

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**Actuación del sistema constitutivo y la inscripción registral obligatoria
referente a los casos de compraventa de bienes inmuebles**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

Jeraldine Lizbeth Rivera Vasquez

ASESOR

Cristian Ociel Caballero Arroyo

<https://orcid.org/0000-0002-8175-8731>

Chiclayo, 2023

**Actuación del sistema constitutivo y la inscripción registral
obligatoria referente a los casos de compraventa de bienes
inmuebles**

PRESENTADA POR

Jeraldine Lizbeth Rivera Vasquez

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Víctor Javier Sánchez Seclén

PRESIDENTE

Perla Lucia Arellano Rodriguez

SECRETARIO

Cristian Ociel Caballero Arroyo

VOCAL

Dedicatoria

El presente trabajo está dedicado a mi madre, Consuelo Vasquez Campos, quien fue mi soporte y apoyo en la realización del presente proyecto, sin tu impulso, todo esto hubiese sido imposible, gracias por tu constante motivación para conseguir uno de mis primeros logros dentro de mi proyecto de vida, todo es por ti y para ti.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecer a Dios por la vida y por brindarme la oportunidad de realizarme profesionalmente, asimismo, a mi madre, por haberme otorgado los medios necesarios para la realización de este proyecto, a mi asesor, quien constantemente me brinda parte de su tiempo, con la finalidad de presentar un buen trabajo de investigación. Ustedes son parte de este logro.

PROYECTO DE TESIS CULMINADO - RIVERA VASQUEZ II

INFORME DE ORIGINALIDAD

14%	14%	2%	4%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
3	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	www2.congreso.gob.pe Fuente de Internet	1%
6	revistas.usfq.edu.ec Fuente de Internet	1%
7	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	glifos.unis.edu.gt Fuente de Internet	1%
9	www.iuriscivilis.com Fuente de Internet	<1%

Índice

Resumen.....	6
Abstract	7
Introducción	8
Revisión de literatura	10
Materiales y métodos	19
Resultados y discusión	20
Conclusiones	34
Recomendaciones.....	35
Referencias.....	35
Anexos	40

Resumen

La presente investigación formuló como objetivo general proponer la incorporación del sistema constitutivo y la inscripción registral como un requisito obligatorio en los casos de compraventa de bienes inmuebles, ello, sustentado en la problemática identificada dentro de la regulación normativa otorgada a la transferencia de bienes inmuebles y el tratamiento registral que presentan los mismos actos.

Entre los resultados obtuvimos que, la contradicción existente entre el tratamiento jurídico otorgado por el artículo 949 del código civil peruano y el sistema registral a la transferencia de bienes inmuebles, ha ocasionado que el perfeccionamiento de dichos actos encuentre fundamento tanto en la inscripción registral como fuera de ella, trayendo consigo la comisión de fraudes inmobiliarios, representados por la doble venta, así como la vulneración del Derecho de propiedad a los adquirientes.

La metodología utilizada es cualitativa, de estudio documental, la misma que hizo uso del estudio, análisis y comparación de teorías y legislación comparada.

Palabras clave: Sistema declarativo, sistema constitutivo, compraventa de bienes inmuebles, código civil, sistema registral.

Abstract

The present investigation raised as a general objective to propose the incorporation of the constitutive system and the registry registration as a mandatory requirement in the cases of purchase and sale of real estate, this supporting the present problem both in the existing regulation in the transfer of real estate and the treatment granted by the registry system to it.

Among the results we obtained that the contradiction between the legal treatment granted by article 949 of the Peruvian Civil Code and the registry system for the transfer of real estate, has caused the improvement of said acts to find a basis both in the registry registration and outside of it, bringing with it the commission of real estate fraud, represented by the double sale, as well as the violation of the right of property to the acquirers.

The methodology used is qualitative, of documentary study, the same one that made use of the study, analysis and comparison of theories and comparative legislation.

Keywords: Declarative system, constitutive system, sale of real estate, civil code, registry system.

Introducción

La presente investigación aborda la problemática existente entre el tratamiento jurídico otorgado a la transferencia de bienes inmuebles, específicamente al acto jurídico de compraventa y la función que cumple el registro público en el mismo acto.

Desde su aparición, el sistema registral se ha convertido en uno de los principales medios, a través del cual, se logra determinar con mayor certeza sobre quien recae la titularidad de un determinado bien o derecho. Siendo esto, resultado de los servicios que el mismo brinda, los cuales, permiten a los sujetos la obtención de publicidad, oponibilidad y seguridad jurídica del derecho obtenido referente a actos jurídicos celebrados.

A pesar de ello, los problemas recurrentes en la celebración de actos jurídicos susceptibles de inscripción siguen latentes, tal es el caso de la compraventa de bienes inmuebles, el cual, si bien parece poseer un procedimiento de celebración sencillo, se torna como uno de los principales actos que tiende a presentar problemáticas dentro de la determinación de la titularidad en actos de transferencia.

Ante lo mencionado, planteamos la siguiente interrogante: ¿por qué si existe un sistema registral, el cual asume que garantiza la transferencia de bienes inmuebles mediante su sistema de inscripción y publicidad, es que aún se suscitan problemas en la determinación de la titularidad de un derecho de propiedad dentro de las transferencias de bienes inmuebles?

Frente a lo antes mencionado, hemos identificado una de las principales posibles razones, la cual radica, en el sistema vigente presente en la transferencia de bienes inmuebles. Este último se encuentra regulado por el artículo 949 del código civil peruano, el cual, señala que el solo consentimiento expreso de las partes perfecciona la trasmisión de la propiedad y otorga la titularidad del derecho, lo cual implica que no se exija otro requisito, incluyendo la inscripción en registros públicos para adquirir la condición de propietario.

En consecuencia, decimos que la relación de complementariedad existente entre la celebración del acto de compraventa y la inscripción registral es innegable, sin embargo, la regulación que otorga el código civil en su artículo 949 (transferencia de bienes inmuebles), conlleva a que dicha transferencia no se perfeccione con la inscripción registral, generando que el uso del sistema que otorga la debida seguridad jurídica al titular de un derecho de propiedad, sea facultativo, mas no obligatorio, dando como resultado que el mismo beneficie sólo a quienes optan por el registro, excluyendo a quienes probablemente no hacen uso de este servicio pero si poseen la titularidad del Derecho de propiedad.

Tal y como lo menciona Chávez & Mendoza (2022), esta situación ha traído consigo que existan comportamientos divididos dentro del perfeccionamiento y adquisición de la

titularidad del derecho de propiedad en la compraventa o transferencia de bienes inmuebles. Por un lado, el primer grupo, con el fin de tutelar sus derechos adquiridos dentro de la transferencia, opta por acudir al servicio que brinda el registro público; por otro lado, el segundo grupo, se acoge a la no inscripción y, por ende, a la no publicidad del derecho adquirido, respaldando tal decisión a lo regulado en el artículo 949 del código civil peruano. Siendo la situación antes mencionada la responsable de que en muchos casos exista conflicto entre el derecho de propiedad inscrito y el no inscrito.

Por ello, considerando la contradicción existente entre el sistema registral, el cual asume y reconoce como verdadero titular a quien inscribe el acto celebrado, y el código civil, quien considera que el mero acuerdo y enajenación del bien otorga la titularidad de la propiedad, es que surge la siguiente problemática: ¿Cómo se incorpora el sistema constitutivo como un requisito obligatorio dentro de la inscripción registral en los casos de compraventa de bienes inmuebles?

Con la finalidad de desarrollar dicha interrogante, en la presente investigación nos planteamos tres objetivos: el primero, analizar los alcances del sistema declarativo presente en el artículo 949 del Código Civil Peruano, con ello se dará una perspectiva general acerca de la actuación del mencionado artículo y el sistema al que respalda dentro del régimen de transferencia peruano; el segundo, explicar las virtudes del sistema constitutivo frente al sistema declarativo en la transferencia de bienes inmuebles, ello con la finalidad de destacar el aporte que puede otorgar el sistema constitutivo en la transferencia de inmuebles; y, finalmente, el tercero, argumentar la modificación del sistema registral declarativo, para convertirlo en un sistema registral constitutivo, en el cual se expondrán los fundamentos necesarios que respaldarán el cambio del sistema vigente.

Finalmente, se otorgará fundamento al objetivo general planteado, el cual, propone la incorporación del sistema constitutivo y la inscripción registral como un requisito obligatorio en los casos de compraventa de bienes inmuebles, el mismo que irá acompañado de la modificación propuesta al artículo 949 del código civil, junto a la creación de un sistema notarial denominado “Sistema de Alerta Notarial en Contratos Compraventa” - SINOCC, el cual, contendrá todo acto o escritura pública celebrado notarialmente a nivel nacional, siendo este el soporte necesario para que dicha modificación se ejerza de manera paulatina y surta los efectos esperados.

1. Revisión de literatura

A continuación, desarrollaremos brevemente las fuentes teóricas a las cuáles recurrimos, ello, con el propósito de enfocar y sustentar el desarrollo del presente trabajo.

1.1. Antecedentes

Guerra, R. (2020), en su tesis, “la efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú”, señala que, la efectivización del derecho de propiedad predial se logra a través de un marco legal e institucional que permite ejercerlo de manera exclusiva y en su verdadera dimensión, de tal suerte que, el propietario no debe someterse a largos procesos judiciales o procedimientos administrativos para probar su derecho. Corresponde al estado implementar sistemas de adquisición, modificación y protección de la propiedad predial eficientes y eficaces.

