



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
Escuela Académico Profesional de Derecho

XIX PROGRAMA DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO

INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y OBLIGATORIA EN LA TRANSFERENCIA  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PRESENTADO POR:  
FLOR ABIGAIL HERRERA VALLE

Cajamarca, agosto de 2021

AGRADECIMIENTO

*A mi madre Elizabeth, mi heroína*

DEDICATORIA

*A mis padres y hermanos, a Radagast, a Micaela, y a Lucero*

## ÍNDICE

AGRADECIMIENTO .....	2
DEDICATORIA.....	3
INTRODUCCIÓN.....	7

## CAPÍTULO I

### ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. DESCRIPCIÓN DEL TEMA.....	8
1.2. JUSTIFICACIÓN.....	9
1.3. OBJETIVOS.....	9
1.3.1 Objetivo general.....	9
1.3.2. Objetivos específicos.....	9
1.4. METODOLOGÍA.....	10

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

<b>2.1 DERECHO DE PROPIEDAD</b>	
2.1.1 Definición.....	11
2.1.2 Atributos de la propiedad.....	12
<b>2.2 SEGURIDAD JURIDICA</b>	
2.2.1 Definición.....	15
2.2.2 Seguridad Jurídica como principio constitucional.....	16
<b>2.3 QUE ES UN BIEN</b>	
2.3.1Definición.....	18
2.3.2 Clasificación de los bienes según el Código de 1984.....	18

<b>3.1</b>	<b>EL REGISTRO PÚBLICO .....</b>	<b>21</b>
	<b>3.1.1</b> Antecedentes.....	<b>21</b>
	<b>3.1.2.</b> El Registro propiamente dicho .....	<b>22</b>
	<b>3.1.2.1.</b> Concepto .....	<b>22</b>
	<b>3.1.2.2.</b> El Registro y la publicidad registral.....	<b>23</b>
	<b>3.1.2.3.</b> El Registro y la seguridad jurídica.....	<b>24</b>
<b>3.2.</b>	<b>SISTEMAS REGISTRALES.....</b>	<b>24</b>
	<b>3.2.1.</b> Clasificación.....	<b>25</b>
	<b>3.2.2.</b> Sistemas registrales de propiedad inmueble.....	<b>26</b>
	<b>A)</b> Inscripción Facultativa o voluntaria .....	<b>26</b>
	A.1 Declarativa .....	<b>26</b>
	A.2 Constitutiva.....	<b>26</b>
	<b>B)</b> Inscripción Obligatoria.....	<b>26</b>
	B.1 Declarativa.....	<b>26</b>
	B.2 Constitutiva.....	<b>26</b>
	<b>3.2.3.</b> Sistemas Registrales en el Derecho comparado .....	<b>27</b>
	A) Sistema Francés.....	<b>27</b>
	B) Sistema Australiano.....	<b>27</b>
	C) Sistema Español.....	<b>27</b>
	D) Sistema Brasileño.....	<b>28</b>
	<b>3.2.4.</b> Sistema adoptado por el derecho registral peruano en los diversos registros.....	<b>30</b>
<b>3.3.</b>	<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ.....</b>	<b>31</b>
	<b>3.3.1.</b> Ley N°26366.....	<b>31</b>
	<b>3.3.2.</b> Características .....	<b>31</b>
	<b>3.3.3.</b> La Técnica de inscripción .....	<b>31</b>
	<b>3.3.4.</b> La Inscripción registral.....	<b>32</b>
	3.3.4.1 Objeto.....	<b>33</b>
	A) Se inscriben Títulos.....	<b>33</b>
	B) Se inscriben Derechos.....	<b>33</b>
	C) Se inscriben Relaciones jurídicas registrales.....	<b>34</b>

4. BLOCKCHAIN Y LA DISRUPCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL..... 36

CAPITULO III

DISCUSIÓN Y ANÁLISIS

5. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS.....37

CONCLUSIONES..... 43

RECOMENDACIONES..... 44

BIBLIOGRAFÍA..... 45

INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y OBLIGATORIA EN LA  
TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

## INTRODUCCIÓN

En nuestro país, cada vez más cambiante, se vive una realidad diferente a antaño, pues todo ha ido evolucionando y cambiando ya sea por factores sociales, políticos y/o económicos.

A raíz de esto los bienes inmuebles han ido cobrando una real importancia en el tráfico comercial, ya que ha surgido la necesidad de espacios para ser utilizadas como viviendas, establecimientos comerciales, etc.; que ha incrementado el precio de la tierra, así como ha hecho que muchas personas tengan mayor interés en adquirir predios para así incrementar riqueza.

Dentro de este contexto se ha visto muchas veces la cantidad de personas que han sido víctimas de estafas, que han adquirido bienes pero no del titular de la propiedad, o que dicho inmueble ha sido vendido a varias personas -entre otros casos- cometidos por gente de mala fe que ha aprovechado las debilidades del registro, ya que la transferencia de bien inmueble en nuestra legislación según el artículo 949° de Código civil señala que : “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él ,salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Es decir, la propiedad se transmite por el intercambio de voluntades, el solo consenso; por lo que la inscripción del mismo no es registro constitutivo, no se exige dicha inscripción para que la transferencia quede perfeccionada.

Conforme se podrá apreciar en este trabajo , creemos que la solución a esta problemática que transluce en el Registro de la propiedad inmueble en nuestro país, no está por el lado de crear nuevas normas registrales, sino por adoptar un sistema constitutivo, un registro constitutivo obligatorio, es decir si no está en el registro no existe, de tal manera que existirá mayor seguridad jurídica, habrá información precisa respecto de la titularidad y demás derechos constituidos sobre dichos bienes, se salvaguardará los derechos de los actuales y futuros propietarios.



## CAPITULO I

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

## 1.1. DESCRIPCIÓN DEL TEMA

El Artículo 949° del Código civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el sólo intercambio de voluntades, o “*solo consensus*”, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria; en tal sentido el señalado acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. Es decir, el ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo la inscripción de un inmueble en el Registro Público.

El actual sistema registral reconoce la preexistencia de derechos, de los que se vale para darle publicidad y como consecuencia para brindarle “seguridad jurídica”. Sin embargo, este sistema está debilitado y genera incertidumbre, surgiendo así interrogantes, entre las que podemos señalar: ¿Tendrá seguridad jurídica el comprador de un inmueble, si al momento de inscribirlo, se da cuenta que ese derecho ya fue inscrito a favor de un tercero?, o ¿Qué pasa si un comprador se confía y no inscribe su propiedad y deja aún vigente en los registros al anterior propietario?

Y todo eso surge, ya que al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla, creyendo que un simple contrato o la posesión del inmueble protege su titularidad sobre aquel, afectando así la seguridad jurídica que el registro debe proveer, para que así se puedan prevenir situaciones injustas que sólo protegen al tercero adquirente y no al propietario.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN

El Derecho registral, merece ser objeto de estudio, así como una atención especial, pues ha sufrido innovaciones y cambios dados por las necesidades de un contexto social cambiante como es el peruano.

La importancia del presente trabajo de investigación radica en brindar una aproximación distinta sobre la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. Además, resaltamos la importancia del registro, pues la función de este debe ser asegurar los derechos inscritos; por lo que en virtud de garantizar un comercio adecuado de bienes inmuebles es necesario analizar la posibilidad de mejorar nuestro sistema registral actual y considerar si es posible adoptar un sistema constitutivo. Esto a su vez debe ser trabajada promoviendo la cultura registral en la sociedad peruana.

## 1.3. OBJETIVOS

### 1.3.1. Objetivo general

Analizar el actual sistema registral declarativo y compararlo con el constitutivo en la transmisión del bien inmueble deduciendo así las ventajas o desventajas que tendría su adopción en el Registro de la propiedad inmueble.

