes, sino que se erige como condición necesaria para la realización de los fines esenciales del derecho, como son la paz social, la justicia y la estabilidad del sistema jurídico. En este sentido, el orden no es solo la disposición lógica de las normas, sino una estructura que permite prever la actuación del poder público, controlar su ejercicio y limitar la arbitrariedad. En el contexto del derecho de propiedad, y especialmente

en territorios con alta conflictividad posesorias como Cajamarca, este enfoque de la seguridad jurídica se muestra esencial: sin una organización mínima del orden legal que permita identificar con certeza los derechos y sus titulares, resulta inviable consolidar la paz jurídica que demanda la sociedad.

Si consideramos a la seguridad jurídica como garantía de certeza, en esta dimensión hace referencia al carácter previsible del derecho, al hecho de que las personas que viven y conviven en una determinada sociedad deben conocer con antelación los efectos jurídicos de sus actos, así como las expectativas legítimas que pueden tener respecto a la conducta de los demás y del propio Estado. Como lo advierte Carbonnier, la seguridad nace allí donde el derecho se torna comprensible y mínimamente predecible. Ello implica no solo la existencia de normas claras, sino también de instituciones eficaces que las apliquen de manera constante y coherente. En el Perú, esta dimensión cobra particular relevancia ante la frecuente contradicción entre el derecho registral y la situación fáctica de los bienes, en especial de aquellos inmuebles rurales que, pese a estar en posesión pacífica de una persona o comunidad por décadas, pueden aparecer a nombre de otro en los registros públicos. Tal disociación quebranta la certeza jurídica que exige el Estado de derecho, pues ni los poseedores ni los terceros pueden actuar con seguridad respecto a la situación jurídica de los bienes.

Si consideramos a la seguridad jurídica como expresión del bien común, desde esta perspectiva, el derecho se concibe como un instrumento para preservar la convivencia armónica y resguardar la dignidad de las personas frente a la amenaza constante del desorden y la violencia. Así, la seguridad permite activar los mecanismos institucionales del Estado para garantizar la protección de los derechos frente a agresiones externas. Esta dimensión, tal como lo señala Radbruch, orienta a la seguridad jurídica no solo como un valor funcional, sino como una condición ética del derecho. En el caso peruano, esta comprensión es crucial para abordar la problemática de la propiedad en contextos rurales, donde la ausencia de respuestas estatales oportunas y eficaces muchas veces obliga a los ciudadanos a autoproteger sus derechos, ya sea mediante mecanismos informales o incluso por vías de hecho. Frente a ello, el ordenamiento jurídico debe reafirmarse como canal legítimo de resolución de conflictos y protección del bien común.

Finalmente, otra dimensión relevante del valor seguridad jurídica es su capacidad para operar como contrapeso frente a la arbitrariedad estatal o judicial. Según Radbruch, la seguridad jurídica actúa como freno ante la interpretación antojadiza de las normas y frente al relativismo valorativo que amenaza con vaciar de contenido al derecho positivo. Este punto es de suma relevancia pues llegado el momento de la aplicación del derecho en aquellos casos donde los operadores del derecho tienen un amplio margen de discrecionalidad, como cuando se

resuelve casos en donde se evalúa la titularidad posesoria no inscrita.

La seguridad jurídica como principio impone la exigencia de establecer reglas claras de interpretación, de vigilancia de fallos judiciales, y la garantía de que los criterios normativos no cambiarán arbitrariamente.

En nuestro contexto regional, por ejemplo, donde se es palpable el acceso desigual a la justicia y las decisiones contradictorias algo común, el rol de la seguridad jurídica como límite a la arbitrariedad se vuelve sustancialmente importante para evitar que la justicia dependa de la autoridad de turno o de factores extrajurídicos.

Por otra parte, la seguridad jurídica puede analizarse desde su aspecto subjetivo y objetivo. Subjetivamente, alude a la convicción de las personas de que su posición ante el derecho no será alterada arbitrariamente, siempre que actúe conforme a las reglas que rigen la vida social. Esta percepción se basa en la realidad fáctica de un entorno social organizado y protector. En su dimensión objetiva, la seguridad jurídica se identifica con la presencia de un orden social previamente determinado, estructurado mediante cánones que garantizan la estabilidad y previsibilidad del sistema.

Asimismo, también desde un punto de vista de “seguridad genérica o formal y seguridad específica; la seguridad genérica se refiere a los principios generales que informan al ordenamiento jurídico en su conjunto, permitiendo que este funcione como instrumento de realización de los fines del derecho” (Bartolotti Henríquez, 2011). Por su

parte, la seguridad específica se relaciona con las relaciones jurídicas concretas entre los sujetos normativos, en la medida en que dichas relaciones están reguladas por un conjunto normativo objetivo, claro y eficaz. Esta categoría implica la previsión y tipificación de conductas cuyo interés social exige una protección jurídica definida.

Desde una perspectiva estricta, todo ordenamiento jurídico vigente provee seguridad jurídica, en tanto satisface los requisitos formales señalados por Radbruch (1944). Sin embargo, desde una visión amplia, la seguridad jurídica no se agota en la existencia del ordenamiento, sino que requiere condiciones adicionales como el respeto a los derechos fundamentales, la existencia de mecanismos de control del poder y el funcionamiento efectivo del Estado de derecho. En esta última concepción, la seguridad jurídica se integra con otros valores como la justicia, la libertad y la igualdad.

La seguridad jurídica ha sido estudiada por diversos pensamientos o corrientes filosóficas, cada una con un particular enfoque: en primer lugar, el positivismo jurídico como es sabido concibe al derecho como un sistema de normas cuya validez viene estatal o del poder estatal, es por ello que para esta corriente para que la seguridad jurídica surja se deben tener normas claras, estables y aplicadas de manera coherente e imparcial.

Por su parte, la teoría del derecho natural sostiene que el derecho debe surgir de los principios éticos y morales universales con independencia del poder estatal, vista de esta forma así la seguridad jurídica no solo

implica certeza normativa, sino también justicia en su aplicación, lo que en la práctica asegura la protección efectiva de los derechos fundamentales.

En la doctrina expuesta en la teoría pura del derecho de Hans Kelsen se considera que el derecho es un régimen jerárquico de normas que se fundamentan en una norma básica hipotética. La seguridad jurídica, en este modelo a nuestro parecer utópico, depende de la coherencia interna del conjunto normativo y del modo uniforme en que se aplican las normas por parte de las autoridades.

Las concepciones descritas desde el punto de vista de corrientes filosóficas nos muestran que la seguridad jurídica no se encuentra parametrada o delimitada en su definición de manera autónoma, sino que se encuentra en constante tensión con otros valores como la justicia y la equidad.

Para ingresar a un estudio adecuado de la influencia de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad para efectos de este trabajo, es prioridad diferenciar entre la realidad física y la realidad registral; la primera corresponde al estado material y efectivo de los bienes y derechos en el mundo empírico, la segunda refleja la situación jurídica de esos bienes y derechos tal como se encuentra en los registros públicos; Idealmente ambas realidades deberían coincidir, sin embargo en la práctica, pueden presentarse distinciones o mutaciones que afectan esta conectividad y permanencia de ambas realidades lo que a priori generaría cierta inseguridad jurídica; es por ello que en este punto

la seguridad jurídica exige que los datos que se encuentran en los registros públicos sean fiables, claros y actualizados para que estos vayan de la mano con la realidad física, de este modo los ciudadanos pueden confiar en ella al ejercer sus derechos o al realizar actos jurídicos.

Sobre la legitimación del derecho de propiedad, el papel que actúa el principio de seguridad jurídica es sumamente importante, ya que tiene la finalidad de reforzar la estabilidad y predictibilidad de las relaciones jurídicas. Es por ello que este principio exige normas y procedimientos entendibles y precisos, que determinen la defensa del derecho de propiedad a través de la protección de la confianza legítima, bajo la aplicación de normas de forma igualitaria sin discriminaciones o distinciones.

Como se mencionó anteriormente, este principio también garantiza la igualdad ante la ley, impidiendo decisiones arbitrarias o discriminatorias, incluso en los casos que involucren la titularidad y el ejercicio del derecho de propiedad.

Ahora, el carácter garantizador de derechos se ve desarrollado la cuando el principio establece criterios normativos definidos que permiten anticipar las consecuencias jurídicas de los actos relacionados con la propiedad, ello teniendo en cuenta la estabilidad de las decisiones judiciales promoviendo la uniformidad jurisprudencial.

Otra de las características esenciales es la de asegurar la transparencia en la aplicación del derecho, permitiendo a las personas conocer cómo se interpretan y aplican las normas en la práctica.

En ese sentido, la seguridad jurídica como se ha venido desarrollando busca generar confianza en las relaciones jurídicas. Para fines de esta investigación este principio se encuentra presente en la necesidad de que los registros reflejen fielmente la situación real de los bienes y que los actores jurídicos puedan confiar razonablemente en la información que estos contienen, puesto que la propiedad como derecho fundamental se ve afectada cuando la discrepancia entre lo registrado y lo que sucede en el mundo real se acrecienta y mantiene escondida de los terceros, circunstancia que nos lleva a la informalidad.

Es por ello que la seguridad jurídica adquiere un rol central para garantizar tanto la estabilidad como la previsibilidad en los procesos de reconocimiento jurídico de la propiedad. Dicha función se materializa a través de diversos mecanismos.

Partiendo desde un punto de vista donde se privilegie tanto la estabilidad normativa como la predictibilidad institucional, la seguridad jurídica se convierte en un principio estructural del Estado de Derecho, puesto que condiciona la eficacia del tráfico jurídico y la defensa de los derechos patrimoniales a la existencia de predictibilidad y estabilidad institucional como normativa; ahora, en su dimensión de estabilidad, la seguridad jurídica exige la existencia de normas claras, precisas y

accesibles, cuya lectura y aplicabilidad permita a los ciudadanos y operadores jurídicos conocer el marco legal aplicable y las consecuencias de sus actos, esta situación disminuye la incertidumbre normativa y previene la generación de conflictos o decisiones sorpresivas que pretendan escapar al marco jurídico establecido. Esta expresión calara de las normas complementa la protección de la confianza legítima, siendo esta última aquel principio que busca garantizar que las transacciones y actos que se realicen bajo sus efectos sean respetados, salvo ciertas excepciones; esto nos lleva a señalar que el derecho debe aplicarse uniformemente, con la finalidad de evitar fallos o razonamientos arbitrarios, garantizando de esta forma la coherencia del sistema jurídico. Siguiendo el razonamiento expuesto, la igualdad nata a ley viene a convertirse en una expresión pura la seguridad jurídica sustantiva, pues al establecer que todos deben ser tratados sin discriminación y de manera imparcial se promueve un orden normativo equitativo.

Ahora, desde el punto de vista de la predictibilidad, la seguridad jurídica necesita que se establezcan determinadas reglas y directrices afincadas en decisiones uniformes que permitan establecer a los particulares que sus actos tendrán ciertos efectos jurídicos. Esta predictibilidad se fortalece mediante verificación de la direccionalidad de las decisiones judiciales, es decir, la adhesión del aparato jurisdiccional a precedentes vinculantes y a reglas previamente

establecidas, lo cual no solo consolida la función orientadora del derecho, sino que además disminuye la cantidad de litigios y fomenta la confianza en la justicia. Finalmente, este principio requiere un alto estándar de transparencia en la aplicación e interpretación de las normas, de modo que el acceso público y comprensible del contenido normativo y de los criterios interpretativos vigentes asegure que los ciudadanos sepan con claridad sus derechos y obligaciones.

En suma, el principio de seguridad jurídica se torna un eje muy importante en la legislación y su aplicación cuando el asunto versa sobre la determinación de la titularidad del derecho de propiedad es fundamental, sobre todo cuando el vacío entre la realidad registral y realidad fuera de ella es muy amplio. La garantía de estabilidad y previsibilidad en la determinación de la legitimación del derecho de propiedad depende de un sistema normativo coherente, accesible, y aplicado con imparcialidad. En este escenario, el principio de seguridad jurídica no solo protege derechos adquiridos, sino que permite planificar el futuro con racionalidad, fortaleciendo así el vínculo entre el ciudadano cajamarquino y el Estado constitucional de derecho.

En nuestra sociedad peruana y en especial en las regiones como Cajamarca, donde los actos de saneamiento y formalización con miras a una titulación del derecho de propiedad no siempre han logrado confluir plenamente con la realidad territorial y social; la seguridad jurídica disminuye su accionar, pues el vacío que existe entre la realidad

registral y la realidad física se ve ampliamente superada. Esta disociación entre lo que figura en los asientos del registro y lo que efectivamente se ejerce o posee en el terreno compromete seriamente las expectativas legítimas de los sujetos y erosiona la certeza que se tiene en el sistema jurídico como estructura legitimadora. A la luz del enfoque postpositivista y, en particular, del positivismo incluyente, es posible visualizar que el derecho no queda enclavado en las fuentes formales codificadas ni en los enunciados registrales, sino que debe ser interpretado y aplicado teniendo en cuenta las prácticas sociales, los valores constitucionales y los principios de justicia material. La seguridad jurídica, en este escenario, no solo debe garantizar la previsibilidad normativa, sino también responder a las exigencias de equidad, proporcionalidad y reconocimiento de situaciones jurídicas concretas que se configuran fuera del registro, pero que son socialmente relevantes y, en muchos casos, legítimas. Por lo tanto, esta investigación busca finalmente aportar elementos permitan aplicar y proteger de mejor manera el derecho de propiedad en nuestro país, esto a partir de las concepciones desarrolladas sobre seguridad jurídica las que en este contexto deben ir más allá de las reglas formalistas, sino mirar la interior los axiomas morales y éticos que generan derecho; esto en busca de una justicia sustantiva más vívida y democrática.

2.2.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ANALIZAR LA RELACIÓN ENTRE LA REALIDAD FÍSICA Y LA REALIDAD REGISTRAL

Al interior del estudio del derecho de propiedad, la evaluación entre la interrelación que debe existir entre la realidad registral y fáctica toma un papel verdaderamente relevante en nuestro contexto dogmático y práctico. Si bien en teoría ambas realidades deberían ir de la mano en todo momento, esto bajo un sistema jurídico eficiente y garantista, nuestra realidad nos muestra un sinnúmero de diferencias decantadas por la disparidad existente, lo que desemboca en conflictos de titularidad que posan la mirada en si la seguridad jurídica cumple verdaderamente su rol como principio garantista. Es por eso que resulta importante y sumamente significativo explorar en los diversos conceptos que existen sobre la realidad registral y realidad física, así como el límite entre ellas, con miras a sustentar una interpretación sistémica y funcional del derecho de propiedad en el Perú.

A. Conceptualización y distinción de las realidades

El mundo físico o fáctico, puede conceptualizarse como aquella realidad objetiva, perceptible y verificable con los sentido y que se desarrolla en el mundo material; este concepto llevado al ámbito inmobiliario abarca aquellos aspectos que permiten ubicar al predio, determinar su volumetría, verificar su antigüedad y uso, entre otras características perceptibles; aterrizando la idea, en esta realidad los derechos se desarrollan y mutan en el tiempo y espacio, esto bajo

un determinado modelo social y económico; Villanueva (2020) señala “es la manifestación tangible del derecho real, aún antes de ser reconocido por el registro, y muchas veces pese a él”.

Como efecto reflejo de un espejo, la realidad registral es la descripción jurídica de un derecho o bien que se publicita en los asientos registrales. Esta descripción, denominada también realidad tabular, responde a una lógica de certeza formal y comprende datos como la ubicación, linderos, extensión superficial, cargas, titularidades y limitaciones inscritas. Si bien busca reflejar la situación jurídica del bien, no siempre logra captar los cambios que ocurren en la realidad extraregistral, generando desfases entre lo inscrito y lo efectivamente existente.