Es por ello que, la tesis consultada fortalece la razón de ser de la propuesta de reforma del sistema de transferencia de bienes inmuebles, pues coincide en que el estado es el principal ente encargado de reforzar a través de normativas, el cual debería ofrecer mecanismos de defensa efectivos, los cuales, más que otorgar un respaldo normativo a la titularidad del derecho, otorgue medios, los cuales garanticen el verdadero respaldo y seguridad al ejercicio del mencionado derecho.

Cervantes, R. (2020), en su investigación titulada, “la seguridad jurídica en el tráfico Inmobiliario”, nos indica que, el régimen de transmisión de derechos sobre bienes inmuebles regido por nuestro Código Civil, es consensual, así lo señala el artículo 949 del Código Civil el cual establece que: “la sola obligación de disponer de un bien particular hace que el acreedor se convierta en su dueño, salvo disposición en contrario de la ley o convenido en otra forma” y nuestro sistema registral crea objeciones a terceros que son facultativas y declarativas. Siendo útil en nuestra investigación debido a que, nos expone la problemática presente en el sistema de transferencia, siendo la consecuencia del mismo, la contradicción existente en el tratamiento otorgado tanto por el código civil y el sistema registral, a la transferencia de bienes inmuebles.

Santos, C. (2019), en su tesis, “el principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos”, nos dice que, la correcta aplicación del principio de fe pública Registral en los casos de fraude inmobiliario hasta la actualidad, es una de las cuestiones jurídicas que más problemas ha generado a nuestros operadores del derecho, tanto en la interpretación de su finalidad y alcance en estos casos concretos, como en el dilema de tener que elegir entre la protección constitucional del derecho de propiedad y la protección que brinda dicho principio al tercero registral.

Dicha tesis, desarrolla una de las causales presente en la problemática abordada en el presente trabajo, hecho que permitirá reforzar la propuesta reforma que debe hacerse en el art.

949 del código civil y la obligatoriedad del registro. Para ello reiteramos nuestra posición, diciendo que, la posible solución ante la problemática planteada, es que, el sistema registral ya no se presente como un sistema facultativo, sino obligatorio, el cual, incluyéndolo en el artículo 949 del CCP como uno de los principales medios de perfeccionamientos del acto jurídico de la compraventa, permitiría que de manera inmediata junto a la enajenación, el comprador, adquiriera la titularidad absoluta y no quede expuesto a fraudes inmobiliarios, pues la desunión y contradicción vigente en el código civil y el sistema registral da pie a que el derecho de propiedad de determinados sujetos sean cuestionados, vulnerando su debido ejercicio.

Bazán, E & García, F. (2018), en su tesis titulada, “el sistema constitutivo y facultativo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica para evitar el tráfico inmobiliario en la Ciudad De Huancayo, 2016”, nos señala que, en los últimos años, se viene observando el incremento de la venta de bienes inmuebles no registrados, muchas de estas ventas sobre este tipo de bienes han traído consecuencias negativas , ya que es difícil que se realice su registro por diversos factores, y es así que se halla la dificultad en la verificación sobre la titularidad de propiedad por parte del vendedor. Para ello resulta necesario que la inscripción de los bienes en el registro público ya no sea opcional, sino obligatoria, es decir, se deberá inscribir la propiedad del bien en el momento de la venta para obtener así la titularidad, tal y como se ha venido desarrollando en otros países como Alemania, Francia y Australia.

Dicha tesis, coopera con nuestro trabajo debido a que, actúa como muestra de un antecedente a un estudio ya realizado en un determinado lugar, comparándolo así, con la realidad actual en la que se desarrolla la presente investigación, en base a ello determinaremos si es que la situación ha cambiado, es la misma o ha empeorado. Asimismo, su propuesta se asemeja a la nuestra, es por ello que, luego de la comparación de realidades en los diversos tiempos, la usaremos como una base, reforzándola y adaptándola a la realidad actual.

El autor Pasco A, (2018), en su investigación, “fraude inmobiliario – Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad, nos otorga lineamientos generales acerca del trabajo que cumple el registro dentro de la realidad, este señala que, el sistema jurídico peruano está diseñado para que exista una relación directamente proporcional entre la confianza que el adquirente deposita en el registro y la seguridad en la contradicción. Cooperando así con la idea de reforzar los puntos a favor que trae consigo el sistema constitutivo y por ende la obligatoriedad del registro.

A mayor confianza en el registro mayor es la seguridad que el sistema otorga a la adquisición. Entonces, surge la interrogante de qué derecho ponderar o el derecho de propiedad inscrito o meramente el derecho constitucional de propiedad como tal, en el cual afirma que es

inviolable. Frente a ello consideramos que si se refuerza la idea de tomar al registro como un mecanismo necesario para obtener la titularidad de la propiedad reduciría progresivamente los casos de fraude.

Ancájima, J. (s/f), en su investigación “ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad”, otorga fundamentos, los cuales respaldan al sistema constitutivo, constituyendo un trabajo de instigación útil, debido a que permitirá determinar y reforzar la propuesta planteada en el presente trabajo. El autor señala que, el sistema consensual ni maximiza la circulación de la riqueza ni otorga seguridad jurídica, siendo lo primero consecuencia de lo segundo. Para quienes el sistema consensual constituye la mejor opción, en cuanto a sistemas de transferencia, la seguridad jurídica se alcanza mediante el recurso a la protección del tercero adquirente de buena fe (manifiesta en el artículo 1135 y 2014) lo cual asegura que aquel tercero no va a perder su adquisición frente a quien afirme tener un mejor derecho de propiedad. Respaldando su tesis, pues, consideramos, que el acto jurídico de compraventa no solo se debería perfeccionar a través de una escritura pública o la sola enajenación del bien, pues si el sistema registral tiene como principal finalidad otorgar seguridad jurídica al acreedor de un derecho, pues entonces debe perfeccionar su sistema, convirtiéndose en obligatorio o constitutivo, el cual se convertiría como un paso más para el perfeccionamiento de contratos de compra venta.

Bases teóricas.

1. Sistema declarativo.

1.1. Antecedentes históricos.

El sistema declarativo surge dentro del ordenamiento jurídico Frances, el cual además actualmente es el principal país que representa al sistema en mención.

Se dice que, la estructura del sistema francés surge en la ley de transcripciones de 1855, la cual, para aquel entonces presentaba un registro exclusivamente de carácter personal. Asimismo, se menciona que, a pesar de las reformas existentes, este siguió manteniendo vigente el criterio clásico de transferencia donde predomina el criterio consensual, es decir, el acto de traspaso se perfecciona únicamente mediante el consentimiento de las siendo incensario acudir al proceso de inscripción. (Arias,2020)

Ante lo mencionado, identificamos la predominancia del sistema declarativo dentro del ordenamiento jurídico francés desde sus inicios, pues este no solo considera

como absoluto al derecho de propiedad, estableciendo que la ley no puede poner límites a tal derecho, sino que se caracteriza porque otorga un carácter predominante al título, el mismo que surge de la plena y sola voluntad de las partes, las cuales cuentan con la potestad de crear o modificar derechos que recaen sobre los bienes inmuebles a voluntad personal, concluyendo así que basta que el contrato sea conocido por las partes para que este surta efectos dejando de lado la inscripción registral.

La ideología presentada ha sido tomada como modelo de diversos países, tales como España, México, Perú, entre otros.

1.1. Concepto.

Se dice que, un sistema es declarativo cuando el procedimiento de transferencia de un acto o derecho real se perfecciona sin necesidad de acudir al registro, considerando así a la inscripción como un mecanismo que otorga meramente publicidad y oponibilidad frente a terceros, siendo este un trámite facultativo, más no constitutivo de derechos. Es por ello que se dice que, la inscripción en este sistema no forma parte obligatoria del proceso constituyente entre las partes, ni perfecciona la adquisición de tales derechos jurídicos.

Bajo el mismo contexto, sostenemos que la principal característica que posee dicho sistema se encuentra guiado en torno al predominio que posee el título dentro de procedimiento acompañado del solo consentimiento que poseen las partes, atributo suficiente para desarrollar el proceso de adquisición y disposición de derechos reales, quedando excluida tanto la tradición como la inscripción registral. (Ancajima, s.f).

En tal sentido, decimos que, en el mencionado sistema la constitución y adquisición del derecho real es ajena al registro, siendo el consentimiento el elemento principal y la inscripción registral un mecanismo potestativo al cual solo se acudiría con el fin de obtener publicidad registral y por ende un mayor respaldo de seguridad a su derecho.

1.2. Características.

Se mencionan tres de las características más resaltantes. Se toma como primer punto al derecho de propiedad, el cual es considerado personal y absoluto, promoviendo la idea de que la legislación no puede imponer restricciones ni límites a este derecho. Como segundo punto, se considera al consentimiento de las partes como un elemento predominante, por lo que la transferencia, constitución y perfeccionamiento de derechos reales dependen de ella, es decir prima la voluntad siendo innecesario acudir a la inscripción registral o tradición. Por último, se hace referencia a las modificaciones que

recaen sobre el estado de los bienes inmobiliarios, de las cuales se afirma solo tienen conocimiento las partes que forman parte del contrato, adoleciendo del carácter publicitario, hecho por el cual también es conocido como sistema de clandestinidad. (Haro, 2018)

Frente a lo mencionado, decimos que, efectivamente la preponderancia otorgada al título y voluntariedad de las partes forman parte esencial de la caracterización del mencionado sistema.