### 1.3.2. Objetivos específicos

- A) Analizar la relación entre Seguridad Jurídica y el derecho de propiedad, y si se garantiza la misma en el actual sistema registral.
- B) Explicar el Sistema registral peruano y el registro de propiedad inmueble.
- C) Analizar las normas de transmisión de bien inmueble contenidas en el Código Civil.
- D) Explicar la problemática que genera la no obligatoriedad de la inscripción de bien inmueble en los Registro Públicos

## 1.4. METODOLOGÍA

La investigación es muy útil para distintos fines: “crear nuevos sistemas y productos; resolver problemas económicos, jurídicos y/o sociales, diseñar soluciones y hasta evaluar si hemos hecho algo correctamente o no; pues cuanta más investigación se genere, más progreso existe” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014).

Los métodos de investigación son herramientas para la recolección de datos, formular y responder interrogantes para llegar a conclusiones a través de un análisis sistemático y teórico aplicado a algún campo de estudio.

### 1.4.1. Método Sistemático

Este método determinará el sentido de la norma a aplicar de acuerdo a la realidad problemática analizada.

### 1.4.2. Método Deductivo

Este método hace referencia a aquella orientación que va de lo general a lo específico; es decir parte de un enunciado general del que se van desentrañando partes o elementos específicos.

En nuestro trabajo de investigación, se utilizará este método porque a partir de la Inscripción registral y del tipo de sistema registral que se usa en nuestro país, vamos a concluir si es posible o no que se adopte un registro constitutivo y obligatorio.

### 1.4.3 Método exegético

Este método pone énfasis al ámbito literal de la Ley. Usaremos este método pues será de gran utilidad porque nos permite contrastar la Ley con la realidad. Buscaremos un estudio literal del artículo 949 que regula la transferencia de bien inmueble.

#### 1.4.4 Método dogmático jurídico

Mediante este método, en nuestra investigación, buscaremos estudiar o determinar conceptos relacionados a la propiedad y la transferencia de la misma y el sistema registral peruano, para obtener conclusiones.

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 DERECHO DE PROPIEDAD

##### 2.1.1 Definición

La propiedad ha estado desde comienzos de la historia y a lo largo de ella, pues el ser humano siempre ha tenido ese deseo de incrementar su riqueza, de apropiarse de los dominios de otros y con ello demostrar poder frente al resto sobre algo.

En lo señalado dentro de los derechos de la persona, encontrados en el artículo 2º inciso 16 de nuestra Constitución se establece que todos tenemos derecho a la propiedad, pues toda persona puede acceder a ella. Mientras que el artículo 70º establece que: El derecho de propiedad es inviolable, y que el Estado lo garantiza, nos explica que se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

Encontramos también este derecho en las normas internacionales como es en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su artículo 21º reconoce que:

“1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectiva”,  
asimismo la Convención Americana de Derechos Humanos nos señala:  
“Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. “

Ahora bien, en el título dedicado al régimen económico, la propiedad como derecho constitucional es un elemento fundamental. La constitución desarrolla el concepto de propiedad como derecho garantizado por el Estado y fundamento

de la estructura económica que adopta nuestro país. En palabras del Tribunal Constitucional, se trata de uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de Constitución económica.

### 2.1.2 ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD

El Código Civil por su parte, en el artículo 923° define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; es decir el propietario ejerce plenamente sus derechos sobre estos cuatro atributos de la propiedad.

Entonces, en virtud del derecho a la propiedad, cualquier persona puede servirse del bien, percibir las ganancias que se generen con éste y darle el destino que considere pertinente de acuerdo a sus intereses. (Exp.N°00018-2015-PI/TC)

Veamos brevemente el concepto de cada uno de ellos:

A) El derecho a usar, que significa servirse del bien, utilizarlo para lo cual existe. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando lo desee, se usa una casa habitándola, se usa un automóvil valiéndose de él como medio de transporte. (Avendaño Valdez, 1984, p.101)

B) Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir obtener una ganancia económica. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original, son las rentas, las utilidades.

C) Disponer es prescindir del bien, deshacerse de este ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien.

Por último, el código menciona el cuarto atributo, el de reivindicar, es decir recuperar. Esto supone que el bien este en poder de un tercero y no del propietario, pero el propietario tiene la facultad mediante la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. (ídem)

En la doctrina del derecho civil se reconoce algunos caracteres de la propiedad que complementan los atributos del propietario, que sin duda convierten al derecho de propiedad como el más completo de los derechos reales.

La doctrina señala cuatro caracteres: es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo,

La propiedad es el derecho real por excelencia, establece una relación directa e inmediata entre el titular y el bien. (Casación N°1649-97)

Avendaño Valdez (1984) define a estos caracteres de la siguiente manera:

“Es exclusivo, pues la propiedad es erga omnes, esto es, se puede oponer a todos y excluye de su ámbito a todo otro titular, no permite otro derecho de propiedad semejante y opuesto sobre el mismo bien.

Absoluta, porque confiere al titular sus cuatro atributos sobre el bien. El propietario puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Pero sabemos bien que no existen derechos absolutos, por lo que la propiedad está sujeta a limitaciones; algunas de las cuales las menciona el artículo 923° del Código civil; allí se consigna la necesaria armonía entre el ejercicio de la propiedad y el interés social y se indican asimismo los límites que la ley puede poner y de hecho las pone. A pesar de eso, la propiedad sigue siendo un derecho absoluto porque en comparación con todos los derechos reales, ella confiere la plenitud de las facultades sobre la cosa.

La perpetuidad del derecho de propiedad radica en que ella no se pierde por el simple no uso, es decir, su uso nunca extingue el derecho, no tiene limitación temporal, pues continúa aun por causa de muerte del titular a favor de los sucesores”.

Como podemos apreciar, nuestra Constitución garantiza que el derecho de propiedad sea ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites, esto hace referencia a la función social del derecho a la propiedad.

En atención a los fines del Estado Social y Democrático, se reconoce la función social de la propiedad, que se sustenta en la doble dimensión de este derecho, como derecho subjetivo y como un instituto y valor objetivo que informa el ordenamiento jurídico.

Castillo Córdova (2006) define a la dimensión subjetiva como aquella que hace referencia al reconocimiento como contenido constitucional de un derecho fundamental, todo un conjunto de facultades de acción y de disposición a favor de su titular, cuyo ejercicio conseguirá lograr la finalidad del reconocimiento del derecho de propiedad.

Por otro lado, la dimensión objetiva implica que el poder político se vincula a los derechos fundamentales comprometiéndose a garantizar y favorecer su plena vigencia

Por estas razones, el Tribunal Constitucional en el Expediente N°008-2015, en el fundamento 19 reafirma que el derecho a la propiedad es esencialmente, un derecho de toda persona y, a la vez, un principio constitucionalmente garantizado. Por eso es necesario garantizar la seguridad jurídica cuando realicemos la transferencia de la propiedad.

Pasaremos entonces a analizar la seguridad jurídica, definir su importancia y rol que cumple en nuestro ordenamiento jurídico.

## **2.2 SEGURIDAD JURÍDICA**

### **2.2.1 Definición**

Situaciones imprevisibles e inciertas a que se halla expuesta la existencia del hombre hacen que la seguridad se convierta en una de las necesidades humanas básicas.

La Seguridad Jurídica tiene como principio fundamental la idea de predictibilidad, es decir, que cada uno conozca de antemano las consecuencias jurídicas en sus relaciones con el Estado y los particulares. Supone la expectativa razonablemente fundada del ciudadano sobre cuál debe ser la actuación del poder en aplicación del derecho (Rivera Cervantes, 2018)

Rubio Correa (2006), expresa que la seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del estado, sus órganos y organismos, serán



predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho.

### 2.2.2 Seguridad jurídica como principio constitucional

Nuestra Constitución a diferencia de otras no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional.