Como sostiene De Castro (1984), “el registro no crea la propiedad, simplemente la reconoce”, por lo que los derechos reales se crean, construyen, transmiten o extinguen principalmente en la realidad extraregistral, de acuerdo a la establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano. De este modo, toda modificación fáctica o jurídica que ocurra fuera del registro, y que aún no ha sido objeto de inscripción, genera una discordancia entre la situación real y la registral. Este desfase, por más común que resulte, debilita la presunción de exactitud registral, comprometiendo así el principio de concordancia entre registro y realidad, eje fundamental del sistema publicitario.

B. Características contrapuestas de ambas realidades

La realidad física posee un carácter marcadamente dinámico, pues se halla sujeta a constantes transformaciones. Estas pueden obedecer a causas naturales (erosión, sedimentación, sismos), sociales (invasiones, urbanizaciones informales), tecnológicas (nuevas formas constructivas) o económicas (cambios en el uso del suelo). La mutabilidad de esta realidad plantea un serio desafío a la rigidez del registro, pues obliga a una constante actualización para evitar que la imagen registral quede desfasada o simplemente obsoleta.

Por su parte, la realidad registral presenta un carácter estático, producto de su estructura normativa y procedimental. Las inscripciones no se actualizan de manera automática, sino previa solicitud, verificación formal y resolución administrativa o judicial, conforme a los principios de rogación, trato sucesivo y legalidad. Este carácter estático otorga seguridad jurídica formal, pero al mismo tiempo puede encubrir situaciones fácticas profundamente disonantes, especialmente en contextos de informalidad posesoria y tráfico extraregistral, como los que se observan con frecuencia en países como el Perú.

C. Implicancias de la discordancia: justificación dogmática y práctica

La divergencia entre realidad física y realidad registral no solo constituye una disfunción técnica del sistema registral, sino que representa una amenaza directa a la legitimidad del derecho de propiedad como derecho subjetivo garantizado. Tal como lo ha reconocido el supremo interprete de la constitución en la STC N.º 0016-2002-AI/TC, el registro debe ser un “reflejo fiel y lo más preciso posible de la realidad jurídica extraregistral”. Cuando esto no ocurre, la función publicitaria del registro se ve erosionada y con ella, la confianza que las personas ponen en el sistema.

Esta situación justifica plenamente el abordaje de este tema en la presente investigación, pues revela una tensión estructural entre dos planos que deberían dialogar armónicamente: la titularidad real del derecho y la titularidad formal reconocida registralmente. En muchas ocasiones, el primero puede prevalecer frente al segundo, especialmente cuando concurren elementos como la posesión prolongada, la existencia de un título adquisitivo legítimo o la demostración de actos materiales de dominio, que no han sido aún formalizados en el registro.

D. Hacia una revalorización crítica del registro como instrumento

Desde la perspectiva del tráfico jurídico moderno, el registro ya no puede ser concebido como un sistema aislado de derechos, sino

como un medio complementario de veracidad, que debe dialogar con la realidad fáctica en constante evolución. Tal como lo han explicado los expertos juristas españoles, resulta útil diferenciar entre la finca registral y la finca real, pues ello permite identificar con mayor claridad las distancias entre lo formalmente inscrito y lo realmente existente.

En tal sentido, la presente tesis propone una visión más amplia y crítica del derecho de propiedad, que supere el formalismo excesivo y reconozca la relevancia jurídica de la realidad extraregistral como fuente legítima de titularidad y como elemento clave para preservar el principio de seguridad jurídica en su dimensión sustantiva, no solo procedural.

2.2.8. INTERDICCIÓN DE LA REALIDAD EN EL DERECHO DE PROPIEDAD

El análisis del derecho de propiedad en el sistema jurídico peruano exige comprender no solo su estructura dogmática, sino también las tensiones que se presentan entre la realidad fáctica y la realidad jurídica formal. En este escenario, se debe mencionar que existen ciertos hechos, situaciones o relaciones jurídicas que se manifiestan en el mundo real, pero que no son reconocidas, protegidas e incluso valoradas por el ordenamiento jurídico y eso se debe a que se producen fuera del registro bajo una informalidad, a este fenómeno se le denomina interdicción de la realidad.

A. Concepto y fundamento teórico

Entonces, se puede decir que la interdicción de la realidad es aquel fenómeno donde hechos jurídicamente relevantes escapan al lente del derecho, en otras palabras, no quedan resguardados o protegidos por el sistema jurídico imperante; a pesar de que producen efectos y legítimamente son reconocidos entre las partes vinculadas por el acto o contrato en el plano material. La interdicción de la realidad, es una figura que está presente cuando se trata del ejercicio de los atributos de la propiedad y posesión, donde la interacción a través de la consumación de actos de los agentes económicos no siempre se logra acceder el registro, y esto puede deberse a la falta de formalización (se opta por realizar actos privados), prácticas informales del tráfico jurídico (sub transferencias en sucesores o habilitadores urbanos no saneados) o por la propia inercia del registro (observaciones vacías de contenido).

La posición formalista de un determinado sistema registral, que da preferencia la información que consta en sus archivos y no a la realidad externa, es lo que teóricamente produce el surgimiento de la interdicción de la realidad; cuando eso se consuma, se corre el riesgo de que se produzca una desprotección al derecho que en vitrina son ejercidos de forma natural en la sociedad, pero que al final de cuentas no tiene un respaldo normativo suficiente. Esta

desconexión no solo afecta la seguridad jurídica, sino que también compromete el adecuado funcionamiento del tráfico jurídico, pues introduce incertidumbre en la identificación del titular legítimo del bien y en la valoración de las situaciones jurídicas que se proyectan hacia terceros.

B. Posición del derecho de posesión frente a la interdicción de la realidad

La posesión, como institución jurídica de naturaleza eminentemente fáctica, constituye la expresión más nítida de la realidad extrarregistral. A través de ella, el poseedor despliega actos materiales propios del propietario -uso, disfrute, control y defensa del bien- que, si bien no siempre se encuentran acompañados de la inscripción registral, sí reciben protección normativa. Este reconocimiento legal revela que la posesión no es una simple situación de hecho, sino que es un indicador aprehensible del derecho con la capacidad de exteriorizar relaciones jurídicas que se muestran en la realidad y que tienen efectos en la sociedad a pesar de no detentar acogida en el registro. Desde esta perspectiva, la posesión se erige como un mecanismo que permite reducir los efectos de la interdicción de la realidad, al hacer visible aquello que el sistema registral todavía no recoge, pero que el tráfico jurídico y la vida social reconocen como legítimo.

Cuando la protección jurídica privilegia la inscripción y desconoce la eficacia fáctica de la posesión legítima, se produce una interdicción de la realidad: se invisibiliza jurídicamente una situación que presenta apariencia objetiva de titularidad, vulnerando las expectativas legítimas del poseedor y afectando la coherencia del sistema de propiedad.

C. Interdicción de la realidad como consecuencia del carácter estático del registro

El registro jurídico, por su propia estructura, opera bajo una lógica estática, en la que la titularidad se fija en un momento concreto y no se actualiza automáticamente con los cambios posteriores. Esta característica, aunque necesaria para la seguridad del tráfico, genera un desfase con la realidad fáctica, la cual es dinámica y está en constante transformación.

De este desfase surge la interdicción de la realidad: el registro refleja un escenario jurídico que puede no corresponderse con las relaciones materiales efectivas que recaen sobre el bien. En consecuencia, la realidad extraregistral -que puede ser legítima, continua y acreditable- queda temporal o permanentemente fuera del sistema de protección registral.

D. El positivismo jurídico incluyente como fundamento para superar la interdicción

Desde la perspectiva del positivismo jurídico incluyente, la validez y eficacia del derecho no se agotan en la literalidad de las normas ni en su inscripción, sino que requieren una interpretación que incorpore principios como la justicia, la buena fe y la funcionalidad del tráfico jurídico. Bajo este enfoque, el derecho reconoce que la realidad material posee una dimensión normativa que no puede ser ignorada.

La interdicción de la realidad se mitiga cuando el sistema jurídico integra esa dimensión fáctica en la determinación del derecho de propiedad, permitiendo que: i) la posesión legítima tenga relevancia jurídica efectiva; ii) los actos extrarregistrales válidos produzcan consecuencias frente a terceros en determinados supuestos, y iii) la protección registral no actúe como un mecanismo excluyente, sino como una herramienta complementaria de seguridad.

E. Relevancia doctrinal en el estudio de la propiedad

Incorporar la interdicción de la realidad en el marco teórico permite comprender; que la propiedad no es meramente un derecho formal, sino una relación jurídico-fáctica; que la dinámica del tráfico patrimonial exige reconocer situaciones extrarregistrales que tienen impacto real en la vida económica; y que la desconexión entre registro y realidad afecta la eficacia del derecho de propiedad y la

confianza en el tráfico.

Por ello, este concepto no solo explica fenómenos de informalidad, sino que también fundamenta la necesidad de analizar la propiedad desde su doble dimensión: registral y extraregistral, evitando interpretaciones que reduzcan el derecho únicamente a su constancia formal.

CAPITULO III

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

El proceso de investigación desarrollado por esa tesis tiene como componentes la aplicación de una metodología predominantemente dogmática y cualitativa, orientada a contrastar y evidenciar la validez jurídica y teórica de la hipótesis central planteada. En ese sentido, se acudió a una estrategia metodológica de carácter doctrinal que se funda en el análisis sistemático, lógico y argumentativo de las normas, los principios generales del derecho y la doctrina especializada nuestra como extranjera. Esto ha permitido articular y desarrollar las categorías centrales de la investigación las cuales las podemos enumerar como realidad registral, realidad física, seguridad jurídica, derecho de propiedad y tráfico jurídico, categorías que al ser combinadas con los argumentos y corrientes iusfilosóficas se entrelazan con normativo y la jurisprudencia. Debido a lo desarrollado y explicado ha sido posible establecer un contrastación sólida, coherente y acorde con la complejidad del problema planteado, todo esto por supuesto sin perder la rigurosidad de las figuras jurídicas analizadas.

Por su parte desde el punto de vista de la metodología, la investigación estuvo estructurada y encaminada por el método dogmático, hermenéutico y argumentativo, con los que se pudo identificar, interpretar y justificar las categorías teóricas y los supuestos jurídicos encontrados que dan sustento a la presente tesis. Realizado el análisis conjunto y aplicando los métodos descritos, se ha podido demostrar que la dissociación entre la realidad fáctica y registral, reconstruida en esta investigación a través de los ejemplos, representa una de las anomalías jurídicas

más presentes en nuestro sistema legal, ya que lejos ser algo fortuito, nos muestra un problema estructural que tiene su origen en la propia legislación. Esta rompimiento y distanciamiento de realidades compromete seriamente el poder entender el funcionamiento del derecho de propiedad cuando es materia de cualquier acto o contrato, más todavía cuando en nuestra sociedad se encuentra presente amplia medida la informalidad y las limitaciones de un registro que no ampara a todos los derechos registrables.

Siguiendo las ideas plasmadas anteriormente, esta investigación aporta un enfoque cualitativo, pues su propósito no es el de cuantificar datos o elaborar cuadros de medición estadística, sino construir argumentos sólidos, reflexivos y de gran poder crítico con miras a la comprobación de la hipótesis; para cumplir lo indicado se ha efectuado un análisis profundo de sentencias, precedentes judiciales, acuerdos plenarios, precedentes de observancia obligatoria registral, diversas fuentes normativas, con la finalidad de entender y saber cómo se desarrolla el fenómeno en la realidad, y establecer de manera se entiende la protección de determinación del derecho de propiedad en nuestro país; es por ello que decisiones jurisdiccionales analizadas no han sido tomadas en cuenta como evidencia estadística, sino como instrumentos argumentativos para ilustrar, reforzar o problematizar las categorías propuestas en la hipótesis, evidenciando su aplicación concreta en la práctica jurisprudencial y registral.

Asimismo, se han propuesto criterios jurídicos que permitan orientar las decisiones judiciales, criterios que pueden integrar doctrina jurisprudencial, donde se reconozca la relevancia jurídica de la realidad no inscrita y todos los aspectos que

involucran la determinación del derecho de propiedad. Esta labor se ha realizado con la sola intención de contribuir a la evolución del sistema de transferencias en nuestro país, teniendo como base y aliados a los principios de eficiencia, seguridad jurídica y justicia material.

Por último, es necesario indicar que la contrastación de la hipótesis ha seguido el camino trazado en los objetivos específicos planteados al inicio de la investigación; es de señalar que cada uno de los objetivos han orientado la estructura argumentativa de los capítulos previos, y su cumplimiento ha sido evaluado de manera gradual a lo largo del desarrollo teórico y doctrinal de esta tesis. En este apartado, se muestra una síntesis jurídica-argumentativa que permite comprobar de forma sistemática y razonada, la validez de la hipótesis formulada, así como también el nivel de cumplimiento de los objetivos establecidos, en sincronía con la finalidad general del estudio.

A continuación, se exponen los hallazgos que a lo largo de esta investigación se han alcanzado, con la finalidad de realizar la contrastación y comprobación de la hipótesis, la misma que se efectuará mediante el estudio jurídico de cada una de las categorías centrales desarrolladas, rescatando contenido del marco teórico para contrastarla con la praxis jurisprudencial y normativa pertinente.

3.1. ORIGEN EXTRAREGISTRAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El estudio del derecho de propiedad, desde un enfoque jurídico-constitutivo y no meramente histórico, ha permitido verificar que su origen se encuentra en la realidad extraregistral, esto es, en la esfera de los actos jurídicos válidos, la voluntad de las partes y la posesión legítima, antes que en el registro público.

Esta afirmación se fundamenta en la doctrina, la legislación civil peruana y la jurisprudencia, pero también en una interpretación filosófico-jurídica que reconoce al derecho como un sistema normativo y moral que busca garantizar la justicia material dentro del tráfico jurídico.

Desde el marco iusfilosófico del positivismo jurídico incluyente, asumido como fundamento de esta investigación, se sostiene que el derecho no se reduce únicamente a la literalidad de la norma positiva, sino que incorpora en su interior un conjunto de principios éticos y valorativos que orientan su correcto entendimiento. Bajo esta perspectiva, el derecho adquiere sentido no solo por su procedencia formal, sino por su capacidad de proyectar justicia en los casos concretos. En esa línea, Robert Alexy afirma que toda práctica jurídica integra, de manera inevitable, elementos morales en su estructura de validez, lo que obliga a interpretar las normas de forma tal que se asegure la razonabilidad de las decisiones y se promueva la justicia material en la aplicación del derecho.

Este marco teórico fue crucial para contrastar la hipótesis: si el sistema jurídico peruano adopta el principio del consensualismo (artículo 949 del

Código Civil), que reconoce la transmisión de la propiedad por el mero acuerdo de voluntades, entonces el origen de la propiedad es necesariamente extraregistral, pues nace en el ámbito de la voluntad jurídica y se perfecciona antes del registro.

En efecto, el método dogmático permitió analizar los preceptos normativos que consagran este principio y su interpretación en la doctrina civilista. El método hermenéutico, por su parte, posibilitó comprender la ratio legis del artículo 949 y su coherencia con la tradición romanista, que considera la inscripción como un acto declarativo, no constitutivo.

Finalmente, el método argumentativo sirvió para contrastar las tesis doctrinarias y jurisprudenciales que sostienen la prevalencia de la realidad física frente a la registral, elaborando una interpretación integradora entre el derecho positivo, la práctica judicial y los principios de justicia.

3.1.1. Contrastación teórica bajo el marco del positivismo jurídico incluyente

La categoría del origen extraregistral se verificó conceptualmente a partir de la idea de que el derecho de propiedad es una relación jurídica real que surge entre una persona y un bien, mediada por la ley y validada por la voluntad; el registro, en este contexto, cumple una función de publicidad, no de creación; por si parte el positivismo jurídico incluyente sostiene que la validez de una norma o institución jurídica depende no solo de su reconocimiento formal, sino también de su compatibilidad con los principios de justicia y equidad.