1.3. Actuación en el sistema peruano.

Dentro del sistema registral peruano predomina el sistema declarativo, a excepción de determinados actos los cuales requieren de la inscripción para existir.

Centrándonos en el tema de investigación, enfocamos el desarrollo y actuación del sistema declarativo dentro de la transferencia de bienes inmuebles dentro del país, por lo que se menciona lo siguiente:

Dentro del ordenamiento jurídico peruano la figura de transferencia de bienes inmuebles se encuentra regulado por el código civil específicamente en su artículo 949, el cual menciona que: *“la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*. En otros términos, el consentimiento y voluntariedad de las partes forman parte de los requisitos esenciales y predominantes dentro del procedimiento de transferencia de los bienes inmuebles, en consecuencia, la forma del contrato, la tradición (entrega física del bien) y la inscripción registral se presentan como situaciones o medios innecesarios dentro del perfeccionamiento de dicho acto. (Avendaño & Avendaño, 2017, citado en Ríos & Leyva, 2021).

De lo antes mencionado, podemos afirmar que, el sistema de transferencia de bienes inmuebles dentro del ordenamiento jurídico peruano surge de la inspiración del sistema francés, siendo así que, en los actos de transferencia de bienes inmuebles la inscripción registral no actúa de manera obligatoria y por ende tampoco constitutiva, referente a ello tenemos como ejemplo al acto de compraventa de bienes inmuebles, en el cual la titularidad de propiedad se transfiere con el mero acuerdo de las partes, por lo que, al no ser obligatoria la inscripción registral, queda a criterio de las partes acceder a ella.

2. Sistema constitutivo

2.1. Antecedentes históricos.

El sistema constitutivo surge en los países de Alemania y Australia. Ante ello se hace mención a la estructura que predomina en el sistema registral inmobiliario alemán, la cual encuentra fundamento en el Código de 1900, predominando dentro de ella tanto la función del catastro acompañado del requisito indispensable de la inscripción, los mismos que se presentan como elementos necesarios para la transferencia y constitución de derechos reales. De no optar por la inscripción registral la parte adquirente obtendrá solo un derecho de carácter personal mas no real. (Márquez, 1996, como se citó en Apaza,2017)

Con un procedimiento de transferencia no tan ajeno al antes mencionado, se presenta el país de Australia, en donde también predomina el sistema constitutivo. Se dice que dentro del ordenamiento jurídico alemán el sistema antes mencionado también es conocido con el nombre de Acta Torrens, el mismo que tuvo como precursor a Sir Robert Torrens, quien habiendo desarrollado la función de Registrador consideró necesario reunir y centralizar todo tipo actuación del registro. (Arias 2020, citando a Morales,1998). El elemento fundamental de este sistema es la inmatriculación.

A grandes rasgos, dentro del sistema australiano seguimos resaltando la importancia que tiene la inscripción registral dentro de la constitución y transferencia de derechos, sin embargo, es menester resaltar el rol que cumple la inmatriculación, el cual tiene como finalidad otorgar la existencia legal de un derecho y la titularidad del mismo dentro del registro y por ende el ordenamiento jurídico.

2.2. Concepto.

Dentro del sistema registral constitutivo, la inscripción registral se presenta componente taxativo en la adquisición y conformación de un Derecho. (Chirinos,2020, citando a Gonzáles.2010). Entonces, decimos que dentro del sistema constitutivo el acto se perfecciona con la inscripción registral, por ende, el derecho nace con ella.

2.3. Características.

Dentro de las características más resaltantes tenemos, en primer lugar, al hecho de que existe una especie de ruptura entre el contrato que origina la transferencia y los efectos jurídicos reales que surgen. En segundo lugar, se considera al derecho real inscrito como intocable. En tercer lugar, la figura de la inmatriculación (primera inscripción en que figura en el registro) es vista como un procedimiento que al producirse genera que el derecho real

inscrito no pueda ser atacado, existiendo así total desligamiento del origen o causa obligacional. Finalmente se dice que, el título posee una total eficacia probatoria, siendo esta absoluta y por lo tanto no cabría una acción contraria a compendio. (Haro,2018)

2.4. Países que adoptan el modelo

Alemania.

En el país de Alemania al igual que en Suiza el sistema de folio real se presenta como una figura predominante, siendo considerado como un medio o mecanismo oficial en el cual su organización y distribución es formal y evidencia el estado o situación jurídica que presenta la finca. (...). Dentro del mismo contexto, se añade que, para que exista una mayor seguridad y certeza, la declaración del consentimiento para modificar el estado o situación jurídica de un Derecho debe estar representada por un documento debidamente legalizado. (Blanco,2015)

Ante lo mencionado, decimos que, la inscripción más que como un medio de perfeccionamiento actúa como un mecanismo de defensa, el cual no solo permite el respaldo estático del titular del derecho, sino que a partir de ello es que se fundamentan las transferencias o modificaciones posteriores, pues, si bien el consentimiento de las partes juega un papel importante en la transferencia, es lo establecido en el registro lo que determina la legalidad del acto.

Australia

El sistema australiano encuentra fundamento en el acto de inmatriculación, el cual tiene por función comprobar la existencia, ubicación y límites de una finca, asimismo, acreditar el derecho del inmatriculante y con ello hacerlo inatacable, es por ello que la inmatriculación se presenta como una figura capaz de otorgar al sujeto un título definitivo y absoluto. Es necesario mencionar que, si bien la inmatriculación es un acto voluntario, una vez incluida en el registro todos los actos futuros que recaían sobre ella deberá contar con las formalidades exigidas por ley para obtener eficacia. (Carral & De Teresa, s.f, citado en Blanco,2015)

Ante lo mencionado, más allá de resaltar el acto de inscripción registral, se observa la ponderación e importancia que se otorga a la inmatriculación, la cual, si bien se encuentra relacionada a la inscripción, cumple el rol de acto principal para el nacimiento, desarrollo y futuras modificaciones de un Derecho inscrito.

Para ello, Cornejo (s.f, citado en Blanco, 2015), nos otorga un panorama más amplio sobre el procedimiento de inmatriculación, este señala que:

La matriculación o inmatriculación se inicia con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema. El registro realiza análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir que el análisis es jurídico y topográfico. Los actos inscritos tienen valor y eficacia absolutos, lo cual implica anulación solo por actos cometidos por el Registro. (p.47)

En contexto, decimos que, la inmatriculación y la inscripción no se manejan como ideas ajenas, pues es la inmatriculación el primer antecedente de registro que puede presentar un acto, el cual, se adquiere mediante el acto de inscripción, entonces, de manera general, sigue siendo la inscripción registral el principal medio de perfeccionamiento y adquisición de derechos.

3. Inscripción registral.

3.1. Concepto.

Es un procedimiento, cuya evaluación se encuentra a cargo del registrador público. Se dice que, a través de ella se posibilita que un acto o contrato representando por un instrumento público el cual, además, cumpla con la normativa vigente, pueda constituirse o ser incluido en el registro público.

Dentro del mismo contexto, decimos que, al hablar de inscripción registral nos referimos a un derecho de que se trata de inscribir en los registros públicos, el cual tiene que pasar en una revisión previa por parte de un registrador, realizándose de manera cuidadosa y verificando si el derecho real que se solicita inscribir encuentra consistencia en el contenido o base de datos del registro, es legal y cumple con los requisitos exigidos por ley. (Vega,2018, citando en Vivar,1994).

3.2. La publicidad registral.

La publicidad registral forma parte de los principios registrales. Se dice que esta representa la exhibición de situaciones y relaciones jurídicas de modo latente, continuo y organizado a través su servicio, el mismo que se encuentra representado por el registro público. Su finalidad se encuentra se basada en la proporción de seguridad jurídica y seguridad en el tráfico, todo ello de los actos, contratos, titularidades o situaciones jurídicas que han sido incorporadas al registro. (Haro, 2018).

Entonces, tomamos al principio de publicidad registral como un sistema, el cual, cuenta con un conjunto de recursos, los cuales, se emplean con la finalidad de hacer público y con ello extender todo tipo de información de una situación o estado de determinados actos inscritos. Todo ello con la finalidad de que adquieran la calidad o estado de carácter público, es decir, conocida por todos. De este modo decimos que, la publicidad contrarresta a la ilegalidad y ocultamiento.

3.3. El registro público y la seguridad jurídica.

El registro público se encuentra vinculado al derecho registral, el mismo que, tiene como fundamento el principio de publicidad registral, el cual se encuentra a cargo de los registros públicos, siendo esta una institución encargada de otorgar seguridad jurídica a los usuarios y población a partir de todo acto inscrito. (Carrillo, 2019).

Entonces decimos que, el registro público es una institución, la cual tiene como uno de sus principales fines el otorgamiento de seguridad jurídica a personas o usuarios que accedan a su servicio. Todo ello creado para dar respuesta a la cada vez más recurrente necesidad de certeza que presenta el usuario o persona en torno al estado o situación real que presenta un acto inscrito.

4. Compraventa de bienes inmuebles.

4.1. Concepto.

“Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. (Código Civil Peruano, 1984, artículo 1529). Entonces decimos que, la compraventa es un tipo de contrato obligacional, que tiene por objeto a un bien inmueble, en donde su traspaso se encuentra condicionado al pago de un precio.