Al respecto se ha pronunciado el Tribunal Constitucional sosteniendo lo siguiente:

“El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas frente a los supuestos previamente determinados por el derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad.

Este principio no solo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la “predecible” reacción, sea para garantizar la permanencia del Statuo quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal”. (EXP N.º 0016-2002-AI/TC)

La seguridad jurídica está inmersa en todo el ordenamiento jurídico, se encuentra de manera implícita, porque no necesita encuadrarse en un dispositivo, pero está claro que su presencia es indispensable.

Por tanto, es el mayor de los intangibles del ordenamiento jurídico, pues se encuentra desde la Constitución hasta la última de las normas jerárquicamente hablando.

“La predictibilidad supone una correcta actuación del Estado en función del usuario, quien tiene todo el derecho de saber las condiciones en las que diversas dependencias estatales vienen tratando y tratarán un tema específico. El usuario tiene el derecho de saber por anticipado a que se

somete, y el Estado tiene la obligación de informarle como se encuentra regulado el tema consultado por el usuario. Desde el Derecho Administrativo, esto es Seguridad Jurídica”. (USMP, 2011,p.3)

El Tribunal Constitucional ha buscado y expuesto la relación existente entre la Seguridad Jurídica y el Derecho de Propiedad, llegando a determinar que:

“...para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad<sup>1</sup> otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho”. (EXP N°0025-2003)

Expediente N°0025-2003 ,de fecha 15 de mayo de 2003,fundamento 5

Entonces esto nos quiere decir que es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

## 2.3 ¿QUE ES UN BIEN?

### 2.3.1 Definición

Los bienes constituyen el elemento material u objeto sobre el cual se establecen las relaciones jurídicas que se traducen en el derecho de una persona sobre un bien determinado.

---

<sup>1</sup> Gonzales Barrón, al referirse a la oponibilidad, describe a la misma como que la inscripción hace que el adquirente goce de la oponibilidad absoluta ínsita en la publicidad registral, con lo cual impide que se pueda constituir el tercero cualificado.

Los bienes son tales en cuanto constituyen el objeto del derecho. Son regulados por el derecho por el valor que le da un sujeto, esto es que el valor de un bien no se encuentra en sí mismo, sino fuera de él.

Tienen las siguientes características:

- 1) Tienen objetividad propia, porque están individualizados con existencia independiente de la persona.
- 2) Deben tener utilidad
- 3) Tiene que ser accesible, es decir, que exista la posibilidad de ser utilizado.

### 2.3.2 Clasificación de los bienes según el Código Civil 1984

La clasificación en bienes inmuebles y bienes muebles es la clasificación más importante y es la recogida por el Código Civil en los artículos 885 y 886. (Avendaño Arana, 2003)

Artículo 885°. - Bienes inmuebles. Son inmuebles:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 4.- Las naves y embarcaciones
- 5.- Los diques y muelles.
- 6.- Derogado
- 7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.
- 8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- 9.- Derogado
- 10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- 11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

Artículo 886°. - Bienes muebles. Son muebles:

1. Los vehículos terrestres de cualquier clase.
2. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.

- 3.Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.
- 4.Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
- 5.Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.
- 6.Los derechos patrimoniales de autor, derechos de patente, nombres comerciales, marcas y otros derechos de propiedad intelectual.
- 7.Las rentas o pensiones de cualquier clase.
- 8.Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles.
- 9.Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.
- 10.Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885.

Biondi (1961) sostiene que la distinción entre muebles e inmuebles, según puedan o no transportarse de un lugar a otro o por fuerza propia o por hecho del hombre, físicamente es intuitiva y no presenta gran dificultad.

Sin embargo, la ley no toma en consideración aquel criterio físico de movilidad, sino la importancia social de los bienes, de modo que el lenguaje resulta convencional: son inmuebles precisamente aquellos declarados tales por la ley.

“Un sector de la doctrina nacional precisa que la distinción física entre bienes muebles e inmuebles responde –¡qué duda cabe! – a una comprobación de la realidad: no es posible negar que, ante una colección de bienes, una de las clasificaciones que podemos adoptar es la que separa a los que son transportables de los que no lo son. Pero esta distinción es tan “natural” como la de que existen bienes grandes y bienes pequeños, bienes ásperos y bienes lisos, bienes sólidos y bienes líquidos, bienes rojos y bienes azules, bienes agradables y bienes repugnantes, bienes comestibles y bienes no comestibles, bienes orgánicos y bienes inorgánicos. Sin embargo, ninguna de estas clasificaciones, que se encuentra en la naturaleza de las cosas, ha sido recogida por el derecho moderno”. (Trazegnies Granda, 1982, p.345)

Además, sostiene que:

“Dentro de una sociedad de mercado, en la que los intercambios constituyen su ingrediente fundamental y donde las garantías de las transacciones deben ser muy seguras, el derecho ha agrupado los bienes

en función de su mayor o menor facilidad para su transferencia y en función de la mayor o menor facilidad para entregar físicamente la cosa en garantía. Por consiguiente, no es una característica natural del bien lo que constituye la base de la distinción sino la utilización social de ciertas características naturales, que realiza una cultura determinada”. (Ídem)

Otro sector de la doctrina señala que con el tiempo ha ido perdiendo fuerza lógica la clasificación de los bienes en estas dos categorías de muebles e inmuebles, y esta es insuficiente porque no abarca a todos los bienes.

Es un despropósito referirnos a muebles o inmuebles cuando tenemos frente a nosotros, por ejemplo, los derechos del autor, del artista o inventor sobre la obra intelectual que han creado, elaboraciones mentales, que evidentemente, no tienen nada que hacer con dicho criterio. (Trazegnies Granda, 1982)

Ravina Sánchez (1998) citando a Pizarro Aranguren refiere:

“El legislador civilista del futuro no debería obviar los datos de la realidad que le indican, por un lado, que en las sociedades modernas los bienes llamados “muebles” han adquirido un valor económico considerable y, por otro, que la base de las relaciones jurídicas se basa en los mecanismos de publicidad de los derechos, siendo el más importante de ellos el sistema de inscripciones registrales y por tanto, el criterio fundamental de clasificación de los bienes debe ser «la registrabilidad”. (Ravina Sánchez, 1998, p.184)

Para finalizar, creemos que la inclusión de bienes dentro de una u otra categoría sea cual fuere, será obra del legislador; pero deben ir acorde a los nuevos tipos de bienes que se han originado o que se vienen originando por el mismo desarrollo económico y social de nuestro país. Esto también se relaciona con la utilización social, pues siguiendo a Biondi, hay bienes que, aun siendo físicamente muebles, por razones particulares son declarados inmuebles por la ley.

### 3.1 EL REGISTRO PÚBLICO

#### 3.1.1 Antecedentes

En Perú, el sistema para administrar la propiedad, ha ido evolucionando de acuerdo a las etapas de nuestra historia, para así llegar a lo que hoy llamamos Registro.

En el Incanato, la unidad básica de su organización socioeconómica era el ayllu, que era entendida como:

“El conjunto de familias descendientes de un tronco común, establecidas en determinada zona. No podía concebirse idea alguna de ayllu sin tener en cuenta la tierra, pues, el parentesco sanguíneo, la creencia religiosa y la tierra eran elementos concomitantes que formaban el concepto de aquella unidad etnológica y social de Estado incaico” (Arévalo León,1998,35)

Hay que recalcar que en esta etapa existió de manera incipiente pero directa la publicidad, pues al vivir tan cerca, existía comunicación constante entre todos, ya que las labores se realizaban en grupo, por lo que todos conocían las normas establecidas, los principios, las costumbres, etc. Arévalo León (1998) sostiene que existió de todas formas, un registro inmobiliario, pero no con fines de publicidad pues como podemos ver eso ya existía, sino que tenía finalidad administrativa de llevar el control de las tierras.