Por ello, aunque el ordenamiento peruano reconoce la inscripción como medio de oponibilidad frente a terceros, la ausencia de registro no anula la existencia del derecho cuando este ha sido adquirido conforme a las reglas sustantivas de transferencia.

El análisis doctrinal efectuado mediante el método de análisis-síntesis permitió descomponer los elementos que configuran la propiedad -*ius utendi, ius fruendi e ius abutendi*- y observar que su ejercicio se manifiesta primero en la realidad material, a través de la posesión, el uso y la disposición voluntaria del bien.

La síntesis posterior mostró que estos elementos no requieren la inscripción para ser jurídicamente válidos, sino que la inscripción solo otorga un valor publicitario adicional.

En consecuencia, el registro no crea la propiedad; la declara, por ello el nacimiento del derecho real se produce en el momento en que confluyen la manifestación de voluntad, el objeto lícito y la causa jurídica válida, conforme a las reglas del negocio jurídico.

Así lo dispone el artículo 140 del Código Civil, al definir los elementos esenciales del acto jurídico, y lo confirma el artículo 949, que traslada la transferencia de la propiedad al plano consensual.

3.1.2. Verificación a través de la doctrina

El método dogmático permitió identificar la posición mayoritaria de la doctrina civil peruana y comparada y es por ello que autores como

Rómulo Morales Hervias, Jorge Avendaño Valdez y Carlos Fernández Sessarego coinciden en que la inscripción no tiene carácter constitutivo, sino declarativo, y que el derecho real de propiedad nace con el consentimiento y la entrega del bien (*traditio*).

Esta doctrina, interpretada bajo la óptica del positivismo incluyente, confirma que la legitimidad del derecho no se reduce a la formalidad, sino que descansa en la justicia material del acto adquisitivo.

Asimismo, desde el derecho comparado, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón sostienen en el sistema español que la propiedad se adquiere por la voluntad y la entrega, siendo la inscripción un acto de publicidad frente a terceros. Este planteamiento fue contrastado con el ordenamiento peruano mediante el método comparado, verificando la afinidad entre ambas tradiciones civilistas y confirmando que el sistema peruano conserva el mismo esquema conceptual: la inscripción no constituye, solo prueba.

La aplicación del método hermenéutico histórico permitió además revisar los antecedentes legislativos del Código Civil de 1984, constatando que el legislador no pretendió modificar la naturaleza consensual de la propiedad. El Informe de la Comisión Reformadora del Código Civil, al justificar el artículo 949, sostiene expresamente que la inscripción no es requisito constitutivo del derecho real, sino garantía de publicidad jurídica. Con ello se refuerza la demostración

de la hipótesis: el derecho de propiedad se origina en el plano extrarregional.

3.1.3. Contrastación con la jurisprudencia nacional

La contrastación empírica mediante el método inductivo se desarrolló a través del análisis de sentencias judiciales y resoluciones del Tribunal Registral.

En particular, la Casación N.^o 1737-2018-Callao reconoce que la posesión y la buena fe del adquirente son elementos constitutivos del derecho de propiedad. Este pronunciamiento valida la tesis de que la propiedad no se genera en el registro, sino en la relación material entre el sujeto y el bien.

De igual manera, la Casación N.^o 1589-2016-Lima Norte deja en claro que la buena fe registral no puede ser entendida como un blindaje automático para el adquirente. El fallo precisa que esta buena fe se desvirtúa cuando quien compra un inmueble omite verificar la situación posesoria del bien, resaltando que la diligencia mínima -visitar el predio, constatar quién lo ocupa y verificar la congruencia entre el título y la realidad- constituye un acto indispensable para la adquisición válida del dominio. Con ello, la Corte Suprema reconoce expresamente que la realidad extrarregional no solo complementa, sino que puede prevalecer frente al contenido del asiento, al ser un indicador directo de la legitimidad del derecho.

Por su parte, el Tribunal Constitucional, en la STC N.º 00018-2015-AI, reafirma esta misma línea interpretativa al señalar que la seguridad jurídica que ofrece el registro no tiene un carácter absoluto ni incondicionado. Según este pronunciamiento, la eficacia del registro depende necesariamente del comportamiento diligente del titular, de modo que la inscripción no basta para generar un derecho pleno si no viene acompañada de un acto jurídico válido y de un ejercicio posesional legítimo. De esta forma, el Tribunal confirma que la propiedad no nace por el asiento registral, sino por la existencia de una relación jurídica real y material que el registro únicamente publicita.

En consecuencia, la jurisprudencia peruana respalda la categoría teórica de la tesis, verificando en la práctica judicial que el origen extraregistral del derecho de propiedad es un fundamento jurídico real y operativo.

3.1.4. Contrastación argumentativa y filosófica

Desde el método de argumentación jurídica, la contrastación se desarrolló mediante la aplicación de razonamientos normativos y axiológicos que sustentan la validez de la categoría. El argumento central parte de que el sistema jurídico peruano, al adoptar el consensualismo, reconoce la capacidad de las partes para transferir la propiedad sin recurrir al registro. Esto implica un reconocimiento

implícito de la autonomía privada como principio estructural del derecho civil.

A nivel filosófico, esta autonomía se fundamenta en la teoría del *entitlement* de Robert Nozick, quien señala que la propiedad legítima deriva de la adquisición justa y la transferencia voluntaria. En este sentido, el registro no crea legitimidad; solo la certifica ante terceros.

Bajo el positivismo jurídico incluyente, esta interpretación se refuerza al reconocer que el derecho no puede desvincularse de las condiciones sociales y morales en que opera: la posesión legítima y la buena fe son hechos jurídicamente relevantes porque expresan la justicia del acto adquisitivo.

Desde la teoría de Alexy, el principio de proporcionalidad y la ponderación se aplican para resolver conflictos entre derechos reales. Cuando el derecho inscrito se opone al derecho extrarregional, el juez debe ponderar cuál de los dos refleja mejor la justicia material y la función social de la propiedad.

Esta aplicación argumentativa se verificó en los casos analizados, donde los tribunales, en varias oportunidades, han privilegiado el derecho surgido de la realidad física frente al meramente formal.

3.1.5. Cumplimiento de los objetivos y verificación contrastable

El objetivo específico vinculado a esta categoría consistió en demostrar que el derecho de propiedad tiene un origen extrarregional

en el ordenamiento jurídico peruano, y que el registro solo cumple una función publicitaria y de oponibilidad.

Este objetivo se cumplió plenamente a través de la aplicación combinada de los métodos mencionados, que permitieron contrastar la hipótesis desde distintos planos: normativo, doctrinal, jurisprudencial y filosófico.

Desde el método dogmático, se verificó que el artículo 949 del Código Civil consagra el principio del consensualismo, confirmando que la transferencia de la propiedad se produce fuera del registro.

Desde el método hermenéutico, se interpretó teleológicamente la norma, concluyendo que su finalidad es garantizar la libertad contractual y la circulación de bienes sin formalismos excesivos.

Desde el método comparado, se constató la afinidad del sistema peruano con otros ordenamientos de tradición romanista que reconocen el carácter declarativo del registro.

Desde el método argumentativo, se demostró que la justicia material y la función social de la propiedad justifican la prevalencia de la realidad extraregistral cuando el derecho inscrito contradice la buena fe y la posesión legítima.

De esta manera, se comprobó que la categoría origen extraregistral del derecho de propiedad no solo tiene sustento teórico, sino que se

verifica en la práctica jurídica y judicial, consolidando uno de los pilares de la hipótesis general.

3.1.6. Síntesis verificadora

La contrastación integral de esta categoría demuestra que el derecho de propiedad nace fuera del registro, sustentado en la voluntad negocial, la posesión legítima y la buena fe, y que el registro cumple una función secundaria de publicidad.

El sistema jurídico peruano, en coherencia con el positivismo jurídico incluyente, reconoce que la eficacia de las normas depende también de su capacidad para reflejar la justicia material y proteger las relaciones sociales legítimas.

Por tanto, el origen extrarregional del derecho de propiedad se consolida como un fundamento jurídico de plena validez, no solo normativa, sino también filosófica y práctica, en tanto armoniza los principios de seguridad jurídica, autonomía privada y función social de la propiedad.

Con ello, se da cumplimiento al primer eje de la hipótesis general y se verifica el nexo entre el derecho positivo, la realidad extrarregional y la economía social de mercado.

3.2. CIRCULACIÓN DE LOS BIENES EN EL TRÁFICO JURÍDICO COMO FORTALECIMIENTO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO

Determinada la existencia extraregistral del derecho de propiedad, el siguiente paso de análisis se orienta a demostrar cómo dicho derecho se inserta en el tráfico jurídico y de qué manera contribuye al fortalecimiento de la economía social de mercado.

En este punto, la investigación ha contrastado la hipótesis formulada a partir del marco teórico y iusfilosófico adoptado, evidenciando que la circulación de bienes en el tráfico jurídico constituye un fundamento jurídico esencial que garantiza la eficacia social y económica de la propiedad, bajo la articulación entre derecho, moral y funcionalidad económica.

3.2.1. Fundamento teórico y filosófico de la categoría

Bajo las directrices del positivismo jurídico incluyente, la circulación de los bienes no puede entenderse como una mera representación de un contrato o acto jurídico eficaz por tener todos sus elementos de validez; la corriente que sirve de base para la investigación nos muestra que la circulación no se agota en el cumplimiento de la norma, sino que busca incorporar principios de justicia y bienestar social, denotando una manera más viable de interpretar las instituciones jurídicas que rigen el derecho de propiedad. Bajo esta perspectiva, la transferencia de propiedad no solo es un simple intercambio de bienes cuya formalidad está regulada en nuestro Código Civil, sino que es fiel expresión de la finalidad económica y

social que cumplen los actos jurídicos, lo que se evidencia más ampliamente el desarrollo y el fortalecimiento del mercado.

Robert Alexy y Joseph Raz, son autores que vienen sosteniendo que el derecho se ejerce integrando valores morales y objetivos sociales plenamente reconocidos y estructurados válidamente; desde este punto de vista, el derecho de propiedad deja de verse como un fin autosuficiente y se debe mirar como un instrumento dinámico y funcional orientado a garantizar la justicia distributiva, eficiencia económica y estabilidad de las relaciones sociales; es decir, el derecho de propiedad se redimensiona en toda su amplitud cuando ingresa al tráfico jurídico, lo que permite que los recursos y bienes transiten de forma segura y confiable, así como de manera transparente.

De esta manera, la circulación patrimonial no solo es la expresión de la libertad contractual, sino también es una expresión ética, de reconocimiento de que los bienes cumplen una función social cuando son trasmitidos sin incertidumbre y en condiciones de equidad entre los agentes intervenientes; todo el proceso indicado resultaría viable y estable si se cuenta con un sistema jurídico capaz de garantizar que los bienes transiten en el mercado si colocar el riesgo la confianza de los terceros y las instituciones públicas.

En esa línea, el marco teórico asumido por esta investigación -que vincula el derecho de propiedad con el tráfico jurídico y con el modelo

de economía social de mercado- se ve fortalecido por la concepción incluyente del derecho. Bajo esta perspectiva, la propiedad y su circulación deben analizarse no solo desde el plano normativo, sino también desde su interacción con la moral social y las condiciones materiales que conforman la realidad. Es esa articulación la que permite comprender por qué la propiedad solo se consolida plenamente cuando la seguridad jurídica se proyecta tanto en el registro como en la realidad extrarregional.

La propiedad privada, en tanto derecho fundamental y elemento estructural de la economía social de mercado (artículo 58 de la Constitución Política del Perú), se legitima cuando circula, se transfiere y genera oportunidades económicas.

Por ello, la circulación no constituye un efecto secundario de la propiedad, sino su manifestación principal y su medio de realización práctica.

3.2.2. Aplicación de los métodos en la contrastación

El análisis de esta categoría se sustentó en la combinación de los métodos dogmático, hermenéutico, comparado y argumentativo, aplicados de manera complementaria.

El método dogmático permitió examinar las normas que regulan la circulación jurídica de la propiedad, principalmente los artículos 949, 1135 y 2014 del Código Civil, que, interpretados de conjunto, revelan

que la transferencia de propiedad no requiere formalidad constitutiva, sino un acuerdo válido y una entrega material.

El dogmatismo jurídico también permitió analizar las normas constitucionales que sustentan la economía social de mercado y la función social de la propiedad (arts. 58, 59 y 70 de la Constitución).

El método hermenéutico se aplicó para interpretar de forma teleológica las normas nuestro Código Civil y de nuestra Constitución, llegando a entender que la finalidad de las normas que regulan el marco económico, está basada en el mercado libre, equitativo y la confianza entre los agentes mercantiles; desde este punto de vista, el registro deja de ser la principal fuente de confianza y transparencia y se convierte en una institución auxiliar que solo contribuye como un elemento adicional al tráfico jurídico, pero que no determina su validez y eficacia.

Con el método comparado: permitió confrontar el sistema peruano con el español, el argentino y el chileno, donde también se reconoce que la inscripción tiene un carácter declarativo. En estos sistemas jurídicos, la circulación de los bienes tiene como base la buena fe de los agentes que participan en la transacción y la posesión apreciable por nuestros sentidos, estos elementos permiten sostener y equilibrar el tráfico jurídico sin que este de por medio el registro como principal fuente de información. Como puede apreciarse, ambas características operan como señales visibles y verificables en el

mundo real, generando certeza evidente y cognoscible sobre quien ejerce los atributos del derecho que se pretende adquirir, lo que trae como consecuencia el intercambio patrimonial.

Utilizando el método argumentativo, esta investigación buscó e integró aportes teóricos, ubicó normas jurídicas relevantes y criterios jurisprudenciales para delimitar la interpretación del derecho de propiedad, de esta manera se construyó una línea de razonamiento que demuestra que la circulación de los bienes contribuye a la economía social de mercado y a la confianza de los actores en los procesos de circulación (transferentes y adquirentes). Gracias a este método, se puede vincular de forma ordenada y organizada la realidad registral, realidad física, seguridad jurídica, tráfico patrimonial y derecho de propiedad.

La argumentación como método aplicado en esta tesis, se apoyó en la coherencia práctica y jurídica, partimos de la premisa de que el derecho de propiedad solo cumple sus finalidad patrimonial como generador de riqueza cuando esto se desprende del mercado en el que circula y del bienestar social que produce su tráfico; es por ello que, nuestro análisis no se acaba con verificar la tenencia del derecho o comprobar formalmente quién es el titular, sino se mira a eficacia de su trasmisión, la cual de realizarse de forma segura y confiable alimenta de manera positiva la contratación e inversión en los mercados.

3.2.3. Contrastación doctrinal: propiedad, circulación y mercado

El análisis dogmático y doctrinal permitió constatar que la circulación patrimonial no es un aspecto accesorio, sino un componente esencial del derecho de propiedad. Diversos autores —entre ellos Rómulo Morales Hervias, María Luisa Avellaneda, Luis Díez-Picazo y Fernando Vidal Ramírez— coinciden en que el tráfico jurídico constituye el espacio natural en el que el derecho real despliega su verdadero sentido, pues es únicamente a través de la transferencia, la mutación y la movilización de los bienes que la propiedad cumple su finalidad económica y social. En esta misma línea, Mariani de Vidal (2009) afirma que la circulación expresa el “aspecto dinámico” de la propiedad, en cuanto proyecta sus efectos hacia terceros y permite consolidar relaciones jurídicas y económicas estables.

De forma complementaria, Monsalve (2008) subraya que la confianza y la buena fe son presupuestos indispensables para que dicho tráfico funcione adecuadamente; sin estos elementos, los costos de transacción se incrementan, disminuye la previsibilidad del mercado y se debilita el tejido jurídico que sostiene la contratación.