4.2. Elementos.

De la definición anterior, identificamos tres de sus elementos más importantes

- Las partes
- El bien (objeto)
- El precio

En nuestro ordenamiento jurídico el bien y el precio forman componentes indispensables dentro de la compraventa, por lo que se afirma que de faltar uno de ellos simplemente su existencia es nula. (Coca, 2020).

4.3. Características.

- Se dice que es bilateral, puesto que necesita de dos partes, de las cuales nacen obligaciones recíprocas.
- Se dice que es consensual, debido a que prima y se perfecciona a través del consentimiento de las partes.
- Finalmente se dice que es oneroso, debido a que, al generarse obligaciones recíprocas, estas se encuentran representadas por una prestación y contraprestación, siendo esta última representada por un valor económico.

4.4. La Inscripción registral en la compraventa.

La compraventa se presenta como una modalidad de transferencia de bienes inmuebles, por lo tanto, no cuenta con una formalidad establecida, ya que como se ha mencionado antes, el procedimiento de transferencia se perfecciona con el solo consentimiento de las partes.

Sin embargo, de optar celebrar dicho acto bajo un procedimiento formal, un también llamado “contrato de compraventa” el cual conste de una minuta, escritura pública e inscripción registral, decimos que el proceso de transferencia adquiere una mayor seguridad jurídica y oponibilidad del inscrito derecho frente a terceros.

La inscripción registral de un acto de compraventa encuentra fundamento en el artículo 2019 inciso primero del código civil, el cual considera al mismo como un acto susceptible de inscripción. Por lo tanto, decimos que, si bien la formalidad no exige la existencia de un contrato, documento y menos de la inscripción, es través de esta última figura que el sujeto logrará contar con todos los mecanismos de seguridad brindados por el registro público.

Materiales y métodos

El presente artículo científico se sustentó en una investigación interpretativa, la cual partió de la problemática planteada de cómo se debe incorporar el sistema constitutivo en el régimen registral peruano dentro de los casos de compraventa de bienes inmuebles. En su desarrollo se aplicaron los métodos cualitativos y explicativos, hecho del cual se desprendió el uso de legislación comparada, revistas electrónicas, informes, jurisprudencia, libros y tesis virtuales; etc., los mismos que permitieron obtener respuestas y explicaciones concisas acerca de la problemática que representa el sistema vigente (sistema consensual) dentro del sistema registral.

En la misma línea, se hace mención que la estructura del presente artículo científico se presentó y desarrolló de la siguiente manera: descripción de realidad problemática; la misma que se planteó por iniciativa del investigador mediante el uso de la observación y estudio de

casos presentes en la realidad actual; planteamiento del problema, el cual se obtuvo como resultado del análisis y delimitación de la realidad problemática ; recopilación de documentos en relación al artículo desarrollado, los mismos que fueron objeto de clasificación, resumen, análisis y parafraseo; finalmente el desarrollo de la propuesta, la misma que reflejó un sistema registral que unificó los objetivos y expectativas del presente artículo científico.

Ante lo mencionado en el párrafo anterior, identificamos que la actividad más frecuente, fue la búsqueda de fuentes relacionadas a nuestro tema, la misma que se logró no solo a través de la búsqueda y obtención de documentos sino con el consecuentemente estudio y análisis de ellos. Concluyendo así con la obtención de un estructurado aporte y solución a la problemática planteada, el mismo que se desarrolló dentro de la presente investigación.

I. Resultados y discusión

En el presente apartado se desarrollarán los objetivos específicos planteados en la investigación, esto, con la finalidad de obtener respuestas a cada uno de los mismos y consecuentemente con ello se logre que, a partir del consenso y resultado obtenido nazca el soporte doctrinario y jurídico al tema de investigación y problemática planteada.

1.1. Análisis de los alcances del sistema declarativo presente en el artículo 949 del código civil peruano.

En el desarrollo del presente objetivo nos centramos en analizar el tratamiento jurídico de la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país, el mismo que se encuentra regulado en el art. 949 del Código Civil Peruano. Como resultado de ello y luego de identificar la esencia del mismo el cual se fundamenta en un sistema declarativo, se determinará en como este ha ido adquiriendo protagonismo dentro del ámbito del tráfico inmobiliario presentando como ejemplo al VII Pleno Casatorio en materia civil, acompañado de la Casación N° 3312-2013-JUNIN, siendo los mismos, elementos claves en la determinación sobre si el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles es el más adecuado.

1.1.1. El sistema declarativo y sus implicancias.

A lo largo del tiempo, el artículo 949 del Código Civil Peruano [CCP] ha traído consigo una serie de posturas y puntos de vista, todo ello referido a la regulación que este brinda a la transferencia de bienes inmuebles, algunas a favor, otras en contra, como lo veremos más adelante.

Actualmente el artículo 949 del CCP señala lo siguiente: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Con base a la regulación antes mencionada, decimos que, el sistema que adopta nuestro país referido a la transferencia de bienes inmuebles es declarativo, el mismo que privilegia al consensualismo, en donde el elemento predominante es la sola voluntad de las partes, esto debido a que, como ya se mencionó en el párrafo anterior, con base al artículo 949 del código civil, el sujeto adquiere la titularidad de la propiedad con la sola obligación de enajenarlo, siendo excluido cualquier otro tipo de requisito para su debido perfeccionamiento; por lo tanto, es solo acuerdo o voluntad de las partes lo que permite otorgar y transmitir la propiedad.

Cabe mencionar, que la legislación en nuestro país si bien acoge la posibilidad de lo regulado en el artículo 949 de CCP, el cual otorga la facultad de transmitir y adquirir la titularidad de la propiedad inmueble con la sola enajenación, también otorga la posibilidad de lo regulado en el artículo 2014 de CCP, el cual prioriza la inscripción registral, pues garantiza el derecho de propiedad adquirido si este tuvo como fundamento la buena fe y la literalidad de los antecedentes registrales, o, el artículo 2022, el cual señala que en caso de concurrencia de derechos reales prevalecerá aquel que se haya inscrito primero.

Ante lo mencionado, podríamos decir que existe una cierta contradicción, pues, si la sola enajenación otorga la titularidad del bien inmueble, surge la interrogante de por qué ante una situación problemática donde se discute quién tiene el mejor derecho propiedad suele cuestionarse la titularidad de quién no optó por el registro frente a quien sí lo hizo.

Un claro ejemplo, el cual desarrolla los artículos antes mencionados lo encontramos dentro del VII pleno casatorio, en donde, si bien la controversia no engloba la colisión de dos derechos reales, cuestiona la validez y preponderancia de un Derecho inscrito (derecho personal) y uno no inscrito (derecho real).

Aun cuando en el mencionado pleno prevaleció el Derecho real sobre el personal, ya que este último no formaba parte del objeto regulado en el artículo 2022, esto no ocurriese si ambos hubiesen sido de naturaleza real, pues en el determinado caso, ambos tendrían un sustento y respaldo válido, tanto el derecho inscrito (artículo 2022) como el que no (artículo 949), por lo que los procesos que desarrollan la materia suelen ser cuestionados, específicamente en el grado de seguridad que puede generar un derecho no inscrito.

A modo de sustento de lo mencionado en el último párrafo anterior, tomamos nuevamente como referencia al VII pleno casatorio (2015), señalando que, aun cuando la propiedad no inscrita se encuentre respaldada por el Código Civil, omitir el uso de la primacía o prioridad

registral, generaría que la primera figura pueda ser empleada indebidamente frente a terceros con fines fraudulentos, esto debido a que, para sustentar la titularidad de la propiedad bastaría que una de las partes se subsuma a dicha particularidad y justifique la titularidad que posee sobre el determinado bien bajo un documento privado el cual cumpla con los requisitos exigidos por el mismo código (fecha cierta), siendo este último, una de las practicas más cuestionadas debido a la facilidad con las que se puede obtener dicho documento, evidenciándose así, el riesgo y la inseguridad que puede traer consigo priorizar un derecho de propiedad no inscrito.

Como un caso más específico tenemos a la casación N° 3312-2013-JUNIN, donde la controversia radica en la determinación de un mejor derecho de propiedad. La parte demandante, sustentaba su pedido bajo la existencia de una escritura pública del año 1992, mientras el demandado optó por respaldar su derecho de propiedad bajo un documento privado de compraventa celebrado en el año 1991. En primera instancia, la demanda fue declarada infundada, esto debido que la parte demandante cuestionó la validez del documento privado. Posterior a ello, la Sala de la Corte Superior consideró que la escritura pública no supeditaba a la compraventa celebrada por el demandado, dado que este último cumplía con las exigencias requeridas por el artículo 949, preponderando la sola manifestación de las partes expuestas en el documento privado presentado.

Finalmente, cuando el caso estuvo a cargo de la corte suprema como recurso de casación, este consideró que el artículo 1135 el cual había sido usado como fundamento en fallos anteriores era inaplicable en el presente caso debido a que la controversia cuestionaba la determinación del mejor derecho de propiedad, mas no, la colisión de Derechos obligacionales, por lo que, casaron la sentencia, ordenando a la Sala Superior que expida nueva sentencia.

En el caso antes mencionado, podemos notar claramente la colisión que existe entre un derecho de propiedad inscrito y uno no inscrito, pues como ya lo mencionamos ambos encuentran soporte jurídico, el cual respalda el derecho de a cada uno de ellos, ante esta contradicción que suele existir en la regulación de la transferencia y adquisición del derecho de propiedad de bienes inmuebles, es que surge la necesidad de otorgar un sistema unificado el cual no solo garantice el negocio jurídico de las partes, sino el debido tráfico inmobiliario acompañado de las posteriores transferencias que se pueden realizar con el tiempo.