Luego, efectuada la conquista española, las tierras del imperio incaico pasaron a dominios de la corona española, se concedieron las llamadas “capitulaciones” a los conquistadores, autorizándose establecer las encomiendas.

Al fallecer Pizarro, las tierras nuevamente las administra directamente el rey, que para facilitar su gobierno nombra representantes, los llamados virreyes, lo cual conllevó a la importación de sus sistemas e instituciones (Mendoza, 2016).

Mendoza (2016) citando a Cárdenas Quirós, menciona que:

“El primer libro de Registro de inscripciones de censos y tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima, se mandó abrir en cumplimiento de la provisión real de la Audiencia de Lima de 3 de abril de 1565 y en aplicación de la Real Carta Orden expedida por el Rey Don Felipe, derivada de los dos capítulos de las Cortes de Madrid de 1528 y de Toledo de 1539”.

Más adelante, en la vida republicana, siguieron rigiendo las leyes españolas en todo lo que no se opusieran a los principios de la independencia <sup>2</sup>

Respecto a la publicidad del tráfico inmobiliario, se reafirmó la clandestinidad de la contratación sobre inmuebles, al dar como en el derecho español, exclusiva y única importancia al consentimiento del propietario para la validez plena de todo acto sobre inmuebles (Arévalo León & Vásquez Villar, 1998, p.54).

### 3.1.2 REGISTRO

#### 3.1.2.1 Concepto

Gonzales Barrón (2017) dice que el registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad.

Messineo citado por Gonzales Barrón(2017) indica que la función del registro consiste en proteger los derechos y de esa manera asegurar lo que se adquiere, basándose en la publicidad de los actos

A su vez Gonzales Barrón(2017) refiere que la importancia del registro recae en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad.

---

<sup>2</sup> Artículo primero de la Sección Última del Estatuto Provisional de San Martín (8 de octubre de 1821): “Quedan en su fuerza y vigor todas las leyes que regían en el gobierno antiguo, siempre que no estén en oposición con la Independencia del país, con las formas adoptadas por este estatuto, y con los decretos o declaraciones que se expidan por el actual gobierno”.

Como podemos apreciar el registro es esencial para garantizar la titularidad de los bienes que vamos adquiriendo y disponiendo, de aquellos que nos generan incremento de riqueza y aumentan nuestro patrimonio.

### 3.1.2.2 El registro y la publicidad registral

Gonzales Barrón(2017) la define como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico (p.6).

Al respecto, Moisset de Espanés (1972) señala:

“La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica, y refiere que la publicidad de los derechos reales en especial, manifiesta que es una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real con el fin primordial de proteger el crédito y la seguridad del tráfico jurídico “(p.10).

Algunas características de la publicidad del registro que debemos tomar en cuenta son:

Institucional, pues la publicidad se lleva a cabo mediante una institución, entendida como conjunto de reglas y funciones ordenadas u organizadas forma racional bajo una dirección, para cumplir un fin determinado y regulado por el derecho.

Exteriorización continuada y organizada de ciertos hechos o datos, y en este sentido es una forma de publicación. Y continuada, porque se produce de manera continua o sistemática, es decir existe una publicidad permanente (Gonzales Barrón, 2017,p.128)

Bien después de esto, concordamos que la publicidad registral vendría a ser la exteriorización continua acerca de una situación u hecho jurídico y que su importancia radica en los efectos que esta produce, es decir, la oponibilidad *erga omnes* del derecho registrado.

La publicidad y el registro están íntimamente relacionados pues creemos que la finalidad de este es la publicidad, porque de esa manera todos podemos acceder a esa información, podemos conocer los actos y/o contratos celebrados por las personas, los derechos que recaen sobre un inmueble, etc., además cumple un rol esencial como mecanismo de seguridad jurídica.



### 3.1.2.3 El registro y la seguridad jurídica

Es una garantía que el derecho proporciona respecto de la conservación y respeto de sus derechos, y que si éstos fueron afectados le serán restablecidos o reparados.

La denominación que se le da a la seguridad jurídica ha dado lugar a la distinción entre la llamada seguridad estática y seguridad dinámica. La primera es la protección que se brinda al titular de derechos subjetivos que estos no van a ser privados de ellos sin su consentimiento. En cambio, la seguridad dinámica protege al adquirente de un derecho subjetivo, quien no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer el tiempo de llevarla a cabo (Flores Rojas, 2009)

## 3.2 SISTEMAS REGISTRALES

Sanz Fernández (1947) afirma que: “Un sistema registral es el conjunto de normas que en determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la propiedad, así como régimen y organización de esta institución”.

Concordamos con lo señalado líneas arriba, pues el sistema registral viene a ser el conjunto de normas relacionadas entre sí, que se encargan de regular una organización registral determinada.

### 3.2.1 Clasificación

Arauzo Chávez, realiza la siguiente clasificación

A) Por los efectos de la Inscripción

A.1 Sistemas registrales declarativos

Es declarativo cuando el acto o derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral y le da seguridad jurídica. Aquí la inscripción es facultativa, si quieres inscribes. Por ejemplo, en el caso peruano se tiene la compraventa, que opera por el solo consentimiento.

A.2 Sistemas registrales constitutivos

Es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, es decir los derechos reales nacen recién con la inscripción en el registro.

### A.3 Sistemas registrales convalidantes

Es convalidante cuando al inscribir en Registros Públicos el acto queda convalidado, como en el caso de Australia, cuando se inscribe la compraventa.

### A.4 Sistemas registrales No convalidantes

Es No convalidante cuando al inscribir en Registros Públicos el acto no queda convalidado; como en nuestro país, si un Título que adolece de nulidad se inscribe, el Título sigue siendo pasible de ser declarado nulo.

## B) Por la forma de organización

### B.1 Sistema de Folio Real

Este sistema se caracteriza por abrir una sola partida registral por cada bien inmueble, en dicha partida corresponde inscribir todos los actos relativos a dicho inmueble, como los siguientes actos: donación, subdivisión, compraventa, embargos, etc.

### B.2 Sistema de Folio Personal

En este sistema la organización del registro no toma como referencia bien alguno, sino que se trata de un archivo de documentos completados por unas fichas.

## C) Por la forma de extensión de los asientos

### C.1 Sistemas de Inscripción

En este sistema los Registradores al momento de la inscripción se extraen de los títulos presentados para la calificación registral e inscripción, los principales datos, para que estos figuren en los asientos registrales de inscripción que forman parte de las partidas registrales

### C.2 Sistemas de Transcripción

En este sistema los registradores al momento de la inscripción se extraen, se transcriben de los títulos presentados para la calificación e inscripción todo su contenido el cual figura en los asientos registrales de inscripción que forman parte de las partidas registrales.

## D) Por la Traslación de dominio

### D.1 Sistema Causal

En este sistema, la causa de traslación de dominio queda ligada a la inscripción. En nuestro país, así lo indica el Artículo 46<sup>3</sup> del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### D.2 Sistema Abstracto

En este sistema, la causa de la traslación se desliga de la inscripción

(Arauzo Chávez, 2012, p.9-13)

---

<sup>3</sup> Artículo 46° señala: El asiento expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediateamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

### 3.2.2 Sistemas Registrales de Propiedad Inmueble

#### A) Inscripción Facultativa o Voluntaria

A.1 Declarativa: La inscripción es voluntaria. Tiene como objetivo dar publicidad al derecho constituido extra registralmente en el acto jurídico que lo origina y queda incorporado al Registro con ese mismo valor, sin hacerse más perfecto porque el Estado no garantiza su firmeza

A.2 Constitutiva: La inscripción es voluntaria, pero una vez efectuada, por el hecho de incorporarse al Registro, el derecho inscrito es garantizado. El título es inatacable.