El método de análisis–síntesis permitió desagregar los componentes funcionales de la circulación patrimonial para luego reconstruirlos en una estructura coherente: (i) la existencia de un bien apto para ser transferido; (ii) la voluntad válida y legítima de transmitir; (iii) la posesión o disponibilidad fáctica, que conecta el título con la realidad

material del bien; y (iv) la buena fe contractual, que garantiza la confianza razonable entre las partes. Una vez integrados, estos elementos permiten advertir que el tráfico jurídico descansa sobre pilares éticos y económicos que otorgan verdadera eficacia al derecho de propiedad. En consecuencia, la circulación no depende exclusivamente del asiento registral; su funcionamiento responde, antes bien, a la interacción equilibrada entre la realidad física, la buena fe y la coherencia normativa que respalda el intercambio.

3.2.4. Verificación jurisprudencial: el tráfico jurídico en la práctica judicial

Mirando al interior de nuestra producción jurisprudencia tanto del Poder Judicial como de nuestro Tribunal Constitucional es posible establecer que estas instituciones reconocen a la circulación de los bienes como un elemento fundamental para el desarrollo social y económico del Perú. En esa línea, la Casación N.º 2166-2016-Lambayeque señala y recalca la buena fe de los adquirentes cuando esta se corresponde con la realidad física y registral, destacando que esto fundamenta una adquisición o contratación válida. Lo mencionado refuerza la idea de que la propiedad extiende sus efectos no solo desde el acto formal de la inscripción de acto o contrato, sino que estos efectos se perciben desde el momento de la contratación.

Por su parte de la lectura de la Casación N.º 4938-2018-La Libertad, señala que la buena fe no puede establecer como un presupuesto de realización automática, sino que debe ser articulada con la conducta diligente del adquirente. Esta decisión casatoria destaca la verificación de la legitimidad del transferente a través de la situación posesoria de este como un punto de partida fundamental para la contratación y el ingreso del derecho de propiedad al tráfico jurídico, con esto queda más que establecido que el registro si bien es un ente importante no es fundamental para la realización de las transacciones económicas.

Por parte del Tribunal Constitucional, en su sentencia STC N.º 00018-2015-AI desarrolla que la publicidad registral que está protegida por la seguridad jurídica no solo se limita a la protección de la información tiene acogida en esta institución, sino que también abarca aquellas circunstancias que no ingresan al registro, esto siempre y cuando estén fundadas por la buena fe y la legalidad de las personas y actos que se comercializan. Esta sentencia es especialmente relevante para esta tesis pues nos muestra el concepto de justicia material como principio, definición bajo la cual debe ser interpretado el derecho de propiedad, situación que va de la mano con la visión incluyente del derecho que ha sido asumida en el marco iusfilosófico de esta tesis; es decir al derecho no debemos

mirarlo desde su concepción rígida y formalista, sino desde una visión social y económica.

Las sentencias y decisiones jurisprudenciales mencionadas, reconoce que en nuestro país la circulación patrimonial es un factor muy importante que permite el desarrollo económico y afianza la seguridad jurídica; lo que también implica posicionar al registro como una institución cuya función solo es complementaria dentro de este sistema, que si bien brinda publicidad y certeza sobre los derechos, actos o contratos que ingresan esto solo se limita a ellos, lo que deja de lado aquellos que no tiene acogida registral, por lo viene a constituir una fuente complementaria de validez del derecho; por lo que la propiedad se consolida como tal y despliega todos sus efectos cuando existe una interacción simétrica y coordinada entre título, la posesión, la buena fe y la coherencia entre la realidad física y la registral si estuviera inscrito.

3.2.5. Análisis desde el enfoque económico del derecho

El contraste teórico y práctico desarrollado a lo largo de esta investigación, nos ha permitido incorporar de manera constructiva el enfoque económico del derecho; siguiendo a autores como Hans-Bernd Schäfer y Claus Ott, nos enseñan que la buena fe y la confianza que se deben tener entre los actos económicos cuando estos interactúan entre sí, no tienen más esa conceptualización abstracta y aislada, sino que se convierten es aspectos concretos

que buscan desde una mirada más simple reducir costos de transacción en especial los que se originan de la información y consolidación de la transacción (los llamados costos periféricos). Gracias a estos factores, las operaciones patrimoniales pueden desarrollarse con mayor rapidez, menor incertidumbre y un nivel razonable de previsibilidad. Desde esta perspectiva, el derecho de propiedad adquiere un verdadero sentido económico cuando es capaz de circular sin obstáculos innecesarios, apoyándose en condiciones de equidad y seguridad que permitan a los bienes movilizarse con eficiencia dentro del mercado. Solo así la propiedad se convierte en un recurso funcional y no en una mera declaración formal desvinculada de sus efectos reales en la vida social y económica.

El tráfico jurídico, por tanto, actúa como mecanismo de asignación eficiente de recursos, y su legitimidad jurídica depende de la correspondencia entre la voluntad de las partes, la posesión legítima y la seguridad de las transferencias.

El método comparado permitió verificar que este modelo funcional también es adoptado en ordenamientos como el alemán y el español, donde la buena fe registral y la diligencia del adquirente operan como garantías del tráfico económico, sin que la inscripción sea constitutiva.

En el caso peruano, la economía social de mercado –concebida constitucionalmente como sistema mixto– requiere precisamente esa flexibilidad: un marco jurídico que proteja la propiedad sin obstaculizar su circulación.

3.2.6. Contrastación filosófica y funcional

La contrastación filosófica se orientó a evidenciar que la función económica y social del derecho de propiedad deriva de su capacidad para circular. Desde la óptica del positivismo jurídico incluyente, el derecho debe interpretarse de forma que promueva los valores de justicia, seguridad y cooperación social. Así, la circulación patrimonial representa la dimensión práctica de la justicia distributiva: al permitir que los bienes cambien de manos bajo condiciones de equidad y buena fe, el derecho realiza su función moral.

El principio de autonomía privada, entendido como la facultad de cada persona para celebrar actos jurídicos conforme a su voluntad, constituye la base ética y jurídica sobre la cual descansa la economía de mercado. Cuando el Estado garantiza esta libertad contractual, pero al mismo tiempo fija límites derivados de la diligencia, la buena fe y la transparencia, se produce un equilibrio necesario entre los intereses individuales y las exigencias colectivas del orden social. La conjunción que se da entre la legalidad y la moralidad como aspectos esenciales de un sistema jurídico, son las bases de la corriente del positivismo incluyente, fuente filosófica que enseña que la norma

jurídica no debe ser entendida de forma aislada, sino que debe ser vinculada a con los valores imperantes en determinada sociedad, valores que sostienen la convivencia y funcionamiento del tráfico patrimonial.

3.2.7. Cumplimiento del objetivo y verificación contrastable

Siguiendo con la contrastación de la hipótesis, esta estuvo ligada a la consecución del segundo objetivo de la tesis, que fue demostrar que la circulación de los bienes dentro del tráfico jurídico constituye un elemento esencial para el fortalecimiento de la economía social de mercado, esto quedo plenamente verificado cada uno de los argumentos establecidos y desarrollados a lo largo de la tesis los cuales nos llevaron a comprender la función económica que el derecho de propiedad cumple.

A un nivel teórico y doctrinal se puede verificar que la propiedad como derecho cobra más sentido cuando circula en el mercado de forma libre y sin restricciones; generando de esta forma resultados positivos, pues se logra una perfecta movilidad patrimonial lo que contribuye al desarrollo social y esto se condice con lo que ha desarrollado la doctrina civil y económica contemporánea.

Ahora, mirando fijamente a la norma es posible verificar que nuestro ordenamiento (civil y constitucional) resguarda la libertad de transferir sin que sea exigible que previamente se inscriba la titularidad. El sistema está diseñado de tal forma que el tráfico jurídico no dependa

del registro de forma exclusiva, sino básicamente de la validez del acto jurídico, validez del acto y la propia realidad extraregistral.

Por su parte en el ámbito jurisprudencia, se pudo constatar que los tribunales tienen en cuenta a la buena fe , la debida diligencia del adquirente y la posesión legítima como aquellos elementos que validan una transferencia; esto ha sido plasmado en diversos pronunciamientos los cuales se han ido desarrollando a lo largo de esta tesis y que tienden a reconocer la existencia de derechos de propiedad extraregistrales válidos, lo que afianza la posición de que la circulación no se termina con la inscripción, sino que debe volverse la mirada hacia la realidad fáctica y la conducta que las partes desarrollan respecto al bien.

El logro de este objetivo se demuestra con la constatación del fenómeno circulación de los bienes, pues esto fortalece el sistema económico y se alinea con el modelo económico que impera en nuestro país (economía social de mercado); esto al permitir que los bienes transiten libremente por el mercado bajo un mando de seguridad jurídica, lo que afianza la confianza en el tráfico económico propiamente dicho, aminorando la incertidumbre y generando relaciones jurídicas más estables.

Asimismo, que los bienes circulen libremente es una materialización o expresión de la justicia material retributiva, pues el solo hecho de que la propiedad (debidamente valorizada) sea alcanzable por el

mayor número de personas hace que este tipo de justicia de evidencie; lo que ocasiona que dejemos de encasillar a la propiedad como un concepto estático para convertirse en un recurso económico que busca incrementar las actividades de producción, el patrimonio de las personas, aumento la inversión y el bienestar social.

3.2.8. Síntesis verificadora

El análisis que se ha efectuado a esta categoría nos permite establecer que el tráfico jurídico no solo constituye elemento accesorio residual del derecho de propiedad, sino que por el contrario viene a ser la esencia misma de su existencia en la sociedad, pues permite exteriorizar los bienes. La importancia y finalidad de una propiedad solo se cumple cuando se exterioriza a tal punto que puede ingresar al mercado generando de este modo un valor no solo económico sino jurídico.

La contrastación teórica y práctica que se ha efectuado en esta tesis nos muestra que la confianza, la posesión legítima y la buena fe son los soportes de todo mercado. Los elementos indicados hacen que los bienes circulen de manera segura, reduciendo incertidumbres jurídicas lo que brinda estabilidad a las transacciones que se realicen sobre este derecho. Finalmente, debemos establecer que son estos factores los que sostiene las transferencias legitimándolas, y no es el registro en mismo el que dota de esta seguridad.

Entonces, concluyendo de las ideas plasmadas, es de señalar que el registro cumple sol una función complementaria en el tráfico jurídico, que, si bien brinda publicidad y un determinado orden registral, esto no es determinante y no tiende a reemplazar la relación material y ética propiamente dicha que existe entre los agentes económico y no puede establecerse como fundamento de la propiedad. La eficacia de las transacciones en este tiempo depende más de la correspondencia entre la realidad extraregistral y la diligencia debida.

Teniendo en cuenta el enfoque iusfilosófico planteado en la tesis, la circulación de la propiedad representa desde cualquier punto de vista la conjunción entre, la norma, la mora y la economía. Este enfoque integrador permite comprender que la propiedad no se legitima únicamente por la formalidad, sino por su capacidad de generar efectos reales, equitativos y funcionales dentro del mercado. Con ello se confirma la hipótesis general de esta tesis: los fundamentos jurídicos que garantizan la prevalencia del derecho de propiedad en la realidad física y en la economía social de mercado son aquellos que logran equilibrar la seguridad jurídica con la justicia material, permitiendo que el derecho sea eficaz, confiable y socialmente relevante.

Con ello, se reafirma que el derecho de propiedad cumple su finalidad no en el aislamiento registral, sino en el intercambio, la confianza y

la cooperación social que caracterizan a una economía verdaderamente libre y justa.

3.3. CONNOTACIÓN DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA DESDE LA CONCEPCIÓN FILOSÓFICA

Para realizar un análisis de la seguridad jurídica como fundamento de la prevalencia del derecho de propiedad que se origina en la realidad fáctica, sobre aquel derecho que se publicita en la realidad registral, es necesario alejarnos de la formalidad rígida y con esto también del positivismo puro. Para lograr esto, es menester ubicar a la seguridad jurídica en un plano iusfilosófico incluyente, desde esta perspectiva es posible concebir al derecho de propiedad integrando valores, expectativas jurídicas y prácticas sociales que robustecen su concepto y regulación.

De acuerdo de lo señalado, la seguridad jurídica no debe restringirse a normas escritas o meros procedimientos formales; sino que se edifica sobre las bases que otorgan estabilidad, previsibilidad y coherencia normativa, apotemas que son requisitos o elementos que sustentan la protección del derecho de propiedad, lo que se evidencia en la tutela de la confianza de los agentes económicos y un adecuado funcionamiento del tráfico patrimonial en nuestro modelo de mercado.

En línea con la corriente del positivismo incluyente que es el enfoque que esta tesis tiene y en la que se basa para poder establecer los fundamentos

de la hipótesis, la seguridad jurídica debe ser entendida como aquel requerimiento que debe de estar presente en momento de la elaboración de las normas, en su aplicación en el ámbito jurisdiccional, del mismo modo en las actuaciones de la administración pública y primordialmente en la diligencia que deben tener los adquirentes. Entonces podemos decir que este principio no debe ser analizado desde el punto de vista del texto frío de la norma, sino que además se deben tener directrices claras y compresibles, las cuales buscan de alguna manera disminuir la arbitrariedad, y generar confianza entendida como la expectativa razonable de saber qué es lo que sucederá en el tiempo.

Así, la seguridad jurídica es vista como un elemento importante que acompaña al derecho de propiedad, ya que posibilita que las personas que contraten sobre este derecho sepan las consecuencias jurídicas que sus actos van a producir, evalúen los riesgos que implica su adquisición y con ello tener la confianza de saber qué es lo que se va a contratar, en donde se va a invertir y que derechos finalmente se van a transmitir y adquirir. Solo bajo estas condiciones la propiedad puede tener una función real dentro de la sociedad: ser un recurso económico y jurídico útil, capaz de integrarse al mercado y generar bienestar social. Desde esta perspectiva, la seguridad jurídica se proyecta como un principio estructural que condiciona la legitimidad del orden jurídico, al tiempo que se configura como garantía indispensable para que el derecho de propiedad no sea una mera apariencia formal, sino un derecho real y confiable en la vida práctica.

3.3.1. Aproximación iusfilosófica general a la seguridad jurídica

Desde el punto de vista del pensamiento iusfilosófico, la seguridad jurídica nace de la idea de que el derecho debe ser estable y predecible. Ello presupone que las normas jurídicas sean claras, precisas y aplicadas de manera uniforme, de modo que las personas puedan conocer y entender las reglas que sistematizan su situación jurídica, regulan su conducta y les permiten tomar decisiones informadas. Esta concepción enlaza directamente con el positivismo jurídico incluyente: si bien la validez formal de las normas es condición necesaria, su legitimidad práctica depende también de que permitan generar expectativas racionales, evitar la arbitrariedad y asegurar la protección de derechos fundamentales.

En este marco, la seguridad jurídica se encuentra estrechamente vinculada con la igualdad ante la ley. Filosóficamente se sostiene que todos los individuos deben recibir el mismo trato y la misma protección jurídica; esto exige que las normas se apliquen con imparcialidad, excluyendo discriminaciones o favoritismos. Solo de esta manera los ciudadanos pueden confiar en que el sistema legal imperante se desarrollará con justicia y equidad. La seguridad jurídica entendida de esta forma se transforma en respeto por la dignidad de la persona, esto debido a que sus actuaciones y su posición jurídica están protegidas de decisiones arbitrarias, contradictorias y hasta caprichosas por parte del Estado.