1.1.2. Ventajas y desventajas del sistema declarativo.

El sistema declarativo por excelencia lleva consigo diversas características, las cuales han servido como respaldo dentro de la adopción de dicho sistema en la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país, entre las más resaltantes identificamos la siguientes: la primera,

prima la voluntad de las partes, lo que hace que sea visto como un mecanismo abreviado y práctico, por lo que Gálvez (2021) señala que lo antes mencionado permite que los bienes circulen con mayor facilidad, beneficiando la movilización económica del campo inmobiliario dentro del país. La segunda, encuentra fundamento en el hecho de que, al no exigir un procedimiento netamente formal la reducción de los costos presente en la transacción es casi nula, siendo considerado así, un proceso menos costoso el cual puede ser celebrado con mayor facilidad.

Ahora, si bien a simple vista las características antes mencionadas suelen ser llamativas, es importante precisar que existen puntos en contra relacionado al sistema consensualista.

Cabe recalcar que, en dicho sistema prima la sola voluntariedad de las partes, omitiendo el uso del registro y, por ende, la publicidad que esta otorga actúa a favor de los sujetos interesados en cuanto al conocimiento de la situación jurídica que presenta el bien inmueble. Es por ello que, ante la inexistencia de tal supuesto, el riesgo del adquirente es mayor, debido a que existe incertidumbre relacionada no solo en la identificación del verdadero propietario sino también en la existencia de cargas que afectarían al bien objeto de la transferencia, lo que conllevaría a los adquirentes a ser partícipes de procesos judiciales muchas veces complejos de resolver.

Del mismo modo, puede darse el caso en donde aun cuando el transferente cuente con medios legítimos que acrediten su titularidad, este haya transferido con anterioridad el bien inmueble bajo el supuesto del solo acuerdo, es decir omitiendo el registro, por lo que pueden surgir conflictos relacionados a la determinación de la titularidad del bien.

De lo anterior, se advierte que, dentro del sistema consensual, el cual omite el registro público, se presenta el innegable riesgo de que transferente realice una serie de ventas del mismo bien inmueble a diversas personas, lo que trae consigo que la seguridad jurídica se torne como desprotegida y expuesta a fraudes inmobiliarios, siendo lo antes mencionado el más común en la realidad peruana. (López & Chávez, 2022)

Otra desventaja presente se manifestaría cuando, aun en el caso que el adquirente busque adquirir la titularidad de la propiedad por medio de un título legítimo y no exista pluralidad de ventas, existe la posibilidad que una de las transferencias celebradas con anterioridad sea cuestionada, lo que conllevaría a que pueda ser declarada inválida o nula, siendo el único perjudicado el último adquirente.

Entonces, tomando como fundamento a López & Chávez (2022) decimos que, cuando la transferencia de la propiedad encuentra soporte en el sistema consensualista, existe la posibilidad de que terceros busquen se les reconozca el mismo derecho sobre el bien inmueble, solicitando la reivindicación de ella, fundamentada en un mejor derecho de propiedad. Ante

ello la probabilidad de que el derecho del último adquirente sea cuestionado es grande, pues los títulos en los cuales fundamentan su transferencia al poseer la misma naturaleza necesitan ser resueltos en la mayoría de sus casos en sede judicial.

1.1.3. Desarrollo del sistema declarativo en los casos de compraventa de bienes inmuebles.

Como es de conocimiento, el ordenamiento jurídico peruano ha optado por el uso del sistema consensualista dentro de las transferencias de bienes inmuebles, la misma que se encuentra regulada en el artículo 949 del Código Civil Peruano.

El artículo antes mencionado otorga la posibilidad de adquirir la propiedad con la sola enajenación y voluntariedad de las partes, es decir, bastaría que cumpla con dicha formalidad para no refutar ni cuestionar el derecho adquirido, tal y como lo menciona Avendaño (2017, como se citó en Linares & Gálvez, 2021), es necesario indicar que, no es el contrato el medio a través del cual se adquiere la propiedad, sino, la sola obligación que crean las partes de enajenar, la misma que es resultado de la voluntariedad expresa de ambas. En consecuencia, el contrato o forma elegida por las partes servirá como soporte de la obligación creada, la cual transmitirá la propiedad del bien inmueble.

No obstante, pensar que la cualidad descrita en el párrafo anterior facilita y asegura una debida transferencia de la propiedad resulta imposible, esto debido a que, hoy en día el creciente tráfico inmobiliario acompañado de la masiva celebración de dichos contratos y la carente regulación que sigue teniendo la transferencia de propiedad, ha traído consigo un incremento de modalidades fraudulentas las cuales tienen como principal objetivo causar perjuicio a los adquirentes.

Como una de las principales formas de adquirir la propiedad tenemos a la compraventa, la misma que forma parte de los actos jurídicos celebrados con mayor frecuencia dentro del país e indiscutiblemente la favorita dentro de la comisión de fraudes inmobiliarios. Pues la misma normativa al otorgar plena libertad de forma en la celebración de dichos contratos, origina que las partes contratantes se encuentren potencialmente expuestos a afectaciones relacionadas a la seguridad jurídica, esto debido a la falta de exigibilidad del registro acompañado de la ausencia de publicidad, lo que posibilita con mayor facilidad el desarrollo del fraude inmobiliario, ya que si bien el consenso es considerado como el elemento predominante dentro del perfeccionamiento del contrato, este no otorga mecanismos de defensa eficientes al derecho de propiedad adquirido.

Por lo tanto, realizando un consenso de todo lo mencionado, decimos que, si bien el sistema vigente presente en la transferencia de bienes inmuebles encuentra fundamento en la masiva circulación de la riqueza, la cual permite que se dé un mayor número de operaciones de intercambio, facilitando la contratación y celebración de los mismos, no se debe dejar de lado el hecho eliminarse o reducir el riesgo de ineficacia a partir del derecho adquirido, es decir, no basta incrementar el número de operaciones, lo que se busca es que las mismas se desarrollen bajo un sistema eficiente el cual genere seguridad jurídica y protección del derecho adquirido, siendo esto posible solo con la incorporación obligatoria del Registro público.

1.2. Virtudes del sistema constitutivo frente al sistema declarativo en la transferencia debienes inmuebles.

En el desarrollo del presente objetivo, de manera secuencial se determinará el potencial presente en el sistema constitutivo, partiendo brevemente desde sus generalidades. Consecuentemente se desarrollarán los países donde predomina dicho sistema, en donde primará la exposición de los beneficios que trae consigo en dicho ordenamiento jurídico, para que, finalmente, el mismo se proyecte dentro del sistema jurídico peruano referido a la transferencia de bienes inmuebles, específicamente en los casos de compraventa.

1.2.1. Implicancias del sistema constitutivo

Dentro del sistema constitutivo, la inscripción registral posee carácter obligatorio, siendo el mismo un mecanismo el cual una vez realizado garantiza el derecho inscrito, es decir, es inatacable, siendo oponible frente a terceros.

Tal y como se menciona, el sistema constitutivo tiene como principal aliado al principio de inscripción, es decir, para que la transferencia del derecho de propiedad se perfeccione, además de necesitar del acto consensual, requiere de modo indubitable y obligatorio de la inscripción registral. (La transferencia inmobiliaria en el Código Civil de 1984: Una reforma pendiente, 2021)

A partir de lo antes mencionado, es necesario recalcar que las cualidades o ventajas presentes en sistema constitutivo parten de su herramienta principal, la inscripción en el registro público, pues es a través de la misma que el mencionado sistema logra otorgar soporte y seguridad jurídica a las partes.

En los últimos años el registro ha ido evolucionando a tal punto de ser considerado como un mecanismo de publicidad por excelencia, ello debido a que este posee un carácter de publicidad

abierto, al cual, cada vez es más fácil acceder. Ante lo mencionado, decimos que una de las ventajas radica en la publicidad que esta brinda, debido a que gracias a ella las partes adquieren la facultad de conocer acerca de la situación jurídica en la que se encuentra el bien, incluyendo la de los titulares.

Al referirse a la certeza existente referente a los titulares, decimos que, otra de las ventajas radicaría en el hecho de que el bien inmueble solo podrá ser transferido por el verdadero dueño, ya que el tracto sucesivo se encuentra condicionado a la inscripción.

Otra de las ventajas presentes y la más importante es la oponibilidad que el registro brinda, es decir, una vez inscrito el derecho de propiedad transferido, el registro otorga la posibilidad de que gracias a la publicidad que este otorga, el derecho inscrito sea conocido ante los terceros o cualquier persona, adquiriendo un carácter erga omnes, logrando con ello no solo la posibilidad de exclusión a los terceros sino alcanzar el máximo grado de seguridad.

Tal y como lo menciona Mesinas y Muro (2010, citado en Ancajima, s.f):

El caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que mejor permite a terceros identificar objetivamente quien goza de la titularidad para excluir. Es un signo de cognoscibilidad público y no clandestino, como sí lo es un sistema puro de transferencia consensual. (pág.20).

En el caso de las desventajas más resaltantes presentes en el sistema constitutivo, encontramos la imposibilidad de que exista una mayor circulación de bienes, ello debido que al exigir la inscripción existiría una mayor dificultad en la celebración de dichos actos incumpliendo con uno de los principales pilares de la transferencia, la maximización de riqueza.