#### B) Inscripción Obligatoria

B.1 Declarativa: La inscripción es obligatoria pero no legitima el acto inscrito. El objetivo del Registro es dar publicidad al derecho constituido extra registralmente. Exige la obligación de la inscripción, pero ésta no perfecciona ni hace más firme el título

B.2 Constitutiva: La inscripción es obligatoria y con ella recién se constituye el derecho por el mérito de estar inscrito en el Registro. Su firmeza es garantizada por el Estado. El título es inatacable.

### 3.2.3 Sistemas Registrales en el Derecho comparado

Los sistemas registrales en el derecho comparado, se configuran por y para los Registros Inmobiliarios, y cada uno tiene elementos que distinguen unos de otros (Ortiz Diaz, 2017, p. 3)

Se habla de Sistemas Registrales Puros (francés, alemán y australiano) y Sistemas Registrales Mixtos (español y peruano), sin embargo, no hay sistemas puros porque unos han influido sobre otros recíprocamente.

#### A) Sistema Francés

La base legal del sistema francés se encuentra en la Ley de Transcripciones de 1855 y el Código civil de 1904.

Poco a poco se han ido realizando modificaciones a estas normas, que han hecho que hoy en día este sistema siga siendo un registro de actos y no de derechos. Las reglas generales a las que está sometida la inscripción son las siguientes: La inscripción es obligatoria; la obligación recae no sólo sobre los interesados, sino sobre los notarios y funcionarios judiciales (Arauzo Chávez, 2012, p.15-16)

Además, la forma de asiento es la de Transcripción, se encuadernan los títulos bajo estricto orden de presentación; y el registro no es constitutivo.

### B) Sistema australiano

Arauzo Chávez( 2012) señala que en este sistema se considera al Estado como propietario de todas las tierras del país, no se habla de propiedad sino de tenencia y no se habla de títulos sino de certificado de título.

Este sistema tiene al catastro como base para determinar el aspecto físico y debe adjuntarse la rogatoria.

La forma del asiento es la inscripción, y esta es, folio real y además el registro es constitutivo, legitimadora, constituyendo la partida registral el título real que se otorga al inscribirlo. La inscripción hace nacer el derecho de propiedad y sana los defectos del título que se convierte en inatacable otorgándose el título de propiedad a nombre de la corona inglesa (Flores Rojas, 2009)

### C) Sistema Español

Nace en España con la Ley hipotecaria de 1861, ha ido cambiando para adecuarla a las nuevas realidades y cambios socio económicos.

Aquí el registro es declarativo, es decir, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto de presunción *Juris tantum*, se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare o rectifique o se le declare judicialmente su invalidez. Y es *Jure et Jure* para el tercero que adquiere bajo la fe del registro.

Este sistema recoge el principio de inoponibilidad de los actos no inscritos. Así lo indica en su artículo 32 de su Ley Hipotecaria, que dice: Los títulos de dominio

o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero. (Arauzo Chávez, 2010, p.7)

Ha sido fuente y modelo de la mayoría de las legislaciones americanas registrales.

Básicamente el sistema español se caracteriza por los siguientes aspectos: La inscripción es voluntaria, el registro publica derechos y no hechos. Tiene plena vigencia el principio registral de Fe Pública registral, que legitima el derecho haciéndolo inatacable.

Arévalo León & Vásquez Villar (1998) afirman que una de sus características esenciales es que es igual que el sistema francés, pues da solamente el valor declarativo a la inscripción, considerando que el derecho se establece pre-registralmente en el acto celebrado del contrato.

#### D) Sistema Brasileño

Sucedido el descubrimiento de Brasil, las tierras pasaron a pertenecer al Rey de Portugal, quien, con el título originario de posesión de todo el territorio, pasó a distribuirlo a los particulares por medio de donaciones.

Años después de su independencia, en 1822, se hizo sentir la necesidad de regular la titularidad particular de las tierras, posibilitando así la utilización natural como base de crédito (Leao Ribeiro, s/a)

El registro inmobiliario en Brasil surge, en 1843 con la Ley N°317, reglamentada por el Decreto N°482, de 1846, que creó el registro de hipotecas. Afranio de Carvalho citado por Leao Ribeiro afirma que esta ley surgió para dar protección al crédito.

En 1864 surgió la Ley 1237 que creó el Registro General, denominada por muchos juristas como el embrión del Registro de la Propiedad. La ley sustituyó la tradición por la transcripción como modo de transferencia, siguiendo el contrato a generar efectos obligaciones

Brasil actualmente posee un sistema de registro constitutivo de derechos que se hace por medio de folio real. Antes de que se realice la inscripción, existe una

fuerte depuración de los títulos inscribibles (calificación), aplicándose principios registrales como el de la prioridad, tracto sucesivo, especialidad, etc. Aquí los derechos sólo serán inscritos cuando el registrador determine que no afectan a ningún otro derecho real (Santana de Melo, 2016)

Queremos recalcar el rol esencial que desempeña el registrador en este sistema, pues realiza el análisis del título, la calificación registral, que la entendemos como el control de legalidad que se hace de los documentos y sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos.

El título genera derechos obligacionales entre las partes, con eso, sólo su registro le confiere eficacia erga omnes, pero con presunción relativa (*juris tantum*) de acuerdo con el inciso 2 del artículo 1245 de su Código civil. Así, el sistema registral brasileño, no posee el efecto de la fe-pública otorgado en el sistema español, sólo el de la legitimación como ha sido expuesto (Santana de Melo, 2016)

Entonces se concluye que este sistema, presentado el título a registro, el Registrador va a proceder la aplicación de los principios registrales al caso concreto, surgiendo la viabilidad o no del acceso al folio real.

#### 3.2.4 Sistema adoptado por el derecho registral peruano en los diversos registros

El sistema registral peruano es el de Inscripción, aunque en sentido general en nuestro país denominamos inscripción a cualquier forma de acceso al registro. Ahora determinemos si esta inscripción es voluntaria u obligatoria, si es constitutiva o declarativa. Son potestativas aquellas que establecen que las normas pueden inscribir o no los actos que tienen acogida registral, mientras que son obligatorias aquellas que establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes.

Por otro lado, son constitutivos aquellos que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito, aquí la inscripción es un elemento de validez del acto jurídico. Y cuando se admite la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción es declarativo, así de simple. Arauzo Chávez (2012) refiere que en nuestro código civil se encuentra una amplia variedad, pues al lado de la

inscripción de la hipoteca que es constitutiva, se tiene la transferencia de propiedad y otros derechos reales cuya inscripción es declarativa.

Esto, nos lleva a deducir que “el Código, confiere obligatoriedad de la inscripción que viene a ser constitutiva sólo a algunos registros, pretendiendo otorgarle a cada institución la naturaleza que a ella le sea más conveniente” (Arauzo Chávez, 2012, p.19)

A nuestro entender, después de todos los conceptos recién mencionados, inferimos que el sistema registral peruano es mixto y que el Registro de la propiedad inmueble es declarativo, excepto la Hipoteca que es facultativo pero la inscripción es *Juris tantum* y *Jure et de Jure* para quien adquiera bajo la fe del registro.

### 3.3 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL PERU

En el Perú, el sistema de Registro de la Propiedad Inmueble ha ido evolucionando y mejorando después de sufrir diversas modificaciones para que así pueda cumplir su fin y otorgue mayor seguridad jurídica, sin embargo, creemos que aún es insuficiente.