Asimismo, el principio estudiado se encuentra vinculado de forma íntima al principio de legalidad, este último entendido como aquel que orienta el comportamiento de toda persona o institución pública a actuar conforme a las normas existentes, situación que permite a los individuos puedan avizorar las consecuencias jurídicas que les deparan en determinadas circunstancias. Desde un punto de vista filosófico, el principio de seguridad jurídica no solo se restringe a la existencia de leyes, sino que debe tenerse presente que estas leyes sean cognoscibles por todos, que además sean razonables y coherentes, para que las personas o agentes que ejercen su actividad relacionada con el derecho de propiedad puedan orientar su actuación sí que sean sorprendidas con interpretaciones sorpresivas o arbitrarias, o hasta incluso contradictorias de parte del Estado.

Es de mencionar la existencia de otras aristas que conforman el núcleo esencial del principio de seguridad jurídica, y es la búsqueda de la protección de los derechos fundamentales, siendo este uno los cimientos en los que se apoya de manera filosófica y axiológica un ordenamiento jurídico democrático. En ese sentido, resulta necesario que las normas jurídicas que se generen se alineen apuntando a una finalidad, salvaguardar los derechos indicados, buscando que se impida la vulneración sin causa legítima, esta circunstancia es lo que pide que se tenga en cuenta la seguridad jurídica al momento de

crear o interpretar una norma. Ahora, mirando un poco más profundo y teniendo en cuenta el contenido de esta tesis, el derecho de propiedad el cual como se ha venido desarrollando es un derecho fundamental y un elemento esencial de todo mercado, derecho que solo puede desplegar todos sus efectos cuando puede ejercerse bajo la tutela de la seguridad jurídica, principio que garantizaría su integridad, defensa y funcionalidad social.

En resumen, vista desde la concepción filosófica aquí desarrollada, podemos señalar que la seguridad jurídica funda en cinco importantes pilares como son la estabilidad, previsibilidad, igualdad, legalidad y tutela de los derechos fundamentales. La conjunción estos elementos estructuran el marco que fortalece la confianza de los agentes económicos en el sistema jurídico, pues asegura que las decisiones patrimoniales y personales se tomen en un ambiente normativo coherente, legítimo y confiable.

Finalmente, a lo largo de esta investigación, se ha podido verificar que los pilares indicados líneas arriba, no deben considerarse categorías abstractas, sino que ya deben ser tomados en cuenta como parámetros que deben servir para realizar una evaluación del comportamiento del Estado al regular, proteger y hacer efectivo el derecho de propiedad.

3.3.2. Dimensión constitucional y reconocimiento jurisprudencial de la seguridad jurídica

El grado de protección de las relaciones jurídicas desde donde surgen derechos (entre los que se encuentra la propiedad), está en proporción al nivel de protección y garantías que el Estado ha invertido en categorizar al principio de seguridad jurídica. Esta garantía se expresa en un doble plano: normativo, a través de la actividad legislativa y jurisdiccional, y social, mediante la internalización en la conciencia colectiva de principios como la buena fe en las relaciones contractuales y la confianza en las instituciones.

En el plano normativo, la Constitución reconoce expresamente principios que se insertan en el contenido de la seguridad jurídica. El Tribunal Constitucional, en el proceso seguido por el Colegio de Notarios del Distrito Notarial de Lima (Exp. N.º 0001-2003-AI/TC), ha precisado que la seguridad jurídica forma parte de los derechos intrínsecos de la persona, cuyo contenido se configura a partir de un ejercicio interpretativo inductivo del propio texto constitucional. En esa dirección, se destacan, entre otros, los siguientes preceptos: el artículo 2, que reconoce el derecho a la libertad y seguridad personal, precisando que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe, así como la prohibición de ser procesado o condenado por hechos no tipificados previamente como infracción punible; el artículo 139, que consagra los principios

y derechos de la función jurisdiccional, incluyendo la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, así como la prohibición de desviar a una persona de la jurisdicción predeterminada por la ley o someterla a procedimientos distintos de los previamente establecidos.

Estos contenidos constitucionales, interpretados sistemáticamente, permiten llegar a la conclusión -tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional- de que la seguridad jurídica supone el resguardo que se ofrece a la persona en el sentido de que la actuación de quienes ejercen el poder tendrá correspondencia con el orden jurídico imperante y que, por ende, sus derechos, bienes y proyecto de vida no serán objeto de amenaza o violación arbitraria. La seguridad jurídica, de ese modo, señala el compromiso del Estado no solo de actuar con sujeción al principio de legalidad, sino también de proteger, reparar y resarcir frente a actos contrarios al ordenamiento jurídico.

En esta tesis se ha verificado que este reconocimiento constitucional de la seguridad jurídica tiene un impacto directo en el modo en que se concibe y se protege el derecho de propiedad. La seguridad no se limita al respeto del registro, sino que exige un comportamiento coherente del Estado en la protección de quienes, actuando de buena fe, adquieren y ejercen derechos sobre bienes concretos, aun

cuando dichos derechos no hayan sido todavía reflejados en la realidad registral.

3.3.3. Seguridad jurídica objetiva y subjetiva: confianza, administración pública y expectativas legítimas

Profundizando en el concepto iusfilosófico de seguridad jurídica, se advierte que esta presenta dos vertientes según la forma de aplicación: una dimensión objetiva y una dimensión subjetiva.

La seguridad jurídica objetiva se refiere al conjunto de condiciones institucionales y normativas que garantizan estabilidad, previsibilidad y legalidad; la subjetiva, en cambio, se relaciona con la confianza concreta que los individuos depositan en el sistema jurídico y en las autoridades.

Dado que la tesis busca establecer los alcances o niveles de certeza que brinda este principio a las personas, el estudio se centra especialmente en la vertiente subjetiva. Esta se basa en el conocimiento que genera el actuar de la administración pública y de los órganos jurisdiccionales ante determinados acontecimientos. Se trata de un estado anímico racionalmente fundado, construido sobre la observancia de ciertos preceptos, entre los que destacan: i) eficiencia, entendida como principio que asegura el cumplimiento de la política y los objetivos legales tanto en dimensión cualitativa como cuantitativa; ii) eficacia, como vínculo entre el correcto uso de los recursos disponibles y la capacidad de gestión para lograr el

resultado esperado; iii) moralidad, asociada a la incorporación de principios éticos en el desempeño de las funciones públicas; iv) legalidad, en cuanto garantía de tipificación y respeto de los derechos, deberes y obligaciones de la administración pública.

La interiorización de estos principios en la administración pública conlleva a la producción de confianza y certeza en las decisiones que se emiten bajo tales parámetros, es decir, a la confianza de las personas en que sus derechos constitucionalmente protegidos están plenamente cautelados y que, de existir algún ataque o daño a los mismos, estos serán debidamente resarcidos. En un Estado social y democrático de derecho, la seguridad jurídica subjetiva se construye precisamente en esta expectativa razonable de protección.

3.3.4. Seguridad jurídica, orden público y límites de la autonomía privada

La concepción iusfilosófica incluyente de la seguridad jurídica no se limita a observar cómo actúan los servidores públicos, sino que se centra en la adecuada implementación efectiva de las normas jurídicas, las mismas que deben llevarse a cabo desde una perspectiva que preserve el orden público. Esta institución jurídica alude a aquel conjunto de disposiciones legales cuya observancia resulta ineludible tanto para el Estado como para los particulares, por responder a intereses generales y estructurales de la sociedad. Las normas de orden público no pueden ser derogadas ni modificadas

por acuerdo entre las partes, dado que el interés general prima sobre el particular.

En tal sentido, la institucionalidad de la seguridad jurídica descansa en gran medida en las normas de orden público que interesan a todos los miembros de la sociedad, en tanto constituyen el marco irrebasable dentro del cual se desenvuelven las relaciones jurídicas. Tal como sostiene Ramírez (2006), la seguridad jurídica se entiende como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, así como la interdicción de la arbitrariedad, de modo que permite en el ciudadano el nacimiento de una expectativa razonablemente fundada sobre cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho. Esto implica un sometimiento a determinados cánones de interpretación y aplicación que impiden la arbitrariedad de los operadores jurídicos, entre ellos la observancia estricta de los principios de legalidad e igualdad, y el respeto por la cosa juzgada.

Desde la perspectiva de la presente investigación, estas consideraciones permiten afirmar que la seguridad jurídica, anclada en normas de orden público y principios constitucionales, funciona como un pilar que impide que la titularidad registral se utilice de manera aislada o abusiva, en contravención de la realidad extraregistral y de la buena fe. La protección del orden público no se agota en preservar la forma, sino en asegurar que las decisiones se

adopten de acuerdo con el derecho y la justicia material, especialmente en materias tan sensibles como el derecho de propiedad.

3.3.5. Seguridad jurídica y análisis económico institucional: costos de transacción y Rule of Law

Partiendo de una perspectiva económica institucional, la seguridad jurídica se considera un efecto producido por el marco legal imperante en una determinada sociedad, en el que un conjunto específico de normas permite organizar el comportamiento de los individuos de tal forma que las repercusiones de sus actos sean previsibles (North, 2001). Cuando las reglas son claras y las decisiones estatales son coherentes, los agentes económicos pueden planificar, invertir y contratar con menor incertidumbre.

El programa Governance Matters, que integra las estrategias de desarrollo del Banco Mundial, toma como referencia la noción anglosajona de seguridad jurídica -Rule of Law-, destacando que la certeza de los efectos de los dispositivos normativos debe ser internalizada por quienes integran el Estado, esto es, los individuos. Esa certeza, como estado de ánimo arraigado, se exterioriza al momento de relacionarse social y patrimonialmente, especialmente cuando se generan vínculos contractuales y circulan bienes en el mercado. La forma en que los órganos jurisdiccionales resuelven las

controversias adquiere un papel central: de ella depende que esa confianza sea reafirmada o debilitada.

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, Coase (2003) señala que el derecho debe contribuir al mercado proponiendo fórmulas eficientes, que no eleven de manera excesiva los costos de transacción. En otros términos, las instituciones jurídicas deben reducir la fricción y no introducir barreras innecesarias al intercambio. La seguridad jurídica, en este contexto, opera como un mecanismo de reducción de costos de información, verificación y ejecución: cuando las reglas son estables y claras, y cuando la jurisprudencia es coherente, los individuos no necesitan invertir recursos excesivos en averiguar si el sistema respetará sus derechos.

De ello se desprende que el objetivo del derecho, visto desde esta perspectiva, es otorgar seguridad jurídica, pero esta debe ser comprendida en su ámbito externo dinámico circulatorio, como facilitador de las relaciones jurídicas y del tráfico patrimonial, de tal manera que haga del mercado uno accesible sin restricciones subjetivas. En otras palabras, el derecho aplicable a las relaciones patrimoniales no debe interpretarse únicamente desde métodos clásicos formales, sino también desde criterios económicos y sociales que permitan evaluar su impacto en la confianza, en la protección de la propiedad y en la eficiencia del mercado.

3.3.6. Relación entre seguridad jurídica y derecho de propiedad: más allá de la apariencia registral

El análisis filosófico y económico de la seguridad jurídica desarrollado en esta categoría permite comprender por qué este principio tiene una influencia determinante en las relaciones que se establecen sobre el derecho de propiedad. La connotación que este recibe está en función de lo que objetivamente se puede determinar sobre su titularidad, careciendo de fuerza el argumento que sostiene que lo prevaleciente es siempre lo inscrito, cuando se desconoce que la seguridad jurídica que otorga el Estado ha evolucionado hacia una protección de la titularidad sustancial, y no de la mera apariencia registral.

Así, la seguridad jurídica orientada por el positivismo jurídico incluyente exige que quien ostente un derecho de propiedad posea también -en la medida de lo posible- las atribuciones concomitantes al mismo: uso, disfrute, disposición, exclusión de terceros, etc. La inscripción constituye un medio relevante de publicidad, pero no puede justificar por sí solas decisiones que desconozcan situaciones jurídicas legítimas nacidas en la realidad extraregistral, amparadas por la buena fe y por actos jurídicos válidos. En esa medida, la seguridad jurídica se convierte en un parámetro para evaluar la congruencia entre registro y realidad, y no simplemente en un escudo formal de la situación inscrita.

En la práctica judicial peruana, este enfoque se ha ido consolidando a través de criterios jurisprudenciales que, sin negar la importancia del registro, han reconocido la necesidad de ponderar la posesión legítima, el ejercicio de la buena fe y la diligencia debida de los adquirentes, como ya se ha analizado en las categorías anteriores.

Los jueces, al aplicar el principio de seguridad jurídica, deben optar por decisiones que no solo respeten la literalidad de la norma, sino que preserven la confianza razonable de quienes han actuado de acuerdo con el ordenamiento, aun cuando sus derechos aún no consten en los asientos registrales.

3.3.7. Aplicación de los métodos de investigación y cumplimiento del objetivo vinculado

La contrastación de esta categoría no se ha limitado a un desarrollo teórico abstracto, sino que se ha llevado a cabo mediante la aplicación coordinada de los métodos de investigación definidos en el capítulo metodológico:

El método dogmático permitió identificar y sistematizar las normas constitucionales y civiles que positivizan la seguridad jurídica, así como la doctrina nacional e internacional que la conceptualiza como principio estructural del ordenamiento.

El método hermenéutico, en sus dimensiones gramatical, teleológica e histórica, posibilitó desentrañar el sentido profundo de estos preceptos, evidenciando que su finalidad supera la mera regularidad

formal y se orienta a proteger la confianza legítima y la estabilidad de las relaciones jurídicas, particularmente en fenómenos como la propiedad y su circulación.

El método de análisis-síntesis hizo posible descomponer la seguridad jurídica en sus elementos (estabilidad, previsibilidad, igualdad, legalidad y tutela de derechos), para luego recomponerlos en una concepción unitaria coherente con el sistema de economía social de mercado reconocido en la Constitución.

Al utilizar el método comparado, se verificó que la categoría aquí estudiada es compatible con otras tradiciones jurídicas, en especial con aquellas donde impera el consensualismo como principio denominador en las transferencias de propiedad, circunstancia que demuestra que la seguridad jurídica no se reduce a meras formas y formalidades registrales.

Por su parte, el método de argumentación jurídica permitió confluir de manera ordenada y coherente las diferentes doctrinas que se fueron exponiendo, normas y filosofías, lo que se decantó en tener una tesis sólida sobre la seguridad jurídica en su dimensión filosófica la cual no legitima por completo la publicidad registral, sino que va más allá al reconocer las relaciones jurídicas que surgen en el plano físico, claro está observando la legalidad y la buena fe de los intervenientes. Esta idea, resguardada por la logicidad en la que se ha formado, no es un llamado para desvincularse de la formalidad

que el registro expresa, sino más bien es un alimento para que los contratantes lo usen como un argumento de debida diligencia, posesión legítima y vinculatoriedad entre el acto y el hecho.

En consecuencia, el objetivo (analizar la connotación del principio de seguridad jurídica desde su concepción filosófica y su impacto en la determinación del derecho de propiedad) que se fijó para el desarrollo de esta categoría, vemos se ha sido satisfecho completamente. Luego de realizado el estudio dogmático y filosófico, nos permitió concluir que la seguridad jurídica está íntimamente relacionada con la estabilidad y la predictibilidad, en la formación del derecho de propiedad, lo que ha generado que los agentes económicos, la sociedad y las propias instituciones públicas de desarrollen en un ambiente donde cada decisión que se tome sea cuidadosamente elegida de acuerdo a la información que recabe.

3.3.8. Síntesis verificadora de la categoría

Finalmente, el método de argumentación jurídica posibilitó unir de forma ordenada y relacionada la doctrina, las normas jurídicas y los aspectos filosóficos, para generar una tesis sólida la cual como se viene mencionando es que la apariencia registral no debe ser legitimada automáticamente sin tener en cuenta las relaciones jurídicas que se realizan en la realidad fáctica. Es por ello que podemos decir, que el dato formal no es el único elemento que avala la protección del derecho, sino que se debe voltear la mirada a la

realidad fáctica en donde se debe constatar el comportamiento diligente de adquirente, la posesión legítima y la coherencia de los hechos y actos.