Sumado a ello, otra desventaja identificada, es el costo adicional que puede significar formalizar una transferencia mediante el uso obligatorio del registro, pues no solo bastaría el mero consentimiento o un documento privado, sino, requeriría acudir al ámbito notarial, para que posteriormente sea llevado al registro público.

Tal y como sostiene, el doctor Fernández (2005, citado en Vidal, s.f), en nuestra país, dado el nivel socioeconómico y cultural de los habitantes y la imposibilidad de extender el registro inmobiliario a todos los rincones del país, la puesta en práctica del sistema registral constitutivo dentro de las transferencias bienes inmuebles incrementaría los costos de transacción a un nivel inaceptable por la población, paralizando las transferencias jurídicas relacionadas a la transferencia de bienes inmuebles.

1.2.2. Países que adoptan el sistema

Australia.

En lo que respecta al sistema inmobiliario, Australia se rige por un sistema de registro conocido como título Torrens (Torrens Title). Según la revista DOING BUSSINESS IN AUSTRALIA (2021), el antes mencionado sistema actúa de manera efectiva y segura no solo sobre los derechos de propiedad, sino sobre todos aquellos que surjan de la misma.

Con la finalidad de entender este sistema, es importante mencionar que el estado se presenta como propietario de todas las tierras del país, por lo que no se habla meramente de un derecho de propiedad sino de tenencias. Estas últimas se encuentran representadas por certificados de tenencias, las cuales se adquieren sobre los inmuebles que se hayan inmatriculado. (DEPESEX/BCN/SERIE ESTUDIOS AÑO XV, N° 310, 2005).

En síntesis, decimos que, el certificado de tenencia representa a lo que comúnmente conocemos como título de propiedad, el cual en dicho ordenamiento jurídico se adquiere la inmatriculación, figura que solo tiene validez con la inscripción en el registro. Es decir, la inmatriculación y la inscripción se presentan como dos figuras dependientes, debido a que si la primera figura no se realiza bajo las formalidades de la inscripción y el registro no tendría validez, por lo que la inscripción se presenta como un mecanismo determinante.

En efecto, la inscripción en el registro juega un rol importante dentro del sistema de transferencias australiano en donde prepondera el principio de invulnerabilidad, el mismo que surge como efecto del registro, otorgando según CIJUL (s.f) cuatro presunciones iuris et de iure: Presunción de validez del derecho inscrito y del negocio de Transmisión, presunción de integridad del Registro (lo que no está inscrito no existe), presunción de exactitud del certificado, presunción de posesión del derecho inscrito. (págs. 19 y 20).

Como podemos observar, el sistema de transferencias australiano condiciona la obtención del derecho de propiedad desde que este surge, el mismo que es representado con la inmatriculación, la cual como lo hemos mencionado en párrafos anteriores solo es válida con la inscripción en el registro. Frente a ello, consideramos que la problemática de cometer fraude en la transferencia de bienes inmuebles o también llamadas fincas resulta más difícil, debido a que, el derecho primitivo surge con la inscripción y todo acto relativo al mismo solo tiene validez si se somete a la misma formalidad, presentándose el registro como una verdadera arma de protección al derecho de propiedad.

Alemania

La transmisión de inmuebles y el procedimiento registral están regulados por el Código Civil alemán (BGB) que entró en vigor en el año 1900, y la Ley reguladora del Registro de la Propiedad (GBO) que especifica el procedimiento a seguir para las inscripciones en el Registro. (Peter, 2010, segundo párrafo)

Para entender dicho sistema y destacar los elementos más importantes que lo conforman, es necesario clasificarlo entre los principios que este presenta. Según Peter (2010), los entre los más importantes se encuentra el principio de abstracción, inscripción registral constitutiva, publicidad y presunción de buena fe.

En lo que respecta al principio de abstracción, el mismo señala que existe una separación representada por el título y el modo, es decir, el negocio jurídico representado por el contrato, si bien otorga la obligación de transferir el bien entre las partes, no otorga la titularidad, pues esta última solo se adquiere mediante la inscripción registral.

En efecto, la transmisión de la propiedad sea de un mueble o de un inmueble, no opera en el ámbito del contrato de compraventa (Kaufvertrag), que no tiene efecto traslativo, creando únicamente obligaciones (artículo 433 del BGB). En relación con las cosas inmuebles, la transferencia se concluye con la inscripción del cambio de la situación jurídica en el registro inmobiliario (Eintragung im Grundbuch, § 873 BGB) (CZELK, 2018, como se citó en De Assis, 2022).

En cuanto al principio de inscripción registral constitutiva, este resume en dos momentos, el primero, el acuerdo obligacional representando por el contrato y el segundo, la inscripción registral, de no existir esta última, la transferencia es inexistente.

Respecto al principio de publicidad y presunción de buena fe, según lo mencionado por De Assis (2022), por regla general, dicha visibilidad está asegurada, en materia inmobiliaria, por la inscripción en el libro de registro inmobiliario (Grundbuch), según lo dispuesto en el § 930 del BGB. (p.7).

La legislación alemana considera que todo acto o negocio jurídico relacionado a los derechos inmobiliarios deben debe celebrarse con medidas guiadas entorno al conocimiento público o terceros interesados. De lo antes mencionado nace el principio de buena fe, el mismo que establece que el adquirente no necesita ir más allá del registro, debido a que todo lo contenido en el resulta ser de carácter exacto.

En síntesis, decimos que, el papel que toma el la inscripción y el registro en el sistema alemán, más allá de otorgar oponibilidad frente a terceros, este sistema actúa como parte

esencial del proceso referido a la obtención de la titularidad de un bien inmueble. Pues, si la transferencia solo si se adquiere mediante el proceso de inscripción no surge la problemática de plantear transferencias fraudulentas, ya que la existencia derecha de propiedad se encuentra supeditado a la inscripción registral.

1.2.3. Aplicación del sistema constitutivo a la realidad peruana.

Uno de los motivos por los que el sistema registral constitutivo logra ser adecuado en nuestro país, es que conforma un componente relevante para que sea posible la ejecución del acto, el mismo, que determina la suscripción inmediata en el sistema; en consecuencia, la inscripción constitutiva comprende que todo acto debe estar inscrito necesariamente, lo cual conlleva a que todo acto que modifique el estado de un bien se encuentre expreso de manera literal dentro de la partida registral. (Huapaya, 2018).

La inscripción registral es la facultad esencial para la adecuación del sistema actual al constitutivo, y es que ello se justifica en la recurrente problemática que trae consigo el sistema declarativo, el cual permite que se desarrolle una gama de contratos de compra venta y otros actos jurídicos, donde si bien las personas ostentan la titularidad de la propiedad, no existe un mecanismo de defensa inmerso en la sola enajenación

Un claro ejemplo a lo antes mencionado, se presenta en el derecho de propiedad que recae sobre un determinado bien, el cual en la mayoría de casos lo posee más de una persona, dada a la regulación presente en el código civil, todos tendrían el mismo derecho y grado de protección, debido a que dentro del sistema declarativo prima la sola manifestación de las partes y la enajenación, lo cual trae consigo que sea el derecho de propiedad de los sujetos se vea vulnerado y limitado, pues en la mayoría de casos este tipo de casos son llevados a sede judicial, en donde se determina a partir de un largo procedimiento quien posee el mejor derecho de titularidad.

Entonces, la adecuación del sistema constitutivo brindará garantías en torno a la seguridad jurídica a todos los ciudadanos de nuestro país, esto debido a que, nuestro actual sistema de transferencia de la propiedad comete vicios a escala documental y práctica, pues permite de manera simultánea que un titular o no titular logre vender el bien a diferentes personas, sin que éstas se percaten del peligro que corren de ser perturbados en su patrimonio.

En síntesis, decimos que la inscripción permitirá que el sistema constitutivo se integre de manera beneficiosa al ordenamiento jurídico, debido que, este mecanismo no solo sería el encargado de otorgar una debida protección al derecho de propiedad del adquirente y terceros interesados, sino que garantizaría que el acto sea susceptible de emitir efectos legales y jurídicos, esto debido a todas las herramientas presentes que brinda el sistema registral, las

cuales innegablemente se han perfeccionado, permitiendo que el usuario sea cada vez más participe de sus servicios.

1.3. Argumentación de la modificación del sistema registral declarativo, para convertirlo en un sistema registral constitutivo.

En el desarrollo del presente objetivo se trabajarán las propuestas planteadas referente a la problemática presente en la investigación. Ello se hará con la exposición del comportamiento del sistema declarativo y constitutivo ante situaciones planteadas, siendo los mismos resultados la respuesta al cuestionamiento recurrente en el cual se plantea si el actual sistema de transferencia presente en ordenamiento jurídico peruano es el más adecuado. Luego de ello y como parte de la resolución a la problemática se desarrollará la modificación al artículo 949 del Código civil, teniendo la misma, soporte en la resolución de los puntos desarrollados con anterioridad.