#### 3.3.1 Ley N°26366

Por medio de esta ley se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que ha permitido vincular a los Registros de todos los sectores públicos

En el Perú, se ha unificado los diversos registros jurídicos, pues ahora se aplica el mismo sistema, los mismos principios registrales, etc., en registros diversos como el Registro de la Propiedad Vehicular, el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Público de Minería, entre otros

#### 3.3.2 Características

El Registro de la Propiedad Inmueble es un registro de naturaleza jurídica, no meramente administrativa. Su legislación consagra los principios de legitimación que protege al titular registral, de fe pública registral que protege al tercero

registraral que se ampara en lo proclamado por el registro, y de oponibilidad que determina la preferencia entre derechos reales (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2002)

### 3.3.3 La Técnica de inscripción

En el Sistema Registral peruano la información registral se organiza sobre la base del sistema de folio real para el caso de bienes; se superpone la técnica de la inscripción y no la transcripción en la redacción de los asientos registrales, es decir el registrador extrae aquello más relevante para los terceros; además la calificación registral es estricta (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2002 ).

El registro es declarativo, y por excepción constitutivo respecto a algunos actos.

### 3.3.4 La Inscripción registral

La inscripción proviene del latín *inscribere* que significa intitular, poner una inscripción, imputar, atribuir.

Respecto al concepto de inscripción, Salvat nos señala:

Asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de tercero (Salvat, 1932, p.391)

Cabanellas, refiere:

En Derecho Hipotecario, inscripción es la acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. En Derecho Inmobiliario, inscripción es anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma (Cabanellas, 1981, p.431)

La inscripción registral la comprendemos como la acción de inscribir en el Registro de propiedad el dominio; pero no podemos avanzar sin antes mencionar a la calificación registral, la cual es un acto previo a la inscripción. Mediante la calificación registral, que constituye exclusiva y personalísima



competencia del registrador, se realizará un control de legalidad y autenticidad de la titulación presentada al registro. Así lo indica también el artículo 18 del reglamento general de los Registros Públicos

Respecto a los efectos que esta produce, sabemos que las inscripciones pueden ser declarativas y constitutivas; ambas operan de modo diferente.

La inscripción declarativa son las que solo reconocen una situación de derecho preexistente, no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción. Y el constitutivo es cuando sin la inscripción no se constituye el derecho.

Así tenemos por ejemplo la compraventa en nuestro sistema registral, que nos indica que su inscripción en el Registro de propiedad inmueble no es obligatoria ni constitutiva, ya que el mismo código civil lo señala según el artículo 949, el mismo que establece que para la transmisión de bien inmueble, la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes intervinientes.

“Aquí existe una coincidencia entre el título (contrato de compraventa), y el modo(consenso) de adquisición de la propiedad, produciéndose la transferencia de la propiedad fuera del Registro. En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla”. (Vivar Morales, 1994, p.121)

#### 3.3.4.1 Objeto

Para una mejor comprensión de nuestro sistema registral, es necesario saber cuál es el objeto de la inscripción, es decir que se inscribe y que al final será también el objeto de la publicidad registral en el Registro Público.

En la doctrina podemos encontrar diversas teorías que consideran que pueden ser objeto de la inscripción cualquiera de los siguientes mencionados: derechos, actos y contratos, títulos, fincas, hechos, documentos, etc. De estos trataremos las teorías mayoritarias

##### A) Se inscriben Títulos

Manzano citado por (Castillo Nuñez, 1998) explica :

“El Registrador recoge como hecho un acto o contrato y lo somete a calificación; no dándose la simultaneidad del consentimiento y la inscripción [ como tampoco se da en la legislación peruana ],

nuestro registro no puede calificarse como de actos y contratos .La inscripción para este autor , es el resultado de una previa justificación de titularidad, de la que nace completo y perfecto el derecho ; incluso en los casos de inscripción , el Registro sigue siendo de títulos, pues no hay consentimiento en el instante final”

#### B) Se inscriben Derechos

Manzano citado por (Castillo Nuñez, 1998) explica :

“Para La Cruz Berdejo, lo que el Registro recibe son actos o títulos, pero lo que publica son derechos, o más exactamente titularidades, y aunque en este sentido puede hablarse de Registro de derechos, al no inscribirse, el modo perfecciona aquel título. Considera que nuestro sistema es de toma de razón, a imitación de la ley francesa y belga o del proyecto español de Código Civil de 1851, basados en la adquisición por el simple contrato [como sucede en el sistema jurídico peruano].

#### C) Se inscriben Relaciones Jurídicas Registrales

Amorós Guardiola citado por (Castillo Nuñez, 1998) sostiene:

“No es exacto que se inscriban sólo actos y contratos, ni tampoco que se inscriben títulos y se publiquen derechos, pues no habría coincidencia entre lo que se inscribe y lo que se publicita, siendo que los registros públicos deben publicitar lo que inscriben”

Esta teoría indica que en el Registro no solo se inscriben derechos, y es por eso que se debe utilizar un término global más amplio, y ese término debería ser: relaciones jurídicas registrales.

Ante las teorías expuestas que hemos considerado más relevantes, creemos que, en nuestra legislación registral se ha adoptado como el objeto de la inscripción los derechos que otorga el registro; pues lo que se publica son los derechos, de forma más precisa las titularidades, la garantía del registro se refiere a los derechos mas no a los actos.

#### 4. BLOCKCHAIN Y LA DISRUPCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL TRADICIONAL

El término Blockchain ha venido cobrando una real importancia en una situación como la pandemia que estamos viviendo. Esto ha hecho que las personas estemos conectadas solo a través de diferentes medios gracias a la transformación digital.

Esta tecnología promete revolucionar la forma en que una sociedad lleva los registros y hasta el concepto mismo de la propiedad (Ast, 2021).

Sabemos que el Blockchain -cadena de bloques- es una base de datos compartida que funciona como un libro para el registro de cualquier transacción, es incorruptible. Es a la vez necesario para la construcción de registros de propiedad más seguros.

¿Y cómo funciona? Pues se realiza una transacción entre parte A y parte B, se acuerdan vender, van al registro de propiedad, gracias a una firma electrónica, A transfiere a B y la transacción se registra en el Blockchain.

Una vez que todos los registros se encuentren respaldados por esta cadena de bloques, cualquiera podría consultar esa base de datos digital y saber todas las “manos” por las que pasó una propiedad; además nadie puede borrar registro alguno ni introducir cambios ilegítimos.

Esa tecnología pronto será parte de todos los sistemas y seguramente nuestro país no será lejano a ello.

Así que implementando el sistema constitutivo en el registro será y servirá como medio para allanar el camino al uso de nuevas tecnologías, por lo que hará que la sociedad no muestre tanta resistencia a los futuros y constantes cambios que vendrán.

### CAPÍTULO III

#### DISCUSIÓN Y ANÁLISIS

La propiedad como ya lo hemos mencionado es el derecho real por excelencia, que tiene una connotación económica. La constitución no solo reconoce a la propiedad dentro de los derechos fundamentales, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico, la reconoce y promueve.

La importancia de este derecho nos hace realizar cuestionamientos a cómo se realiza la transferencia de los bienes inmuebles.

El sistema registral peruano es mixto, en el caso de la transferencia de bienes inmuebles se adopta el sistema de la unidad del contrato (en el cual el solo consentimiento perfecciona la transmisión) y para bienes muebles la teoría del título y modo (en la cual el primero lo constituye el contrato traslativo y el segundo, perfectivo del primero, la *traditio*).

La transferencia de los bienes inmuebles, se encuentra regulada en el artículo 949° del Código Civil, la que recoge la teoría francesa, según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, es decir basta el acuerdo de voluntades para transmitir el dominio de dichos bienes.

Esto significa, que es suficiente que comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien objeto del contrato y el precio a pagar, para que no solamente se produzca el efecto de haberse consumado el contrato y surja un derecho al bien para el acreedor, sino que también adquiere la propiedad.

En nuestro sistema la inscripción es declarativa, pues la transferencia no se produce en dos momentos, sino solo uno, ya que el título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, que hace propietario al acreedor de la obligación, de entregar la propiedad, y la entrega se perfecciona con el consentimiento.

Como dice Fernández Cruz, el contrato es el único título que trasmite la propiedad, es el contrato la causa jurídica directa e inmediata de la transferencia de la propiedad inmueble.