Es por ello, que luego de este análisis podemos decir que el objetivo que se propuso cumplir (analizar la connotación del principio de seguridad jurídica desde su concepción filosófica y su impacto en la determinación del derecho de propiedad) ha sido satisfecho. La predictibilidad y la estabilidad son aspectos determinantes del derecho de propiedad, lo que se expone luego de realizado un estudio dogmático y filosófico sobre la seguridad jurídica, lo que ha permitido que las personas y el estado confluyan de forma ordenada y puedan tomar decisiones patrimoniales consientes y acordes a derecho.

Lo expuesto hasta aquí, nos muestra que una de las categorías de la hipótesis planteada (seguridad jurídica -entendida desde su connotación filosófica) tiene un rol importantísimo en la formación e interpretación del derecho de propiedad, bajo la una connotación más justa y eficaz, que se adhiere de manera limpia al mercado y al tráfico jurídico, esto bajo la atenta mirada del ordenamiento jurídico peruano.

3.4. CARÁCTER DINÁMICO DE LA REALIDAD FÍSICA Y SU PREDOMINIO EN CONTRAPOSICIÓN AL CARÁCTER ESTÁTICO DE LA REALIDAD REGISTRAL

El análisis del conflicto entre realidad física y realidad registral constituye el punto de cierre de los fundamentos desarrollados en esta tesis y, al mismo tiempo, un eje articulador de los anteriores. En efecto, el origen extraregistral del derecho de propiedad, la circulación de los bienes en el tráfico jurídico y la concepción filosófica de la seguridad jurídica encuentran en esta categoría un espacio de síntesis: el contraste entre una realidad jurídica dinámica, que se actualiza de manera constante en el plano fáctico, y una realidad estática, reflejada en los asientos registrales, necesariamente limitada a un momento determinado.

El propósito de este fundamento es demostrar, desde el marco del positivismo jurídico incluyente y con apoyo en los métodos dogmático, hermenéutico y argumentativo, que el carácter dinámico de la realidad física debe prevalecer sobre la rigidez formal de la realidad registral cuando existe desacople entre ambas. Ello no supone negar la relevancia del registro, sino ubicarlo en su justa dimensión: como instrumento de publicidad y protección estática, pero no como fundamento último del derecho de propiedad.

3.4.1. Realidad registral y realidad física: conceptos y complementariedad

En el campo jurídico, las definiciones de realidad física (fáctica) y realidad registral (inscrita) se refieren a dos planos distintos que, sin embargo, tienen como denominador común a la propiedad y a los

derechos que recaen sobre los bienes.

Por un lado, la realidad registral expresa la situación jurídica del inmueble tal como consta en el Registro de Predios. Cuando un derecho de propiedad o una carga ingresa al registro, se considera - bajo el principio de publicidad- que aquello que aparece inscrito refleja la situación legal y vigente del bien frente a terceros. El registro vincula derechos y gravámenes, consolidando información y permitiendo, tras un examen, identificar los titulares formales y las principales afectaciones. En síntesis, la realidad registral se fundamenta en los datos que obran en el registro y, a partir de ellos, habilita una primera aproximación a los derechos que recaen sobre los bienes.

Por otro lado, la realidad física o fáctica -no inscrita- reúne todos aquellos derechos y situaciones jurídicas que, pese a tener plena validez y eficacia, no se encuentran reflejados en el registro. La falta de acogida registral puede obedecer a múltiples causas: omisión de inscripción, adquisición reciente del derecho, resistencia cultural a la formalización, existencia de derechos que no requieren inscripción o, sencillamente, la inercia de un sistema patrimonial que se ha desarrollado históricamente en la informalidad.

Es importante subrayar que ambas realidades no son en sí mismas opuestas, sino complementarias. Idealmente, la realidad registral debería ser un reflejo fiel de la realidad física; sin embargo, en contextos de alta informalidad, como el peruano, esta sincronía se

quiebra con frecuencia. Es justamente en ese quiebre donde surge el conflicto que esta tesis aborda: ¿qué ocurre cuando el registro dice una cosa y la realidad fáctica muestra otra? ¿Es posible, y bajo qué parámetros, cuestionar lo inscrito?

3.4.2. Incremento del tráfico de bienes y desajuste entre forma y realidad

Desde un enfoque socio-jurídico, debe reconocerse que el tráfico de bienes inmuebles se ha incrementado notablemente, impulsado por la expansión económica, el crecimiento urbano y la necesidad de satisfacer requerimientos básicos de vivienda y producción. Sin embargo, este boom patrimonial no se ha desarrollado siguiendo lineamientos estrictos de formalidad, sino, en gran medida, de manera desordenada, muchas veces lindante con la ilicitud o la irregularidad.

Dos factores resultan determinantes para comprender este fenómeno: (i) la urgencia con la que muchas personas buscan satisfacer necesidades inmediatas y (ii) la escasez de recursos económicos que dificulta asumir los costos de una formalización completa. En este escenario, la realidad extrarregistral se alimenta de contratos privados, posesiones prolongadas, transferencias verbales, acuerdos familiares y diversas formas de ocupación que, al menos temporalmente, quedan fuera del ámbito registral. El resultado es un sistema en el que la propiedad se vive, se ejerce y se defiende en la realidad física, aun cuando esa situación no

siempre se refleje de manera inmediata en los asientos del registro.

En paralelo, corresponde señalar que cuando acto, derecho o contrato tiene acogida registral esta genera un efecto de oponibilidad frente a terceros, lo que implica que la titularidad inscrita se presume legítima y esta es reconocida por el tráfico jurídico. Mirando al principio de seguridad jurídica desde esta óptica, la presunción que el registro ofrece tiene una fuerza estática que servirá como referencia a quienes participan en el mercado y el tráfico jurídico.

Pero, el tema a dilucidar es establecer si esa fuerza estática se debe considerar absoluta, o si resulta amparable cuestionar u objetar el contenido del registro cuando a demás en la realidad existen elementos fácticos que nos muestran una realidad distinta y que se encuentra íntimamente más vinculada con los hechos.

3.4.3. Seguridad jurídica estática y dinámica: ruptura de la sincronía

Para dar un respuesta acertada al problema planteado, fue necesario acudir a lo que se ha venido desarrollando en el marco teórico referente a la seguridad jurídica y sobre todo en la distinción que tenemos sobre sus dos vertientes la seguridad jurídica estática y dinámica; al respecto, el primer apotema está referido a la protección que reciben los derechos inscritos los cuales se mantienen incólumes ante las perturbaciones que de manera externa puedan surgir, es decir guarda celosamente los que la historia de un determinado derecho a tenido acogida registral.

Por su parte, la seguridad dinámica, no resguarda el pasado o la historia, sino que vela por el futuro, es decir, esta seguridad jurídica cuida y protege aquellas perturbaciones y mutaciones patrimoniales que suceden en la realidad física pero que aún no ingresan al registro, pero que, sin embargo, está protegiendo al tráfico jurídico al buscar la vinculación entre el derecho inscrito y el que se pretende disponer. Ahora, este desarrollo permite sostener que el derecho de propiedad tiene una función social y económica, cuando circula bajo determinadas condiciones de previsibilidad, transparencia y confianza.

Si observamos al registro con las atribuciones de lo ya desarrollado, podemos establecer que su finalidad es garantizar la seguridad jurídica del tráfico jurídico, otorgando información confiable que los terceros interesados en un determinado acto, derecho o contrato pueden utilizar. Pero, no debemos perder de vista que cuando la relación entre realidades (física y registral) se rompe, ya sea por las diferentes artimañas que agentes ajenos a la relación contractual o que incluso perteneciendo a ella utilizan el fraude, el engaño, la falsificación o la simulación, deja de ser en muchos casos un símbolo de justicia para convertirse en un instrumento para defraudar al sistema público y la sociedad. En casos expuestos, sostener que el asiento registral debe primar ante cualquier situación implica sostener el desconocimiento de situaciones jurídicas nacidas en la realidad fáctica, lo que ocasiona que se vulnere la función

integradora y legitimadora que cumple la seguridad jurídica como principio base de nuestro ordenamiento jurídico; es dicho supuesto el registro no solo ampararía a un falso o equivocado titular, sino que fundamentaría la adquisición o relación patrimonial cuestionable. Precisamente, esta tesis ha venido contrastando la idea de que el derecho inscrito no puede dar lugar a injusticias manifiestas, puesto que existen otros elementos objetivos que permiten evaluar la realidad de un determinado derecho.

En consecuencia, el registro ha dejado de ser, en la práctica, un poder absoluto. Ya no puede sostenerse que proporcione un derecho inquebrantable y mecánicamente oponible a terceros, cuando el fundamento del título registral proviene de situaciones cuestionables o de documentos falsos. Bajo la luz del positivismo jurídico incluyente, la seguridad jurídica no puede prescindir de la justicia material: la inscripción no puede amparar lo que, en realidad, carece de legitimidad.

3.4.4. Publicidad registral y diligencia del adquirente: Estudios de protección

El propósito de la publicidad registral se estructura para la sociedad en dos momentos que se convierten en elementos objetivos de determinación de la propiedad:

Antes de adquirir el derecho: el potencial adquirente recurre al registro para verificar la titularidad de quien aparece como propietario y las posibles afectaciones que restringen la transferencia

(gravámenes, cargas, medidas cautelares). Pero esta verificación registral debe ser complementada, conforme ha destacado la jurisprudencia, con una conducta diligente, consistente en comprobar si lo publicitado se condice con la realidad física: quién posee el bien, desde cuándo, bajo qué título, en qué condiciones.

Después de ejecutada la transferencia: el adquirente accede al registro para consolidar su derecho frente a terceros, haciendo oponible su titularidad. La inscripción, en este momento, cumple una función estática de protección: refuerza la posición del titular y desincentiva ataques futuros, siempre que la adquisición se haya producido de manera legítima y diligente.

La confianza que se proyecta desde el registro se basa en la publicidad de derechos y titularidades. Cuanto más clara y coherente es la información registral, mayor es la graduación de certeza sobre el derecho. Por el contrario, si el registro exhibe anotaciones de demanda, embargos, medidas cautelares o indicios de conflicto, la seguridad disminuye y el tráfico se ve desincentivado. De allí que Gonzales Barrón haya señalado acertadamente que “el registro protege al diligente que inscribe y no al negligente que se mantiene en la clandestinidad”; y que, como recuerda Vallet de Goytisolo, también se puede ser diligente en lo formal (registrar) pero negligente en lo sustancial (no usar, no disfrutar, desentenderse del bien).

Sobre la base de lo señalado, puede afirmarse que el carácter estático del registro está orientado a defender el derecho que

consiguiendo su ingreso se presenta como titularidad formal, siempre que no existan vicios graves en su formación. Por su parte, el carácter dinámico de la realidad física busca garantizar la certeza de que lo inscrito puede efectivamente ser adquirido y ejercido. La inscripción solo tiene sentido cuando se enlaza con una realidad extraregistral que la justifique.

3.4.5. Límites del registro y fragilidad de una seguridad puramente formal

Ningún ordenamiento jurídico serio pretende que el registro proporcione garantías absolutas e inquebrantables. La experiencia comparada demuestra que siempre existirán limitaciones al funcionamiento del registro, tales como: i) mala fe de terceros; ii) errores en la determinación de áreas o linderos; iii) derechos no registrados; iv) restricciones legales no reflejadas en los asientos; v) doble inscripción o duplicidad de partidas; vi) actos simulados o fraudulentos, entre otros.

En este contexto, la seguridad jurídica derivada únicamente del registro se revela frágil, pues reposa sobre un instrumento que solo capta parcialmente la realidad. Los Registros Públicos otorgan una protección legal estática al titular del derecho inscrito, permitiéndole defenderse frente a terceros; pero, en términos de seguridad jurídica dinámica, el registro se ubica como un elemento consustancial - importante, pero no decisivo- en la determinación de la titularidad real. Su consulta es obligada, pero su contenido no puede ser

considerado definitivo cuando se enfrenta a una realidad fáctica sólida y jurídicamente justificada.

De ahí que la sinergia entre inscripción y publicidad solo encuentra sustento en un sistema patrimonial saludable, decente y equitativo, donde la realidad registral no se desentiende de la realidad física, y donde el Estado y los operadores del derecho procuran alinear ambas esferas, evitando que la forma prevalezca sobre la sustancia.

3.4.6. Dinamismo de la realidad extraregistral y positivismo jurídico incluyente

La realidad extraregistral tiene un carácter eminentemente dinámico.

A diferencia del registro, que fija una fotografía jurídica de un momento determinado, la realidad física está en constante transformación: contratos se celebran, posesiones se consolidan, derechos se adquieren, transmiten y extinguen, muchas veces sin que estas mutaciones accedan inmediatamente al registro.

Bajo la lupa del positivismo jurídico incluyente, esta tesis sostiene que el derecho de propiedad se fundamenta en la posesión y ocupación efectiva de los bienes, acompañadas de un título legítimo y de buena fe. La realidad extraregistral es la que otorga sentido y contenido al derecho de propiedad, mientras que el registro se limita a declarar y publicitar esa realidad. La inscripción es valiosa, pero no creadora; por ello, la realidad registral debe ser considerada como una herramienta al servicio de la seguridad jurídica, y no como su fundamento exclusivo.

En consecuencia, la prevalencia de lo no registrado sobre lo registrado -en los términos en que esta tesis la propone- se basa en la idea de que la propiedad es un derecho que se funda, en última instancia, en la relación fáctica y jurídica entre persona y bien. Cuando la inscripción se aleja de esta realidad, la justicia material y la seguridad jurídica incluyente exigen considerar la primacía de la realidad extraregistral, especialmente cuando se encuentra respaldada por actos jurídicos válidos, posesión legítima y buena fe.

3.4.7. Aplicación de los métodos y cumplimiento del objetivo

La contrastación de esta categoría se ha realizado aplicando los métodos definidos en el marco metodológico:

El método de análisis-síntesis permitió distinguir claramente los componentes de la realidad registral y de la realidad física, así como sus puntos de convergencia y conflicto, para luego recomponerlos en una comprensión unitaria del problema.

El método dogmático facilitó el estudio de las normas que atribuyen efectos a la inscripción, así como de aquellas que reconocen la fuerza de la posesión, la buena fe y los actos jurídicos válidos, evidenciando que el ordenamiento no absolutiza el registro.

El método hermenéutico hizo posible interpretar estas normas desde su finalidad, observando que la protección registral fue concebida para fortalecer el tráfico jurídico, no para legitimar situaciones injustas desligadas de la realidad.

El método argumentativo permitió articular una tesis coherente: la defensa ciega de la realidad registral frente a una realidad física legítima traiciona la seguridad jurídica entendida en clave filosófica y funcional, y se opone al modelo de economía social de mercado que exige confianza y protección de la buena fe.

El objetivo específico vinculado a esta categoría -analizar el carácter dinámico de la realidad física y su predominio frente al carácter estático de la realidad registral- se ha cumplido, en tanto se ha demostrado que las relaciones jurídicas que se producen en el mundo real escapan al registro en diferentes niveles y tiempos, y que el registro, aunque relevante, solo puede ofrecer una protección parcial, estática y condicionada.

3.4.8. Síntesis verificadora

De lo desarrollado, se concluye que, la realidad registral tiene un carácter estático puesto que refleja la situación jurídica de un bien en el momento de la inscripción, pero no capta automáticamente los cambios posteriores; por su parte en la realidad física o extraregistral es esencialmente dinámica los derechos y situaciones jurídicas pueden modificarse, adquirirse, transmitirse o extinguirse fuera del registro, a través de múltiples formas negociales y posesiones legítimas.

En contextos de alta informalidad, la realidad física suele adelantarse a la registral, generando un desfase entre lo que se vive y lo que se inscribe. La seguridad jurídica no puede ignorar este desfase sin

sacrificar justicia material y confianza en el sistema.

Desde el positivismo jurídico incluyente, la propiedad se fundamenta en la relación efectiva entre sujeto y bien, de modo que la inscripción, sin respaldo en la realidad, carece de legitimidad plena.

La prevalencia de la realidad extraregistral sobre la registral, en los términos definidos en esta tesis, no supone eliminar el valor del registro, sino reubicarlo como instrumento de publicidad y prueba, situado al lado -y no por encima- de la realidad.

De esta manera, se verifica el cuarto fundamento de la hipótesis: el carácter dinámico de la realidad física, en contraposición al carácter estático de la realidad registral, constituye un fundamento jurídico decisivo para explicar por qué el derecho de propiedad debe prevalecer, en caso de conflicto, cuando se acredita de manera suficiente en el plano fáctico, amparado en la buena fe, la posesión y los actos jurídicos válidos.

CAPITULO IV

PROPUESTA

PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS QUE PERMITAN DETERMINAR DE LA PREVALENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS PROCESOS JUDICIALES DONDE SE DISCUTA LA OPONIBILIDAD DE LO INSCRITO CONTRA LO NO REGISTRADO

A fin de materializar los fundamentos jurídicos del derecho de propiedad que sustentarían su prevalencia en el ámbito judicial -donde con mayor frecuencia se desarrollan los conflictos en torno a este derecho-, se plantea la siguiente propuesta de criterios jurídicos interpretativos.

Estos criterios buscan ofrecer lineamientos teórico-prácticos que orienten la interpretación judicial en los casos donde confluyen la realidad física y la realidad registral de la propiedad, estableciendo de qué manera podrían implementarse los principios y fundamentos legales que garantizan una solución coherente con la justicia material y la seguridad jurídica.

1. Fundamentación de la propuesta

El conflicto entre lo inscrito y lo no inscrito constituye uno de los problemas más complejos del derecho civil y registral peruano. La cuestión esencial gira en torno a determinar si debe prevalecer el derecho de quien inscribe un bien en el registro correspondiente, o el de quien, sin haberlo hecho, ostenta la posesión y afirma haberlo adquirido legítimamente.

El ordenamiento jurídico peruano adopta el principio del consensualismo como base de las transferencias patrimoniales (artículo 949 del Código Civil), según el cual la propiedad se transmite por el solo consentimiento, sin necesidad de

formalidades adicionales. Sin embargo, la práctica judicial ha mostrado que este modelo debe complementarse con mecanismos que garanticen la seguridad jurídica, como los principios de publicidad, prioridad registral, trato sucesivo y buena fe pública, recogidos en los artículos 2014, 2015, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil. Entonces, la propuesta planteada tiene la finalidad de unir ambas dimensiones fundamentales del derecho de propiedad, la formal que se sustenta en el registro y la protección que brinda la publicidad al tráfico jurídico; y el material que se muestra con la posesión legítima del derecho y en la realidad fáctica.

No perdamos de vista que ambas dimensiones son muy importantes para que se tutele el derecho de propiedad, a pesar de que en la práctica no vayan de la mano; pues existen situaciones en las que la realidad fáctica se va alejando cada vez más del contenido del registro, lo que provoca inestabilidad y cierta incoherencia entre lo que se publicita y lo que realmente se tiene. Es por esta razón, que resulta necesario establecer ciertos criterios jurídicos que dirijan el actuar de los operadores del derecho que tiene a su cargo el resolver cuestiones relacionadas con el derecho de propiedad, esto claro está sin afectar la seguridad jurídica, que es un principio fuente del derecho registral y por consiguiente del registro, así como, la buena fe y la legitimidad material que surgen de la realidad fáctica.

Esta postura busca como ultima ratio fortalecer la unidad del sistema jurídico y de esta manera fundamentar las decisiones jurisdiccionales a fin de que reflejen justicia y protección al tráfico jurídico patrimonial, ello con la finalidad de que no se desconozca la confianza legítima que depositan los agentes económicos en

el tráfico jurídico, y sobre todo para aquellos que han actuado conforme a la legalidad y la posesión de los bienes.

2. Posturas doctrinales y jurisprudenciales relevantes

2.1. Postura registralista

De acuerdo con una posición jurisprudencial consolidada, debe prevalecer el derecho de propiedad de quien inscribe el bien en el registro correspondiente sobre aquel que no lo hace, incluso si su título es de fecha anterior.

Esta postura encuentra respaldo en la Casación N.º 2166-2016-Lambayeque, que reafirma que el derecho de propiedad adquiere oponibilidad frente a terceros cuando se encuentra debidamente inscrito.

La inscripción no es meramente declarativa, sino que activa los principios registrales, particularmente el de buena fe pública registral, el cual otorga legitimidad al adquirente que confía en la información del registro.

En la doctrina y la jurisprudencia resaltan los principios de seguridad jurídica exteriorizado cuando el acceso del derecho al registro genera certeza sobre la titularidad y el estado jurídico del bien, previniendo conflictos; tercero registral que conforme al artículo 2014 del Código Civil, el adquirente que actúa de buena fe, paga un precio y registra su derecho, queda protegido frente a defectos del título de su transferente; y finalmente la publicidad registral que permite oponer frente a terceros las situaciones jurídicas inscritas, garantizando transparencia en el tráfico jurídico.

En ese sentido, el derecho de propiedad inscrito goza de presunción de legitimidad y preferencia frente a actos no registrados.

Por tanto, ante un conflicto, corresponde atribuir el mejor derecho de propiedad al sujeto que inscribió válidamente su título, respetando la secuencia formal y los principios del sistema registral peruano.

2.2. Postura que pondera la realidad extraregistral

No obstante, una corriente más reciente -respaldada por la Casación N.º 4938-2018-La Libertad- considera que la buena fe registral del adquirente no es absoluta.

Esta puede desvirtuarse cuando el adquirente omite verificar la situación posesoria del inmueble y la calidad jurídica del poseedor.

De acuerdo con dicha sentencia, la buena fe registral exige una conducta diligente de quien adquiere, especialmente cuando existen indicios externos que justifican la indagación. La diligencia debida implica que el adquirente debe comprobar quién posee el bien, en qué condición lo hace y si existen derechos no reflejados en el registro. La posesión, según el artículo 912 del Código Civil, se presume en favor del titular, por lo que ignorar su existencia puede revelar negligencia incompatible con la buena fe. Asimismo, la presunción de conocimiento razonable impide ampararse en la ignorancia de hechos que pudieron constatarse fácilmente.

De este modo, la buena fe registral no se presume de forma ilimitada: se construye sobre la base de una actuación responsable, informada y coherente con los principios de seguridad jurídica y equilibrio entre realidad registral y realidad posesoria.

3. Discusión doctrinal y análisis interpretativo

El derecho peruano, al adoptar el principio del consensualismo, reconoce que la transmisión de la propiedad se produce por el consentimiento, sin depender de la inscripción. Sin embargo, la inscripción otorga oponibilidad frente a terceros y consolida la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial. Por tanto, la inscripción y la posesión son manifestaciones complementarias del derecho de propiedad, no excluyentes entre sí.

El problema surge cuando el sistema registral protege a un adquirente formal, pero desatiende la realidad material del poseedor legítimo. De allí la necesidad de un replanteamiento interpretativo que considere no solo la publicidad formal, sino también la justicia material que deriva del ejercicio prolongado, pacífico y legítimo de la posesión. Asimismo, debe evitarse que la simple ocupación irregular o fraudulenta pueda poner en riesgo la confianza en el registro. Por ello, la presente propuesta plantea criterios que buscan equilibrar la seguridad jurídica y la protección de la realidad posesoria, mediante una valoración conjunta del título, la posesión y la conducta del adquirente.

4. Criterios jurídicos interpretativos propuestos

Primer criterio: Relevancia temporal de la posesión. Para que un poseedor no inscrito pueda hacer prevalecer su derecho frente a un adquirente inscrito, debe considerarse el tiempo durante el cual ha ejercido la posesión. El paso del tiempo, reconocido por la prescripción adquisitiva corta (cinco años para bienes inmuebles y dos para bienes muebles), constituye un indicador objetivo de estabilidad, publicidad y legitimidad de la posesión.

Por tanto, solo la posesión prolongada y continua puede oponerse válidamente al derecho inscrito; la posesión breve o circunstancial no tiene fuerza suficiente para desvirtuar la buena fe registral.

Segundo criterio: Naturaleza del título del poseedor. La eficacia de la oposición entre derechos de propiedad exige que el título que respalda al poseedor sea adquisitivo y traslativo de dominio, y no simplemente un título de carácter obligacional. No resulta suficiente, por tanto, invocar contratos como el arrendamiento, el comodato o cualquier forma de tenencia derivada, pues estos no expresan una vocación de dominio ni otorgan al poseedor la posibilidad de disputar la titularidad frente al registro.

Se debe indicar que solo en aquellas transferencias donde la intención real de transferir se encuentra perfectamente estructurada, como en los contratos de compraventa, donación, permuta entre otros, se puede construir una base para oponer la realidad fáctica frente a la titularidad inscrita. Este razonamiento permite centralizar los litigios a los que verdaderamente versen sobre la titularidad de la propiedad lo cual evita que existen confusiones en cuestiones conceptuales y a su vez se preserve la realidad registral. Asimismo, garantiza que la protección de la realidad física no se extienda a situaciones que, por su propia naturaleza, no tienen aptitud para generar dominio.

Tercer criterio: Diligencia del adquirente inscrito. El titular registral conservará la preferencia de su derecho si acredita haber actuado con diligencia razonable para verificar la situación posesoria del bien. Ello implica revisar la documentación, constatar quién posee el inmueble y evaluar si su ocupación afecta o no la validez de la adquisición. No se exige una investigación

exhaustiva, pero sí un comportamiento prudente y proactivo. El adquirente que demuestra haber actuado conforme a la buena fe y con razonabilidad mantiene la protección del artículo 2014 del Código Civil.

Cuarto criterio: Evaluación cualitativa de la posesión. No toda posesión puede desvirtuar un derecho inscrito, solo aquella que exterioriza actos de dominio duraderos, exclusivos y respaldados por un título idóneo puede oponerse al titular registral. La simple ocupación o tenencia precaria carece de relevancia jurídica para disputar la propiedad. Este criterio resalta que la valoración judicial debe centrarse en la calidad de la posesión, no solo en su existencia formal.

5. Síntesis general y fundamentación jurídica

En la práctica judicial peruana se han presentado múltiples conflictos entre dos derechos de propiedad sobre un mismo bien: uno inscrito y otro no inscrito, pero respaldado por la posesión. Estos casos han generado criterios dispares que es necesario unificar. El ordenamiento civil reconoce simultáneamente la publicidad registral (arts. 2014–2022 del Código Civil) y la presunción de propiedad derivada de la posesión (art. 912). Por ello, se requiere una interpretación sistemática que armonice ambos principios sin debilitar la seguridad del sistema registral.

En ese sentido, los criterios aquí desarrollados permiten:

Preservar la seguridad jurídica y la confianza en el registro.

Reconocer la posesión legítima como fuente relevante de derechos reales.

Establecer un estándar de diligencia razonable para el adquirente de buena fe.

Promover una coherencia jurisprudencial uniforme que contribuya a la justicia material.

6. Conclusión de la propuesta

En los conflictos entre un titular registral que ha adquirido a título oneroso e inscrito su derecho, y un poseedor no inscrito que afirma haber adquirido legítimamente el bien, prevalecerá el derecho del titular registral, salvo que el poseedor demuestre, la existencia de un título adquisitivo idóneo; y el ejercicio de una posesión continuada, pública y pacífica durante un periodo equivalente al exigido para la prescripción adquisitiva. Asimismo, el adquirente inscrito conservará su protección si acredita que, al momento de la adquisición, actuó con diligencia razonable para verificar la situación posesoria y jurídica del bien. La presente propuesta no constituye un acuerdo jurisdiccional ni una norma vinculante, sino una reflexión académica de carácter interpretativo, que busca contribuir al fortalecimiento del sistema registral peruano, promoviendo la justicia material, la seguridad jurídica y la confianza en el tráfico patrimonial.

CONCLUSIONES

1. La revisión completa del trabajo me permitió ver con claridad que la propiedad no se sostiene únicamente en lo que aparece inscrito. En el camino fui comprobando que su fuerza real proviene de varios elementos que actúan juntos: el origen extraregistral del derecho, la manera en que los bienes circulan en el mercado, la seguridad jurídica entendida desde una perspectiva más amplia que la mera formalidad, y la diferencia evidente entre lo que sucede en el registro y lo que ocurre en la realidad física. Todo ello me lleva a la misma idea: la inscripción es importante, pero la propiedad se legitima sobre todo en su presencia real y en la función económica y social que cumple.
2. Durante el análisis del trabajo jurídico cotidiano, fue evidente que la realidad física suele moverse más rápido que el registro. Las personas compran, venden, transfieren, ocupan o acuerdan mucho antes de que esos actos lleguen al sistema registral. Por eso, la inscripción no siempre refleja la situación actual del bien. El propio artículo 949 del Código Civil lo confirma: el derecho se transmite por acuerdo, no por inscripción. Ello refuerza que el registro sirve como apoyo y como referencia, pero no como fuente única de legitimidad.
3. También se pudo comprobar que la posesión continua siendo un mecanismo eficaz para demostrar y proteger la propiedad, sobre todo en zonas donde la formalidad es limitada o costosa. La posesión, al ser visible y verificable, genera confianza inmediata entre quienes negocian o transfieren un bien. En la práctica, esto la convierte en un elemento clave dentro del tráfico jurídico, incluso más que el propio registro en muchos casos.

4. El estudio del principio de seguridad jurídica permitió advertir que este no descansa solo en lo que dice un asiento. Su verdadera fuerza está en la conducta diligente de quienes participan en las transacciones: verificar la posesión, revisar antecedentes y actuar de forma razonable. Cuando el adquirente cumple con este estándar, merece protección, incluso si la información registral no coincide totalmente con la realidad. Esto permite preservar la estabilidad de las relaciones patrimoniales y se ajusta mejor al sentido constitucional del derecho de propiedad.
5. Finalmente, los criterios que se han propuesto como alternativas jurídicas de solución, va a permitir establecer y encasillar los diferentes escenarios en donde se discuta la titularidad del derecho de propiedad más aun cuando el litigio este orientado a la supremacía entre lo no inscrito y lo registrado; gracias a ello se pudo identificar la elección de determinadas pautas para que el juez pueda resolver de forma coherente y evitando decisiones contradictorias. En general, estos criterios buscan un balance entre seguridad jurídica, buena fe, realidad física y función social del dominio, elementos que -cuando se miran de manera conjunta- fortalecen el sistema y evitan que la formalidad desplace a la justicia material.

RECOMENDACIONES

- A.** Se recomienda que el Poder Judicial impulse la elaboración y el desarrollo de acuerdos plenarios orientados a definir con mayor claridad cómo debe utilizarse la publicidad -regional y posesoria- como criterio determinante para establecer la titularidad del derecho de propiedad. Contar con lineamientos precisos permitirá unificar criterios en los distintos órganos jurisdiccionales y ofrecer decisiones más coherentes y predecibles para quienes participan en el tráfico patrimonial. Esto de manera inmediata pues seguir estableciendo soluciones a conflictos de titularidad sobre la información que el registro otorga -sin considerar la variabilidad de la realidad extraregisteral ni la diligencia exigible al adquirente- puede traer consecuencias adversas para quienes actuando de buena fe adquieren derechos de forma válida en el mercado jurídico.
- B.** Se recomienda que los criterios jurídicos planteados en esta investigación, los que fueran producto de una propuesta de Acuerdo Plenario, sean recogidos por el poder judicial como líneas o reglas argumentativas a ser aplicadas en cada una de las instancias judicial. Dichos criterios brindan claridad sobre la forma en que debe valorarse la posesión, la diligencia mínima exigible, la publicidad extraregisteral y el impacto del tráfico jurídico en la determinación de la titularidad dominial. Su aplicación contribuiría a una justicia más equitativa, realista y eficiente.
- C.** Se recomienda a los operadores jurídicos, principalmente a los magistrados de los órganos jurisdiccionales donde se ventilen casos sobre mejor derecho de propiedad, sean los artífices del derecho integrando en sus decisiones o fallos

judiciales la propuesta de interpretación que en esta tesis se ha planteado. La adopción de los criterios jurídicos apuntados permitirá que se emitan sentencias que afronten de manera más justa y previsible, bajo el respeto de los principios de buena fe, seguridad jurídica y el equilibrio en el tráfico patrimonial.

D. Finalmente, se invita a los investigadores y estudiosos del derecho introducirse en el estudio de la brecha que existe entre la realidad registral y la que se mueve fuera del registro; en esta tesis se brinda una evaluación organizada y propositiva sobre un tema poco tratado por la doctrina peruana, que tiene como principales actores a la posesión, la publicidad fáctica y la función instructora de la jurisprudencia, siendo por ello que el presente trabajo constituye, un punto de inicio muy importante para nuevas investigaciones en derecho civil patrimonial, registral y constitucional.

LISTA DE REFERENCIAS

- Alexy, R. (2001). *Una defensa de la fórmula de Radbruch*. Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Coruña. La Coruña: Universidad de la Coruña.
- Alterini, I. (2018). *Transmisiones inmobiliarias*. Buenos Aires: La Ley SAE.
- Álvarez, M. (1995). *Introducción al derecho*. México: McGraw-Hill.
- Atienza, M., & Ruiz Manero, J. (2006). *El positivismo jurídico y el Estado constitucional*. Madrid: Trotta.
- Austin J. (1995). *La provincia de la jurisprudencia determinada*. Rumble WE, ed. Cambridge University Press.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*. Madrid: Pons.
- Bartolotti Henríquez, L. (2011). *Relaciones de justicia y seguridad jurídica en la filosofía de Jorge Millas* (Tesis de grado, Universidad de Valdivia). <https://acortar.link/VHQchx>
- Bayón, J. (2002). *El contenido mínimo del positivismo jurídico*. En V. Zapatero (Ed.), *Horizontes de la filosofía del derecho: homenaje a Luis García San Miguel* (Vol. II). Alcalá: Universidad de Alcalá de Henares.
- Beccaria, C. (1774). *Tratado de delitos y penas* (Juan Antonio de las Casas, Trad.). Madrid: Universidad de Madrid.
- Benecke, D. (2012). *Economía Social de Mercado*. Dublín: Konrad Adenauer Stiftung.
- Bernd S. y OTT, C. (1986). *Manual de análisis económico del Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos.

Betti, E. (1965). *Crítica al sistema de transmisión de inmuebles por el mero consentimiento*. En: Revista de la facultad de Derecho Universidad Central de Venezuela, N.º 32, p. 17.

Bobbio, N. (1951) *¿La certeza del derecho es un mito?* Revista Internacional de Filosofía del Derecho, N.º 28.

Bobbio, N. (1993). *El positivismo jurídico*. Torino: Giappichelli Editore.

Botero, A. (2015). *El positivismo jurídico en la historia: las escuelas del positivismo jurídico en el siglo XIX y primera mitad del siglo XX*. En J. Fabra (Coord.), Enciclopedia de filosofía y teoría del derecho (Vol. I, pp. 63-170).

Bullard, A. (1991). *Un mundo sin propiedad*. Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, N.º 45, pp. 131-157.

Bullard, A. (2003). *Derecho y Economía*. Lima: Palestra Editores.

Carbonner, J. (2019). *Ensayos sobre las leyes* (1ª ed.). Santiago: Olejnik.

Carrillo, J. (2014). *Jurisprudencia de intereses y crítica al positivismo*. Bogotá: Doctrina y ley.

Carrillo, J. (2014). *Problemas y paradigmas de la ciencia jurídica*. Bogotá: Doctrina y Ley.

Carrillo, J. (2018). *Filosofía del derecho*. Bogotá: Doctrina y Ley.

Carrillo, J. (2018). *Neopositivismo y derechos humanos: Inclusión y exclusión*. Bogotá: Doctrina y ley.

Castan, J. (1995). *El registro de propiedad*. Madrid: Reus.

Cea Egaña, J. L. (2004). *La seguridad jurídica como derecho fundamental*. Revista

de Derecho (Coquimbo. En línea), 11(1), 47-

70. <https://revistadderecho.ucn.cl/index.php/revista-derecho/article/view/2147>.

- Cotta, S. (2019). *Justificación y obligatoriedad de las normas* (1^a ed.). Santiago de Chile: Olejnik.
- Coleman, J. (1998). *The Practice of Principle: In Defence of a Pragmatist Approach to Legal Theory*. Oxford University Press.
- De Quiñones, D. (2013). *Prontuario de Derecho Hipotecario*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid. Recuperado de <https://goo.su/dK8YXg>
- De Soto, H. (2001). *El Misterio del Capital*. Argentina. Ebour.com.ar revista de Finanzas & Desarrollo. Recuperado de <https://goo.su/uyCXG>
- De Soto, H. (2009). *El reto de entrelazar sistemas informales y formales de propiedad*. Algunas reflexiones basadas en el caso de Tanzania.
- De Trazegnies, F. (2008). *Presencia del Código Napoleón en el Perú: los conflictos entre tradición y modernización*. Revista Chilena De Historia Del Derecho, (20). Recuperado de: <https://doi.org/10.5354/rchd.v0i20.5138>
- Dickson, B. (2012). El positivismo jurídico contemporáneo y su relación con la moral. [Editorial].
- Dworkin, R. (1989). *Los derechos en serio* (2^a ed.). (M. Guastavino, Trad.) Barcelona: Ariel.
- Escobar, F. (2002). *El Contrato y los Efectos Reales*, En revista: Ius Et Veritas revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XIII N.º 25, pp. 46.
- Escobar, F. (2002). *El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano*. IUS ET VERITAS, 13(25), 46-60. Recuperado de <https://acortar.link/pULQ7H>
- Fandos, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de*

- fincas registrales: *La Base Gráfica Registral*. Valencia: Colegio de Registradores de España.
- Finnis, J. (1980). *Natural Law and Natural Rights*. Oxford University Press.
- Fernández, E. (1984). *Filosofía del Derecho*. Buenos Aires: Depalma.
- Fernández, G. (1994). *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú*. En: Themis-Revista de Derecho n.º 30, pp. 149-173.
- García García, M. (2019). Desafíos contemporáneos del derecho registral. Madrid: Civitas.
- García Manrique, R. (2004). Radbruch y el valor de la seguridad jurídica. *Anuario de Filosofía del Derecho, XXI*.
- García, A. (2019). *Razonamiento jurídico y argumentación* (Segunda ed.). Puno: Zela.
- García, J. (2018). *La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?* Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 79, 2488, 1–22. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2488>
- García, V. (2021). *La Seguridad Jurídica*. De Benites, Vargas & Ugaz, Abogados. Recuperado de: <https://goo.su/MVYXk>.
- Gardner, J. (2001). *El derecho, la moral y la interpretación jurídica*. Enciclopedia de Filosofía y Teoría del Derecho, volumen 2. pp. 1105-1119.
- Gonzales, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G., & Gordillo, A. (2017). *El Registro Declarativo de Inmuebles*. Lima: Pacífico.

Gonzales, J. (1997). *Seguridad Jurídica y registros inmobiliarios. Un enfoque desde el análisis económico del derecho*. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año 7, p. 117.

Gragera, G. *La Delimitación Grafica Unitaria de la Propiedad Inmobiliaria: Una vieja Historia, una Reforma Inaplazable*, unas Bases de Solución. Recuperado de: <https://goo.su/GUWcSS1> (consultado el 22/02/2021)

Green, L. (2009). *El derecho como práctica argumentativa*. Revista General Jurisprudence: A 25th Anniversary Essay, Oxford Journal of Legal Studies 25 (4), pp. 565-580

Grocio, Hugo (1925). *Del derecho de la guerra y de la paz*, Madrid: Ed. Reus.

Guastini, R. (2016). *Lecciones de derecho constitucional* (Primera ed.). (C. E. More, Trad.) Lima: Ediciones legales.

Kelsen, H. (1982). *Teoría Pura del derecho*. (2 ed.). (Trad. de R. J. Vernengo). México: UNAM.

Kelsen, H. (2010). *Teoría general de las normas*. (Trad. de H. C. Delory Jacobs). México: Trillas.

Hart, H. (1994). *The concept of law*. Oxford University Press.

Huanca, G. (2013). Oponibilidad de derechos reales Idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. En Revista: Derecho y cambio social, n.º 2005-5822, p. 25.

Iturriaga, R. (2010). *La mano invisible de Adam Smith*. En: Diario Correo Ciaencia, p. 32

- Jiménez, R. (2008). *Una metateoría del positivismo jurídico*. Madrid: Marcial Pons.
- Jiménez, R. (2009). *Análisis del proceso de formulación de políticas para la reforma del sector eléctrico y su potencial incidencia en el Marco institucional y la producción con fuentes renovables* (Tesis doctoral). Universidad de Costa Rica.
- La Puente y Lavalle, M. (2016). *El contrato con efectos reales*. En revista: Ius Veritas, p. 9 -16.
- La Puente y Lavalle, M. (2022). *Perfeccionamiento de la Transferencia de la Propiedad*, En revista: Folio Real año III N.º 7, pp. 104.
- Landa, C. (2016). *El principio de subsidiariedad en el marco de la Constitución Económica del Perú*. En: Revista de Derecho – Forseti, pp. 146-157.
- Landa, C. (2017). *Los derechos fundamentales*. Lima Fondo Editorial PUCP.
- Latorre, A. (1984). *Introducción al derecho*. Barcelona: Ariel.
- Leopold, Aldo. Una ética de la tierra. [Traducción de Isabel Lucio-Villegas Uría y Jorge Riechmann, Introducción de Jorge Riechmann]. Madrid, Los libros de la Catarata, 2000.
- López, A. (1998). *El derecho de propiedad*. En Revista: Anuario de Derecho Civil, n.º 51-4, p. 1639.
- López, M. (2008). *El domicilio de las personas jurídicas: evolución desde el derecho romano y significado actual*. Revista REDUR - Revista electrónica del Departamento de Derecho de la Universidad de La Rioja. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=2206>.
- Luhmann, N. (2015). *El origen de la propiedad y su legitimación: Un recuento histórico*. En Revista del Magíster en Análisis Sistémico Aplicado a la

- Sociedad, núm. 33, pp. 1-17.
- Mariani de Vidal, M. (2009). *Derechos reales*, Tomo III, Buenos Aires: Ed. Zavalía.
- Mayer, M. E. (1937). Capítulo VII. En *Filosofía del Derecho* (L. Legaz Lacambra Trad., pp. 197-242).
- Méndez, F. (1999). *El Registro, ese gran desconocido*. Diario Expansión.
- Méndez, F. (2002). *La función económica de los sistemas registrales*. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXVIII; n.º 671, pp. 875-900.
- Millas, J. (1970). *Filosofía del Derecho*. Publilex.
- Millas, J. (2012). *Filosofía del Derecho*. Ediciones Universidad Diego Portales.
- Monsalve, V. (2008). *La ruptura injustificada de los tratos preliminares* (Tesis Doctoral) Universidad de Salamanca, España.
- Morales, J. (2009). *Instituciones del Derecho Civil*. Lima: Palestra Editores.
- Moscoso, R. (2012). *Derecho y economía de la función pública de registro de bienes*. En Revista Prolegómenos - Derechos y Valores, p. 193.
- Ninamanco, F. (2006). *Resucitaciones, fantasmas y “apariciones”. Reflexiones críticas en torno a la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. A propósito de un reciente proyecto de ley* Autores. Revista Derecho y Cambio Social, Año 2007, Año 4, Número 10: Recuperado de: <https://goo.su/qPLZP>
- Ninamanco, F. (2014). *La invalidez y la ineficacia del negocio jurídico en la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Nino, Carlos Santiago; Introducción al análisis del derecho, 2^a ed. amp. y rev., 12^a reimpr, Buenos Aires, Astrea, 2003.
- Nozick, R. (1974). *State, and Utopia*, New York: Basic Books
- Pacheco, M. (1990). *Teoría del Derecho*. Santiago: Jurídica de Chile.

- Pérez, A. (2000). *La Seguridad Jurídica una Garantía del Derecho y la Justicia*. En Boletín de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla, n.º 15, pp. 25-38.
- Pérez-Luño, A. E. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho*, 15.
- Prieto, L. (1996). *Introducción al derecho*. Castilla, Servicios de publicaciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- Radbruch, G. (1944). *Filosofía del Derecho* (2ª ed.). Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Radbruch, G. (1962). *Arbitrariedad legal y derecho supralegal* (M. I. Azareto, Trad.). Abeledo-Perrot.
- Radbruch, G. (1974). *Introducción a la filosofía del Derecho*. Fondo de Cultura Económica.
- Raz, J. (1979). *La autoridad de la ley. Ensayos sobre derecho y moral*. Oxford: Clarendon Press.
- Resico, M. (2010). *Introducción a la Economía Social de Mercado*. Buenos Aires: Konrad Adenauer Stiftung.
- Rivera, F. (2018). *La seguridad jurídica y la Constitución Peruana*. Jurídica, En Revista Jurídica Edición de Diario “El Peruano”, Año XII -709, pp. 2-3.
- Roca, R., Roca-Sastre, L. (1995). *Derecho hipotecario: Fundamentos de la publicidad registral*, Volumen 2. Madrid: Bosch.
- Ródenas, A. (2003). ¿Que queda del positivismo jurídico? Doxa, 26, 417-448.
<https://doi.org/10.14198/DOXA2003.26.19>
- Rodenas, A. (2012). *Los intersticios del derecho: Indeterminación, validez y*

- positivismo jurídico*. Madrid: Marcial Pons.
- Santaella, H. (2019). *La propiedad privada constitucional: una teoría. La constitucionalización de la propiedad privada*. Madrid: Marcial Pons.
- Santapau, M. (2005). *La categoría jurídica de la tierra en Hispania romana*. Revista Lucentum. Recuperado de: <https://lucentum.ua.es/> (Consultado el 25/02/2021)
- Schäfer, H. y Ott, C. (1991), *Manual de análisis económico del Derecho Civil*. Madrid, Tecnos.
- Shlecht, O. (1981). *Compilación de García Echevarría, Santiago. Génesis de la Economía Social de Mercado*. Madrid: Universidad de Alcalá de Henares.
- Squella, A. (1999). *Introducción al Derecho*. Jurídica de Chile.
- Urbaneja, E. (2012). *Desafortunada pretensión de suprimir la tradición e incorporar la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria. Derivaciones nocivas del ‘fetichismo registral’ y nociones sobre derecho comparado*, En revista: El Derecho, T. 246, pp. 803-826.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- Velasco, A. (2009). *La importancia de llamarse Parcela Catastral*. Revista CT Catastro. Recuperado de: http://www.catastro.meh.es/esp/ct_catastro2.asp (Consultado el 25/02/2021)
- Vidal, Roger. *El Sistema de transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Recuperado de: <https://goo.su/PZYbAg>
- Waluchow, W. (2007). *Positivismo jurídico incluyente*. (M. S. Tesone, Trad.) Madrid: Marcial Pons.
- Wieling, H. (2020). *Sachenrecht* (6^a ed.) Recuperado de: <https://goo.su/JSzFSC>