1.3.1. Intervención del sistema declarativo y constitutivo en realidades propuestas.

<u>SITUACIONES.</u>	<u>SISTEMA DECLARATIVO.</u>	<u>SISTEMA CONSTITUTIVO.</u>
Cuestionamiento de la titularidad.	Si existe, debido a que, el perfeccionamiento de la transferencia depende del solo consentimiento y acuerdo de las partes, lo que como consecuencia acarrearía desconocimiento de posibles transferencias no inscritas.	No existe, debido a que el perfeccionamiento de la transferencia se condicionaría a la inscripción registral, dejando de lado la intriga a los futuros adquirientes, en cuanto a la titularidad del transferente. Asimismo, gracias a su sistema de publicidad dicha información es de fácil acceso.
Pluralidad de titulares.	Si existe, debido a que un solo titular, el mismo que puede figurar en los registros públicos como dueño, puede transferir más de una vez la propiedad bajo el concepto del perfeccionamiento con el que cuenta el presente sistema (sin inscripción registral). Cabe recalcar que la vigencia de dicho sistema ampararía a dichos titulares, ya que no existe mayor condicionamiento para el perfeccionamiento del acto de transferencia.	No existe, debido a que el derecho de propiedad solo se adquiere mediante la inscripción registral, considerando como inválidos o inexistentes a cualquier acto celebrado fuera del registro.

Doble venta.	Si existe, tal y como se mencionó en el anterior apartado, la facultad de perfeccionar la transferencia de bienes inmuebles con el solo acuerdo de las partes trae consigo que esta práctica se puede realizar más de una vez.	No existe, debido a que el registro es exacto, por lo tanto, la transferencia se encuentra condicionada a quien mantiene la titularidad dentro de ella. Al transferir la propiedad y perfeccionarse con la inscripción, automáticamente el nuevo titular posee todo tipo de derecho sobre el bien inmueble.
Falsificación documentaria.	Si existe, debido a que la transferencia y la titularidad de un bien inmueble se encuentra representado por documentos privados de fecha cierta, los mismos que se encuentran susceptibles de actos de falsificación.	No existe, debido a que el perfeccionamiento de la transferencia y el título de la propiedad se adquiere mediante la formalización del mismo, el cual se encuentra representado solo por la inscripción en el registro.
Oponibilidad eficiente.	Existe de manera relativa, ya que, si bien la sola manifestación y acuerdo expreso de las partes perfecciona la transferencia y otorga la titularidad de la propiedad, este acto puede ser realizado de manera múltiple, siendo las mismas respaldadas al seguir el procedimiento del sistema declarativo.	Si existe, debido a que la transferencia solo se perfecciona con la inscripción registral, otorgando la misma una herramienta de defensa ante terceros, la cual es representada por el título.
Mayor accesibilidad a situaciones dependientes del Derecho de propiedad inscrito. (Préstamos con garantía hipotecaria, otros)	No existe, debido a que no cuenta con el soporte suficiente el cual determine la verdadera titularidad que recae sobre un bien inmueble determinado.	Si existe, debido a que lo contenido en el registro público otorga a las entidades un mayor grado de confianza respecto al otorgamiento de préstamos y más.
Seguridad jurídica.	Si bien otorga seguridad jurídica, esta puede ser cuestionada, debido a que, el título representado por la sola celebración del acto jurídico puede ser obtenido por más de una sola persona.	Es otorgada en todo momento, debido a que, al ser un sistema formal concede todo tipo respaldo a todas las fases de la transferencia, es decir, no solo garantiza la misma, sino que otorga la plena certeza de que el otorgante es el verdadero titular del derecho y el acreedor el adquirente pleno del mismo.

Como se puede observar, el sistema consensualista viene acompañado de una serie de perjuicios los cuales desembocan en un solo resultado, el grado de seguridad jurídica escaso que es otorga a la transferencia de bienes inmuebles y por ende al Derecho de propiedad, ello a comparación del tratamiento que brinda el sistema constitutivo en el cual la inscripción registral se presenta como un mecanismo obligatorio, siendo el mismo la herramienta más eficiente ante

la protección de Derechos referidos a la propiedad situaciones problemáticas más recurrentes dentro del sistema del ordenamiento jurídico peruano.

1.3.2. Modificación del artículo 949 a partir de la propuesta planteada.

La modificación del artículo 949 del Código Civil Peruano ha sido una propuesta muy recurrente dentro del ordenamiento jurídico peruano, sin embargo, a pesar de los diversos esfuerzos por demostrar la ineficacia del actual sistema al que respalda el mencionado artículo, hasta el momento no ha sido un tema trascendental, al cual no se le ha tomado la debida importancia, generando así, que el Derecho de propiedad, dentro de las transferencias sean objeto de fraudes.

Tal y como lo menciona López, R. & Chávez, M. (2022), siendo conscientes de los efectos negativos que genera el sistema declarativo dentro de la transferencia de bienes inmuebles, es importante plantear un cambio en el sistema, el cual, parta de la normativa y consecuentemente en la práctica. Ello con el fin de otorgar una mejor tutela al Derecho de propiedad del adquirente y terceros interesados, asimismo, conceda la debida protección de la buena fe y la seguridad jurídica, en donde no exista incertidumbre ni cuestionamientos, pues, en donde prime la plena certeza de quien figure como titular del Derecho de propiedad en el registro es realmente el propietario, lo cual conllevará a un mayor grado de protección al adquirente, el mismo que tenga como única herramienta de respaldo al registro.

Como consecuencia de ello, y respaldando la postura antes mencionada, volvemos a replantear la modificación de la siguiente manera:

El artículo 949° del Código Civil vigente:

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Propuesta de modificación:

“La inscripción registral del Derecho de propiedad hace al acreedor propietario de él”.

Desarrollo de la propuesta:

Dicha inscripción se implementará de manera gradual debido a que, es importante recalcar que existe un gran número de predios no inscritos los cuales no pueden ser desamparados ni ajenos a la propuesta, en consecuencia, es aquí donde el sistema notarial actuaría como una herramienta transitoria, con el fin de que se cumpla el objetivo principal, aplicar gradualmente la inscripción registral, pues en principio esta contendría todos los instrumentos públicos no inscritos referidos a la compraventa de bienes inmuebles celebrados a nivel nacional, ello con el fin de otorgar un sistema de alerta ante posibles transferencias fraudulentas, como

consecuencia de ello, se pretenderá la formalización de los mismos mediante la inscripción registral gradual por parte de los adquirentes.

1.4. Propuesta de creación de un sistema notarial referido a la unificación de contratos de compraventa inscritos y no inscritos.

En el desarrollo del presente objetivo se desarrollará la propuesta de un sistema notarial interconectado a nivel nacional, el cual contenga los contratos o escrituras públicas de compraventa celebrados notarialmente, inscritos y no inscritos, ello con la finalidad de otorgar un progresivo cambio al sistema propuesto en la modificación planteada anteriormente.

Sistema de alerta notarial en contratos compraventa. (SINOCC)

El sistema propuesto se desarrollará bajo el fundamento de un sistema notarial interconectado a nivel nacional, es decir, a partir de la creación de una base de datos, la cual contendrá datos claves de los contratos y/o escrituras públicas inscritas y no inscritas, todas las notarías contarán con dicha información.

Con la finalidad de otorgar protección a las transferencias no inscritas, la base de datos contará con los elementos necesarios para identificar la última transferencia, tales como, la identificación del transferente como del adquirente, dirección y/o ubicación del bien, el número de partida registral y fecha de transferencia.

Nº PARTIDA ELECTRÓNICA	VENDEDOR	COMPRADOR	DIRECCIÓN	FECHA DE TRAFERENCIA	ESTADO
15455567	Aurelio Jaramillo Pita.	Jimena Pérez Carrasco.	Avenida álamos Nº 339.	25/04/2011	No inscrito.

Como se puede observar bastaría que algunos de los datos antes mencionados sean usados en una nueva compraventa o transferencia de un determinado bien inmueble para que se imposibilite el procedimiento, al ser un sistema interconectado el resultado será el mismo en todas las notarías.

Para hacer dinámico lo antes mencionado, se activará un tipo de alerta el cual entrará en funcionamiento cada vez que se pretenda realizar más de una transferencia sobre un bien inmueble. Con ello, se podrá aplicar un tipo de bloqueo el cual no permita que el bien sea transferido por el presunto titular.

Ante lo mencionado, decimos que, el sistema propuesto otorgará un tipo de seguridad jurídica a los contratos o escrituras públicas de compraventa no inscritos, ello con la finalidad

de que a partir de la posible entrada en vigor de la modificación del artículo antes mencionado estas no queden desamparadas.

El carácter progresivo presente en dicha modificación irá de la mano con el funcionamiento del presente sistema, ya que, se busca que este sea transitorio, es decir, se esperaría que los actos jurídicos no inscritos encuentren protección en el supuesto de las dobles o más transferencias hasta el momento de su formalización, siendo ello un impulso para que la práctica presente en el sistema declarativo quede totalmente en desuso.