Creemos que nuestro sistema es imperfecto y eso lo podemos observar en lo planteado por el artículo 949° ,pues no brinda garantía ,genera incertidumbre jurídica a los futuros adquirentes de propiedad ; pues la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario, pero no menciona formalidad alguna, además indica que la inscripción es facultativa; por lo que esto crea cierta como ya lo mencionamos incertidumbre , ya que la persona que le venda el bien puede haber vendido el mismo bien a diferentes acreedores o el que pretende vender no sea el propietario. Por ello planteamos que se tome a la inscripción en el registro un modo constitutivo y no solo declarativo.

Veamos ahora, que pasa cuando hay concurrencia de acreedores en un bien inmueble, que según el artículo 1135°, señala que, si esto sucede, si hay concurrencia de acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor cuyo título ha sido primeramente inscrito. Aunque aquí se pide la buena fe para que eso se cumple, sin embargo, nos surge una interrogante, porque hace cuestionar el sistema registral, ya que el 949° expresamente señala necesario el solo consenso para que se te considere propietario, si es así entonces ya se agotó el derecho del enajenante -supuesto propietario legítimo- en la primera enajenación.

Entonces preguntémonos ¿Qué derecho transmitió cuando otorgo la 2° transferencia? Si analizamos este hecho, el primer comprador solo aplico el principio consensual, pues nadie le exigió que el título tenía que estar inscrito para oponer su derecho.

El artículo 1135° desampara al primer comprador que solo cumplió con lo que expresado por el art.949°.

No olvidemos también, que el artículo 2022°, dice que el derecho real para ser opuesto a terceros debe estar inscrito, de aquí la inseguridad del mero consenso y que el registro sea declarativo.

Parece que el mismo sistema busca la solución a la concurrencia de acreedores, pero no sería mejor prevenir este tipo de conflictos, anteponerse a esas situaciones futuras; exigiendo un sistema constitutivo y obligatorio, pues al final de todas maneras cuando esto surja se preferirá al que inscribió primero.

Aquí no se cumple la seguridad jurídica, a pesar de que se ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho (fundamento 4) y que lo que aparece en los registros públicos se presume como cierto. Pues de esa forma se busca brindar dice garantías a ambas partes: al propietario original, quien debería mantener la titularidad ante el registro, salvo posteriores transferencias que realice sobre su propiedad; y al tercero que de buena fe confía en el registro para adquirir bienes. (Exp. N°0016-2002-AI/TC, fundamento 5).

Señala también que:

“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 extra registral”.

Se advierte, que la realidad actual plantea que, en determinados supuestos, a pesar de que el Estado cree garantías que permitan combatir los actos ilícitos que atenten contra los derechos del propietario; no bastan para garantizarlos. (Exp. N°0018-2015-AI/TC, fundamento 28)

A esto hay que añadir que existen muchos propietarios en el país que no poseen un título de propiedad inscrito en registros públicos, situación que impide ejercer plenamente el derecho a la propiedad. Y a esto se suman problemas más alarmantes como la corrupción, las actuaciones ilícitas, como la falsificación de documentos y la suplantación de identidades de los propietarios originarios;

propietarios que pensaron que era suficiente el solo consenso, que eso ya les brindaba seguridad jurídica y ejercía oponibilidad frente a terceros.

Sostenemos además que debemos tratar el artículo 949° de manera conjunta con los principios registrales, sobre todo con el principio de publicidad, el principio de legitimación, de buena fe pública, de prioridad, entre otros.

Existen posiciones divididas respecto a la adopción del sistema registral constitutivo, pues algunos consideran que el actual sistema va acorde con la realidad peruana, mientras otros no lo ven así.

Comprendemos bien que el consenso entre las partes ha permitido que se genere mucho más rápido y aumente la riqueza inmobiliaria. Resuelve un problema como reducir costos de transacción, pero causa otro, que es la incertidumbre, además no se garantiza una propiedad absoluta frente a los terceros, y no se genera seguridad jurídica, principio fundamental que el busca y debe garantizar.

Al ser el mutuo consenso lo único que valida la transferencia, lo que se adquiere no es muy seguro que se haya adquirido definitivamente y al final puede convertirse en una gran pérdida económica.

Esto ya lo mencionamos líneas arriba, pero veamos ejemplos para entender mejor. Existen ciertos casos en el que el que se dice propietario no lo es, es decir, puede ser un poseedor, un estafador, un aparente poseedor, o cualquier persona que de mala fe pretenda aprovecharse de quien desea adquirir.

O también como señala Ancajima Woolcott (2013) en el caso de quien si tenía facultades para transmitir transmitió a varios sujetos dando lugar a un concurso de acreedores en el que ninguno sabe a ciencia cierta si la cosa le pertenece a él o a otro, estos supuestos de hecho suelen ser recurrentes en nuestro medio social, los sujetos estafan a otros sujetos vendiéndoles lo que no es suyo por derecho.

Estos sujetos aprovechan las debilidades del registro, ya que el simple consenso al constituir el contenido del contrato se mantiene dentro de él, por lo que solo las partes intervinientes como vendedor y comprador conocen el acto realizado; siendo solo oponible ante la contraparte que ha contratado. De esto podemos deducir que el sistema de publicidad registral también es imperfecto.

En otras palabras, carece de un sistema, que debería ser inherente, de publicidad que permita hacer de conocimiento a la universalidad de terceros, posiblemente interesados todos de la verdadera situación jurídica de la cosa a transmitir (Ancajima Woolcott, 2013,p.19).

En palabras de Bullard citado por Ancajima Woolcott (2013)

“ es un sistema que no transmite la facultad de excluir a los terceros” y por ello incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar: la exclusión, pues un sistema que no permita aquello será un sistema que determina “un mundo sin propiedad” (privada); asimismo señala que la ausencia de carácter publicitario da lugar al efecto negativo de disminución de valor del inmueble , el no poder excluir a terceros (oponerles la titularidad del derecho) y con ello la posibilidad de perder el bien genera la pérdida , incluso total, de su valor ; en contrario, un inmueble cuyo propiedad sea oponible ante la universalidad de terceros será más valioso y por lo tanto permitirá genera mayor riqueza en su tráfico “

Está claro que el solo consenso es insuficiente, carece de publicidad y no otorga oponibilidad *erga omnes* que requiere todo derecho real.

Nosotros planteamos la adopción de un sistema registral constitutivo; en el que el simple consentimiento de las partes no perfecciona la transmisión del bien inmueble, sino que recién con la inscripción en el registro existirá y por tanto generará oponibilidad ante los terceros, siendo entonces obligatoria dicha inscripción.

Adoptar este sistema nos traerá ventajas como las siguientes: permitirá la constitución de titularidades *erga omnes* frente a los terceros; va a otorgar mayor seguridad jurídica, ya que si sabrás que lo que adquieres ha sido adquirido valga



la redundancia, legítimamente; no habrá tanta desconfianza en el tráfico comercial, se evitarán fraudes, etc.

Aunque el sistema de mero consenso reduce los costos de transacción, porque no requiere notario, no requiere de inscripciones, no requiere de registros, lo que hace más barato contratar; elimina estos problemas, pero genera incertidumbre en los que pretenden adquirir la propiedad, lo que hará que muchos de ellos no quieran volver a ser parte del tráfico comercial.

En el presente trabajo, desde el inicio se ha hecho énfasis en la necesidad de reformar nuestro sistema registral, pues se ha demostrado que el sistema consensual adoptado, ha ido perdiendo credibilidad y es actualmente insuficiente para garantizar la seguridad jurídica de nuestra propiedad y su posterior oponibilidad frente a terceros. Además, esto será un medio para las futuras tecnologías a usar y su rápida influencia en todos los sistemas existentes. No esperemos que nuevamente la realidad supere la norma.