II. Conclusiones

- Si bien el sistema vigente presente en la transferencia de bienes inmuebles encuentra fundamento en la masiva circulación de la riqueza, el cual permite que se dé un mayor número de operaciones de intercambio, facilitando la contratación y celebración de los mismos, no se debe dejar de lado el hecho de eliminar o reducir el riesgo de ineficacia a partir del derecho adquirido, es decir, no basta incrementar el número de operaciones, lo que se busca, es que las mismas se desarrollen bajo un sistema eficiente el cual genere seguridad jurídica y protección del derecho adquirido, siendo esto posible solo con la incorporación obligatoria del Registro público.
- Decimos que, la inscripción permitirá que el sistema constitutivo se integre de manera beneficiosa al ordenamiento jurídico, debido que, este mecanismo no solo sería el encargado de otorgar una debida protección al derecho de propiedad del adquirente y terceros interesados, sino que garantizaría que el acto celebrado sea susceptible de emitir efectos jurídicos fehacientes, esto, gracias los servicios que brinda el sistema registral, las cuales permiten que el usuario sea cada vez más partícipe de los mismos.
- El sistema consensualista viene acompañado de una serie de perjuicios, los cuales desembocan en un solo resultado, el grado de seguridad jurídica escaso que otorga a la transferencia de bienes inmuebles y, por ende, al derecho de propiedad, ello a comparación del tratamiento que brinda el sistema constitutivo en el cual la inscripción registral se presenta como un mecanismo obligatorio, siendo el mismo la herramienta más eficiente presente en la protección del derecho de propiedad ante situaciones problemáticas recurrentes dentro del ordenamiento jurídico peruano.
- El sistema constitutivo y la inscripción registral, como un requisito obligatorio en los casos de compraventa de bienes inmuebles, se debe incorporar como una propuesta de modificación referida al art. 949 del Código Civil Peruano, junto a la creación de un

sistema notarial unificado, el cual contenga todos los actos de compraventa celebrados a nivel nacional, todo ello, con la finalidad de garantizar el otorgamiento de una debida protección al derecho de propiedad adquirido.

III. Recomendaciones

- **A los legisladores**, tomar mayor atención a la propuesta de modificación, debido a que, a pesar los diversos esfuerzos que se han hecho para demostrar la constante inseguridad jurídica a la se encuentra expuesta el derecho de propiedad del adquirente con el uso del sistema de transferencia vigente, no se han tomado cartas en el asunto. **Al personal notarial**, se le recomienda fortalecer la orientación brindada a las partes asistentes al establecimiento, ello con la finalidad de fomentar el uso del sistema registral propuesto. **A la población**, se le recomienda realizar este tipo actos jurídicos bajo la formalidad establecida, ello con el fin de cooperar a la protección de su Derecho adquirido.

IV. Referencias

- Ancajima, J. (s.f). “Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad”. Recuperado de: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/\\$FILE/articulo_julio.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/$FILE/articulo_julio.pdf)
- Apaza, Y. (2017). “*La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica*”. [tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Andina del Cusco]. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y.
- Arias, K. (2020). Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. [Tesis de grado, Universidad Andina del Cusco]. Recuperado de: https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y

- Blanco, M. (2015). “Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”. [tesis para optar el grado académico de licenciado en Derecho, Universidad del Istmo]. <https://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>.
- Beltrán, J. (s/f). *Verdades y ambigüedades del Registro inmobiliario en el Perú: ¿Obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver ...* DERECHO Y SOCIEDAD 18. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16927/17231>
- Carrillo, K. (marzo,2019). “Seguridad Jurídica en Bienes Inmuebles”. PARTHENON. <https://www.parthenon.pe/esp/privado/seguridad-juridica-en-bienes-inmuebles/>.
- Cervantes, R. (enero - junio, 2020). Vol. 11, N.º 13. Revista Oficial del Poder Judicial - ÓRGANO DE INVESTIGACIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/43/85>
- Coca, S. (julio,2020). ” ¿Qué es el contrato de compraventa? (artículo 1529 del Código Civil) ”. LP. <https://lpderecho.pe/contrato-compraventa-articulo-1529-codigo-civil/>
- Código Civil Peruano. DECRETO LEGISLATIVO N° 295, 14 de noviembre 1984 (Perú). Consultado en: <https://up-pe.libguides.com/c.php?g=1043492&p=7605394>
- Chávez, H. & Mendoza, S. (2022). El Sistema Facultativo de Inscripción en los Actos de Compraventa Inmobiliaria y la Seguridad Jurídica Registral. Vol. 1 (1): 01-06, 2022. Universidad Católica de Trujillo – Benedicto XVI. <file:///C:/Users/CLIENTE/Downloads/Art%C3%ADculo+Derecho+UCT+++003-2.pdf>
- DEPESEX/BCN/SERIE ESTUDIOS AÑO XV, N° 310. (2005). EL REGISTRO INMOBILIARIO EN LA LEGISLACIÓN EXTRANJERA. Biblioteca del congreso nacional de chile departamento de estudios, extensión y publicaciones. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/\\$FILE/Chile_nro310.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/$FILE/Chile_nro310.pdf).

- DOING BUSINESS IN AUSTRALIA. (2023). Derecho Inmobiliario. HERBERT SMITH FREEHILLS. Recuperado de: <https://www.herbertsmithfreehills.com/doing-business-in-australia/spa/content/derecho-inmobiliario>.
- Haro, L. (2018). “*Incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú*”. [tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad Nacional Santiago Atúnéz de Mayolo]. http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2736/T033_47731287_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Huapaya, R. (2018). El nefasto artículo 949 del Código Civil. ADVOCATUS. Recuperado de: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/download/2226/2171/>
- López, R. & Chávez, M. “Razones jurídicas que sustentan la modificación del artículo 949 del Código Civil Peruano”. [tesis para optar el título profesional de abogado, UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO]. Recuperado de: <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/2652/Tesis-%20Ronal%20Ludgardo%20L.%c3%b2pez%20Alfaro%20y%20Chavez%20Llatas%20Mar%c3%aca%20Laureana.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- La transferencia inmobiliaria en el Código Civil de 1984: Una reforma pendiente. (abril, 2021) Enfoque Derecho. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2021/04/02/la-transferencia-inmobiliaria-en-el-codigo-civil-de-1984-una-reforma-pendiente/>.
- Pasco, A. (2018). FRAUDE INMOBILIARIO – Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. Gaceta Jurídica.
- Peter, D. (2010). El procedimiento registral en Alemania. El notario del siglo XXI. Recuperado de: <https://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-31?id=1175:el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>.

- Ríos, G & Leyva, S. (2021). Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral. IUS ET VERITAS. <https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>
- Sánchez, L. (30 de abril, 2016). *Registro de la propiedad inmueble: La inseguridad jurídica del actual Sistema Registral Peruano en la inscripción facultativa*. Ponencia presentada en el II Congreso Regional de Derecho Civil, Notarial & Registral. Opus Et Praxis. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/241/296>.
- Santos, C. (2019). *El Principio de Fe Pública Registral en los títulos fraudulentos inscritos*. [Tesis para optar el título de Abogado]. Universidad Santo Toribio de Mogrovejo.
- Sunarp – Servicios en línea. (S/f). Servicios de Inscripción Registral. Sunarp – Servicios en línea. <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosenlinea/portal/servicios-de-inscripcion-registral-sid.html>.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registro Públicos. [TULO - RGRP]. Memorándum N° 226-2012-SUNARP/GL.
- Vidal, R. (s/f). "El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano". Recuperado de: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Jurisprudencia:

- Casación N.º 3671 – 2014, VII pleno casatorio, Corte Suprema de Justicia de la República. (2015). Obtenido de: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/91cd15004b0599f9a3a0a31955d33df0/VII+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=91cd15004b0599f9a3a0a31955d33df0>.

- Casación N° 3312-2013-JUNIN, Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. Obtenido de: https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/09/Casacion-3312-2013-Junin-legis.pe_.pdf

V. Anexos

Matriz de consistencia.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:	Ordenamiento Jurídico Nacional.		
TEMA:	ACTUACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL OBLIGATORIA REFERENTE A LOS CASOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.		
PROBLEMA:	¿Cómo se deberá incorporar el sistema constitutivo y con ello la inscripción registral como un requisito obligatorio en los casos de compraventa de bienes inmuebles?		
TESISTA: JERALDINE LIZBETH RIVERA VÁSQUEZ.		ASESOR: CRISTIAN OCIEL CABALLERO ARROYO	
VARIABLES (CATEGORÍAS CONCEPTUALES)	OBJETIVOS:		
	GENERAL:		
1. Sistema declarativo	GENERAL: PROPONER la incorporación del sistema constitutivo y la inscripción registral como un requisito obligatorio en los casos de compraventa de bienes inmuebles.		
2. Sistema Constitutivo.	ESPECÍFICOS:		
3. Inscripción registral			
4. Compraventa de bienes inmuebles.	ANALIZAR los alcances del sistema declarativo presente en el artículo 949 del Código Civil Peruano.	EXPLICAR las virtudes del sistema constitutivo frente al sistema declarativo en la transferencia de bienes inmuebles.	ARGUMENTAR la modificación del sistema registral declarativo, para convertirlo en un sistema registral constitutivo.
HIPÓTESIS	Si todo lo contenido en los registros es de conocimiento público y otorga un sistema de publicidad seguro, puesto que, quien obtenga un bien inmueble sabrá que lo está adquiriendo de su verdadero dueño, pues al ser de carácter constitutivo la transferencia solo va a poder ser ejecutada por quien figura dentro del registro como propietario y no otro que se diga propietario sin serlo, entonces, el sistema constitutivo y la inscripción registral, como un requisito obligatorio en los casos de compraventa de bienes inmuebles, se debe incorporar como una propuesta de modificación referida al art. 949 del Código Civil Peruano, junto a la creación de un sistema notarial unificado, el cual contenga todos los actos de compraventa celebrados a nivel nacional, todo ello, con la finalidad de garantizar el otorgamiento de una debida protección al Derecho de propiedad adquirido.		
APORTE	PROPUESTA del sistema constitutivo y la inscripción registral como un requisito obligatorio en el procedimiento de compraventa de bienes inmuebles como resultado de la modificación del artículo 949 del Código Civil Peruano acompañado de incorporación de un sistema notarial unificado que contenga los contratos de compraventa celebrados a nivel nacional.		