## CONCLUSIONES

1. El registro ha sufrido modificaciones que lo han convertido en un interesante mecanismo de publicidad jurídica al generar información rápida, segura y poco costosa, sin embargo, con la modernización también se ha generado nuevas formas de maximizar la riqueza aprovechando las debilidades del registro, aquí encontramos a las personas de mala fe, que pretender estafarnos, falsifican documentos, suplantan identidades, entre otros. Por lo que hay que garantizar la seguridad jurídica del tráfico comercial de bienes inmuebles por medio de un sistema constitutivo.
2. La principal finalidad de los Registros Públicos es publicitar las titularidades sobre los bienes y los derechos de las personas que se encuentren inscritos, con el propósito de otorgar seguridad jurídica a las relaciones entre particulares; sin embargo, que la inscripción sea solo declarativa no nos genera una seguridad jurídica definitiva de que hemos adquirido de forma legítima dicho bien.
3. El sistema constitutivo ofrece ventajas a la seguridad del tráfico comercial de bienes, ofrece certeza, para que así sea válida la transmisión del bien inmueble ya que constará en el registro el verdadero titular y también se evitarán fraudes.
4. La inscripción constitutiva debe ser requisito indispensable, como elemento principal, en la constitución, modificación o extinción del derecho de propiedad o de los derechos reales sobre bienes inmuebles y solo con dicha inscripción de los derechos reales se adquiere el carácter de tales, justificando su preexistencia y legitimidad. Si no está inscrito es como si no existiera.

5. Será necesario implementar la inscripción constitutiva, para fortalecer el sistema registral peruano que debe adaptarse a la realidad. Hay que apostar por un sistema registral que, pese a brindar seguridad relativa, es el que más nos acerca al concepto de una seguridad jurídica casi absoluta.
  
6. El sistema que se propone servirá para facilitar a largo plazo la implementación de sistemas como el Blockchain y el uso de nuevas tecnologías aún inciertas que modificarán todo tipo de sistemas incluyendo el sistema registral peruano.

## RECOMENDACIONES

1. Debería modificarse parcialmente el artículo 949° del Código civil, en el cual se señale taxativamente que la inscripción de la transmisión del bien inmueble que se está realizando es obligatoria y por tanto constitutiva, pues solo cuando se realice la inscripción recién existirá y tendrá efectos entre las partes contratantes.
2. Se debería crear un Catastro nacional, en el que este unificado y se encuentren todas las propiedades inmuebles del país. De esta manera el catastro servirá al registro mucho más que hoy en día, pues no estará diversificado ni será impreciso.
3. Debería haber una participación más activa por parte del Estado, en lo referente a promover la cultura registral en la ciudadanía, de tal forma que todos podamos comprender la importancia del registro y su incidencia en la seguridad jurídica.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ancajima Woolcott, J. (2013). Ventajas de tener un Registro Constitutivo para la Transferencia de Propiedad . 19-20.
- Arauzo Chávez, C. (2012). *Introducción al Derecho Registral*. Lima: Gaceta Notarial.
- Arévalo León, J., & Vásquez Villar, J. J. (1998). *Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Ediciones Forenses.
- Ast, F. (2021). *ASTEC*. Obtenido de ASTEC: <https://medium.com/astec>
- Avendaño Arana, F. (2003). Comentarios a los artículos 885 y 886 del Código Civil. En *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas* (págs. 35-46). Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J. (1984). Atributos y caracteres del Derecho de propiedad. En *Para leer el Código Civil* (Vol. I, págs. 99-109). Lima: Pucp.
- Biondi, B. (1961). *Los Bienes*. Barcelona: Bosch.
- Cabanellas, G. (1981). *Diccionario enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: Heliasta.
- Castillo Córdova, L. (Mayo de 2006). *El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo*. Obtenido de Repositorio Pirhua: [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho\\_propiedad\\_objeto\\_proteccion\\_proceso\\_amparo.pdf?sequence=3](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3)
- Castillo Nuñez, M. (1998). Objeto de Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. En S. N. PUBLICOS, *Derecho Registral I* (págs. 127-133). Lima: Gaceta Jurídica .
- Flores Rojas, P. (14 de Marzo de 2009). Derecho Registral. Chiclayo, Lima.
- Gonzales Barrón, G. H. (2017). Bases Fundamentales del Derecho Registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, 124.
- Leao Ribeiro, L. G. (s/a). Nociones del Sistema Registral Inmobiliario del Brasil. *Asociacao dos Notarios e Registradores do DF-Brasil*, 10. Obtenido de [http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Nociones\\_del\\_sistema\\_registral\\_inmobiliario\\_del\\_Brasil.pdf](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Nociones_del_sistema_registral_inmobiliario_del_Brasil.pdf)
- Manzano Solano, A. (s.f.). *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso universitarios* (Vol. I).
- Mendoza, G. (29 de Julio de 2016). Obtenido de Enfoque Jurídico: [https://www.enfoquederecho.com/2016/07/29/registros-publicos-un-repaso-historico-necesario/#\\_ftn3](https://www.enfoquederecho.com/2016/07/29/registros-publicos-un-repaso-historico-necesario/#_ftn3)
- Moisset de Espanés, L. (Enero de 1972). La Publicidad de los Derechos real en el Derecho Argentino antes y después de la Ley 17801. *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba*, pág. 10.
- Ortiz Diaz, R. (23 de 12 de 2017). *Academia*. Obtenido de [https://www.academia.edu/35501540/SISTEMAS\\_REGISTRALES\\_ppt](https://www.academia.edu/35501540/SISTEMAS_REGISTRALES_ppt)

- Ravina Sánchez, R. (1998). El sistema de clasificación de los bienes y su importancia para el derecho civil patrimonial. *Derecho & Sociedad*, 182-194.
- Rivera Cervantes, F. (9 de Octubre de 2018). Garantías a la Ciudadanía- Seguridad Jurídica y Constitución. *Jurídica - Diario Oficial El Peruano*, pág. 4. Recuperado el 31 de Julio de 2020, de <https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/709/web/pagina02.html>
- Rubio Correa, M. (2006). *El Estado Peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Lima: Fondo Pucp.
- Salvat, R. (1932). *Tratado de Derecho civil argentino*. Buenos Aires.
- Santana de Melo, M. A. (5 de Febrero de 2016). Obtenido de Propiedade imobiliária: <https://marcelommmelo.com/2016/02/05/registro-de-la-propiedad-brasileno/>
- Sanz Fernández, Á. (1947). *Instituciones del Derecho Hipotecario I*. Madrid.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2002). Fuero Registral. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral, I*, 14-15.
- Trazegnies Granda, F. (21 de Diciembre de 1982). Bienes, Naturaleza y romanos. *El Comercio*.
- USMP. (2011). *Escritura Pública y Seguridad Jurídica*. Obtenido de [https://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario\\_derecho\\_notarial/documentos\\_doctrina/Escritura\\_Publica\\_Seguridad\\_Juridica.pdf](https://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario_derecho_notarial/documentos_doctrina/Escritura_Publica_Seguridad_Juridica.pdf)
- Vivar Morales, E. M. (1994). Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Registral Peruano. *Revista de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú*, 121.
- Constitución Política del Perú 1993.
- Declaración Universal de Derechos Humanos
- VII Pleno Casatorio Civil
- Expediente N.º 0016-2002-AI/Tribunal Constitucional, de fecha 30 de abril de 2003, fundamento 4.
- Expediente N°0018-2015-AI/Tribunal Constitucional, de fecha 05 de marzo de 2020, fundamento 28-30.
- Expediente N°008-2015.AI/Tribunal Constitucional, de fecha 7 de agosto de 2018, fundamento 19.
- Expediente N°0025-2003, de fecha 15 de mayo de 2003, fundamento 5.
- Casación N°1649-97-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema.