

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO



TESIS

**LA INALTERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR
REGISTRAL EN LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y
EL TRÁFICO ILEGAL DE BIENES INMUEBLES**

PRESENTADA POR:

ANGELA MAGALY ALBARRACIN MACHICADO

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

MAGISTER SCIENTIAE EN DERECHO

MENCIÓN EN DERECHO CIVIL

PUNO, PERÚ

2019

DEDICATORIA

A Dios por guiarme y bendecirme para la realización de mis objetivos en cada paso que doy.

A mis padres que me incentivaron y apoyaron en todo el proceso de mi formación profesional.

AGRADECIMIENTOS

- “A mis padres.
- A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Nacional del Altiplano. A los docentes de la Escuela Profesional de Derecho, por su ejemplo profesional en la carrera, por los conocimientos y experiencia en su enseñanza, por transmitirnos la práctica de valores y guiar nuestros pasos en nuestra ardua formación profesional”.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTOS	. ii
ÍNDICE GENERAL	iii
ÍNDICE DE ANEXOS	viii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN	1

CAPÍTULO I

REVISIÓN DE LITERATURA

1.1. Contexto y marco teórico	4
1.1.1. Naturaleza jurídica del derecho de propiedad: derecho de propiedad	4
1.1.1.1. La propiedad	6
1.1.1.2. El derecho de propiedad a través de la historia	7
1.1.1.3. Derecho de propiedad	8
1.1.1.4. Características del derecho de propiedad	9
1.1.1.5. Derecho de propiedad como derecho humano	10
1.1.1.6. Tratamiento constitucional del derecho de propiedad	12
1.1.1.7. El derecho de la propiedad desde la Constitucional Política del Estado	12
1.1.1.8. El derecho de la propiedad desde la Constitucional Política del Estado	13

1.1.1.9. Derecho de propiedad desde el código civil 1984	15
1.1.1.10. Tratamiento la transferencia de propiedad inmueble	18
1.1.1.11. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad	18
1.1.1.12. El sistema peruano de transferencia de propiedad en el Perú	20
1.1.1.13. El sistema consensualito vs el sistema registral constitutivo en el Perú	23
1.1.1.14. Sistema de transferencia de la propiedad inmueble vigente en el Perú	26
1.1.1.15. La adquisición a non domino	27
1.1.1.16. Servicio público registral	28
1.1.1.17. Sistema registral en el Perú	28
1.1.1.18. Funciones del registro	29
1.1.1.19. Legitimación	30
1.1.1.20. El principio de legitimación registral: Su modificación por la Ley N° 30313	31
1.1.1.21. Fe pública registral	32
1.1.1.22. El principio de fe pública registral modificado por la Ley N° 30313	34
1.1.1.23. Seguridad jurídica registral	36
1.1.1.24. La seguridad jurídica en el sistema registral peruano	37
1.1.1.25. Tratamiento del fraude inmobiliario en la Ley N° 30313	38
1.1.1.26. Fraude inmobiliario	38
1.1.1.27. Modalidades del fraude inmobiliario	39
1.1.1.28. Fundamentos de la inconstitucionalidad frente al fraude	

inmobiliario	41
1.1.1.29. Despojo del Verus Dominus	43
1.1.1.30. Nulidad de cualquier acto delictivo que beneficien al tercero registral	44
1.1.1.31. La fe pública registral inaplicable en falsificaciones o suplantaciones	45
1.1.1.32. La inconstitucionalidad del principio de fe pública registral	46
1.1.1.33. Tráfico ilícito inmobiliario	50
1.1.1.34. Los actos de ilegalidad crean derecho	52
1.1.1.35. Propuesta “Acápite legal del sistema de transferencia de la propiedad constitutiva”	53
1.1.2. Base legal	54
1.1.2.1. Constitución Política del Perú	54
1.1.2.2. Código Civil	54
1.1.2.3. Régimen registral	55
1.2. Antecedentes	56
1.2.1. Nivel nacional	56
1.2.2. Nivel internacional	59

CAPÍTULO II

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Identificación del problema	63
2.2. Definición del problema	64
2.3. Intención de la investigación	64

2.3.1. Formulación del problema de investigación	65
2.3.1.1. Problema general	65
2.3.1.2. Problemas específicos	65
2.4. Justificación	65
2.5. Objetivos	66
2.5.1. Objetivo general	66
2.5.2. Objetivos específicos	66
CAPÍTULO III	
METODOLOGÍA	
3.1. Acceso al campo	67
3.1.1. Enfoque	67
3.1.2. Tipo de investigación	68
3.1.3. Alcance	68
3.1.4. Diseño de investigación	68
3.2. Selección de Informantes y situaciones observadas	69
3.2.1. Población	69
3.2.2. Muestra	69
3.3. Estrategias de recogida y registro de datos	70
3.4. Análisis de datos y categorías	71
3.4.1. Casos en que no puede ser invocada la buena fe registral	71
3.4.2. Casos en los que se ha buscado despojar del bien al verdadero propietario	80

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.	Determinar si resulta constitucional aplicar la fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble por un no propietario	83
4.2.	Determinar si la aplicación de la fe pública registral frente a la inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad por un no propietario vulnera la propiedad del verdadero propietario	84
4.3.	Analizar y establecer si la aplicación de la fe pública registral frente a la regulación del sistema de transferencia de propiedad vigente en nuestro país, genera tráfico ilegal de bienes inmuebles	86
	CONCLUSIONES	89
	RECOMENDACIONES	90
	BIBLIOGRAFÍA	91
	ANEXOS	108

Puno, 04 de diciembre de 2019

ÁREA: Derecho Civil**TEMA:** Inscripción Ilegal de Inmuebles en Registro de Propiedad**LÍNEA:** Derecho Registral

ÍNDICE DE ANEXOS

	Pág.
1. Matriz de consistencia del problema de investigación	109
2. Proyecto de Ley	110

RESUMEN

La presente investigación desarrolla la defensa constitucional del derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario de cuya situación viene amparándose privilegiadamente al tercero adquirente en desmedro del derecho de propiedad del verdadero propietario. La aplicación del principio de la Fé Pública Registral en la resolución de un conflicto de intereses sobre propiedad viene prevaleciendo sobre el derecho de propiedad aun cuando el título del tercero adquirente se halla originado por un acto jurídico nulo y/o falsificado, por ende, el planteamiento del presente problema se traduce con la siguiente interrogante ¿Resulta constitucional la aplicación de la Fé Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble? Por lo que presente investigación radica en determinar así mismo si existe la necesidad de cambiar el sistema de transferencia de propiedad, para evitar el tráfico ilegal de bienes inmuebles. La presente investigación se aplicó el método “Descriptivo-Explicativo”; descriptivo, que resaltara instituciones jurídicas como la propiedad en situaciones jurídicas de la realidad, contrastando la aplicación de la Fé Pública Registral con el fraude inmobiliario y el tráfico ilegal de bienes inmuebles. De carácter explicativo que expondré una serie de fundamentos que tienden a unificar la postura de la protección del derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario. En el desarrollo de la investigación se ha utilizado métodos interpretativos sistemáticos para las normas jurídicas, que nos permite dar el verdadero sentido de la norma y su aplicación ante un problema concreto; y el método exegético para fundamentar nuestra investigación. El enfoque es el dogmático, análisis de las normas jurídicas, y se señalan conceptos teniendo como base la doctrina nacional y extranjera para llegar a conclusiones.

Palabras clave: Propiedad, registro, seguridad jurídica, sistema de transferencia de propiedad y transferencia.

ABSTRACT

The present investigation develops the constitutional defense of the property right against real estate fraud whose situation has been favorably protected by the third party acquired at the expense of the property right of the true owner. The application of the principle of the Public Registry Faith in the resolution of a conflict of interest on property has been prevailing over the right of ownership even when the title of the third party is originated by a null and / or falsified legal act, therefore, the The approach to this problem is translated with the following question: Is the application of the Public Registry Faith constitutional in the face of the unalterable registration of the property right of the registrant in the transfer of real property? Therefore, this investigation is based on determining if there is a need to change the property transfer system, to avoid the illegal traffic of real estate. The present investigation applied the "Descriptive-Explanatory" method; descriptive, which will highlight legal institutions such as property in legal situations of reality, contrasting the application of the Public Registry Faith with real estate fraud and illegal real estate traffic. Of an explanatory nature, I will present a series of fundamentals that tend to unify the position of the protection of property rights against real estate fraud. In the development of research, systematic interpretative methods have been used for legal norms, which allows us to give the true meaning of the norm and its application to a specific problem; and the exegetic method to support our investigation. The approach is dogmatic, analysis of legal norms, and concepts are pointed out based on national and foreign doctrine to reach conclusions.

Keywords: Legal security, ownership, property transfer system, registration and transfer.

INTRODUCCIÓN

El derecho a la propiedad, últimamente en sendos procesos judiciales no ha merecido la protección de la inviolabilidad que la Constitución Política del Perú la ha reconocido, existe una regulación legislativa que privilegia la protección al tercero adquirente con la aplicación estricta del principio de la Fé Pública Registral frente a esta situación de desprotección se ha despojado el verdadero propietario de su propiedad sin opción alguna de poder reivindicarla.

Situación de despojo que agravaría aún más la situación de aquellos “*verus domini*” al no haber registrado su derecho de propiedad en el registro de propiedad, cuyo derecho de propiedad no resulta oponible frente aquellos terceros adquirentes que, en mérito a la Fé pública Registral, están obligados a inscribir la propiedad, en ese sentido la legitimidad de la propiedad privada proclamada a través de la Constitución Política viene siendo burlada. Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble tiene influencia francesa, que señala: “La sola obligación (...) (Código Civil, artículo 949)” es suficiente para que se perfeccione un contrato, negando al titular de la propiedad privada seguridad jurídica frente al tercero que adquiere la propiedad de un *non domino*.

Contamos con un sistema registral que tiene por finalidad publicitar actos como “la propiedad inmueble”, sin embargo la adquisición de derechos de un titular aparente fundado en la Fé Pública registral, propicia el fraude produciéndose el tráfico ilegal de bienes inmuebles afectando la propiedad que la Constitución Política le otorga la garantía de la inviolabilidad e indemnidad, bajo esta premisa nos preguntamos ¿Si resulta constitucional la aplicación del “principio de buena fe registral?” que despoja al verdadero propietario.

Frente a esta problemática es importante que el derecho de propiedad no sea vulnerado por el contrario es el Estado que debe de otorgar garantías de protección tanto para el verdadero propietario como para el tercero adquirente en el tráfico legal de bienes inmuebles por medio del registro. El Estado debe ser partícipe de esta problemática en el que debe de proteger la propiedad de tal manera que seamos capaces de gozar de nuestra titularidad de manera excluyente, porque no tiene sentido haber adquirido legalmente un derecho y no contemos con la protección y seguridad jurídica del mismo.

Por lo tanto, se tiene argumentos para la regulación del sistema de transferencia de la propiedad constitutiva, con el fin de evitar la desprotección de la propiedad del legítimo propietario respecto a su propiedad privada en el que ha resultado siendo protegido un tercero que despoja al verdadero propietario.

Para tal efecto se plantea la siguiente interrogante de investigación: ¿Si resulta constitucional la aplicación de la Fé Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble? en donde se analiza: 1) Los sistemas para formalizar la inscripción transferencia de propiedad y la acogida por nuestro ordenamiento, 2) la finalidad del registro y tercero de buena fe; 3) El Fraude Inmobiliario y el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

El servicio registral, tiene como elemento esencial del Registro, a la publicidad y oponibilidad erga omnes, que debe ofrecer seguridad jurídica no solo al tercero sino también a los “verus domini”. El propietario está facultado para hacer uso de todos los atributos que el mencionado derecho confiere, además de tener la libertad de enajenarlo y obtener un lucro económico, sin embargo, no podrían valerse terceros de tal titularidad para adquirir la propiedad de un non domino.

Finalmente, nuestro aporte para el derecho postula en líneas generales tomando como referencia los códigos civiles de Alemania, Francia, Italia, el cambio del sistema de transferencia de propiedad declarativa por la constitutiva a través de la regulación y modificación del el Art.949 del Código Civil expresado con el siguiente texto “El derecho nace con el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público”. Dado que la jurisprudencia no es uniforme en sus pronunciamientos en un primer momento ha sostenido que se protegía al tercero que adquiría de buena fe y en un segundo momento, ha cambiado de criterio y ha indicado que se debe proteger al poseedor, nótese que con la posesión tampoco se asegura el título, poco importa que el Artículo 70 de la Constitución Política establezca una cláusula de la inviolabilidad de la “propiedad”, pues para la jurisprudencia lo importante no es el “propietario”, sino el tercero adquirente.

El desarrollo del presente trabajo se dividió en cuatro capítulos: El primero capítulo realizamos la revisión literaria en el que se incorpora los antecedentes de la presente investigación a nivel nacional e internacional.

El segundo capítulo realizamos el planteamiento del problema de investigación; En el que se incorpora la descripción del problema, la justificación, los objetivos correspondientes, marco teórico referencial.

El tercer capítulo está relacionado con la metodología de la investigación; Tipo, diseño,

El cuarto capítulo lo constituye la exposición de las conclusiones y recomendaciones de la presente investigación.

CAPÍTULO I

REVISIÓN DE LITERATURA

1.1. Contexto y marco teórico

A continuación, se presentan las bases teóricas que sustentan la investigación sobre “Si resulta inconstitucional la aplicación de la fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble.”

1.1.1. Naturaleza jurídica del derecho de propiedad: derecho de propiedad

Beuchot (2008) afirma, citando a Dworkin, Hart y Rawls, que: En un esbozo por esclarecer el problema de cuál podría ser el derecho fundamental más básico, es decir el derecho fundamental más primigenio. Basándose en el pensamiento de Hart inclinado hacia el iuspositivismo, si existía un derecho natural básico, ese sería el derecho de la libertad, exhibe su filosofía política liberal hacia la libertad como modelo de derecho. En cambio, Dworkin hace ver que el derecho natural fundamental sería el derecho al trato igual, a la equidad, a la igualdad ante la ley, a un trato igualitario y equilibrado. De ese derecho al trato igual se derivaría el derecho al uso de la libertad, para luego materializarse en el derecho de propiedad.

Por lo tanto, concluye Dworkin que la justicia como equidad descansa sobre el supuesto de un Derecho natural de todos los hombres y mujeres a la igualdad de consideración y respeto, un derecho que poseen no en virtud de su nacimiento, sus características, méritos o excelencias, sino simplemente en cuanto seres humanos con la capacidad de hacer planes y de administrar justicia (Beuchot, 2008).

Se puede inferir que el derecho natural básico es el derecho al trato igual, a la equidad, a la igualdad ante la ley, a un trato igualitario y equilibrado del que luego derivaría en el derecho de propiedad.

El Tribunal Constitucional peruano separa estos dos conceptos a través de su jurisprudencia:

Los derechos humanos son la expresión jurídica de un conjunto de facultades y libertades que encarnan necesidades y aspiraciones de todo ser humano, con el fin de realizar una vida digna, racional y justa. Es decir que, con independencia de las circunstancias sociales y de las diferencias accidentales entre las personas, los derechos humanos son bienes que portan todos los seres humanos por su condición de tales (Véase el Expediente N° 0050-2004-AI/TC, fundamento jurídico 71.).

Los derechos fundamentales son bienes susceptibles de protección que permiten a la persona la posibilidad de desarrollar sus potencialidades en la sociedad. (...) En atención a ello los derechos fundamentales, como objetivo de autonomía moral, sirven para designar los derechos humanos positivizados a nivel interno, en tanto que la fórmula derechos humanos es la más usual en el plano de las declaraciones y convenciones internacionales. Así pues, cualquier derecho en cuestión debe estar dotado con la dignidad del hombre, desde un punto de vista material, para que efectivamente, desde un punto de vista jurídico internacional, fuesen considerados sin mayores inconvenientes como derechos fundamentales. (Véase el Expediente N° 0050-2004-AI/TC, fundamento jurídico 72.).

Se puede inferir que, los derechos fundamentales representan la dignidad humana, y están garantizados por el ordenamiento jurídico, y como señala el tribunal constitucional los derechos fundamentales son bienes susceptibles de protección que permiten a la persona la posibilidad de desarrollar sus potencialidades en la sociedad, significancia con relevancia moral que compromete la dignidad humana, y como instrumento necesario para que el individuo desarrolle todas sus potencialidades.

El derecho a la propiedad privada fue tutelado como derecho fundamental, así Omar Effio, citando a Locke, nos afirma que: “El poder supremo no puede

arrebatarse ninguna parte de sus propiedades a un hombre sin el consentimiento de este. Siendo la salvaguardia de la propiedad la finalidad del gobierno, y siendo ese el móvil que llevó a los hombres a entrar en sociedad, se presupone y se requiere para ello que esos hombres puedan poseer; de otro modo; habría que suponer que los hombres, al entrar a la sociedad, perdían aquello mismo que constituía la finalidad de tal asociación, lo cual es un absurdo demasiado grande para que nadie lo acepte. Por consiguiente, si los hombres, una vez dentro de la sociedad, pueden tener propiedades, poseerán un derecho a esos bienes, que por ley de la comunidad son suyos, que hará que nadie lo tenga arrebatárselos, en su totalidad o en parte sin su propio consentimiento. Si no ocurre así, es como si no poseyesen tal derecho de propiedad” (Effio, 2015).

Así pues, dada la amplitud de esta institución, la propiedad en el ámbito jurídico, su reconocimiento en nuestro ordenamiento a partir de lo recogido en nuestra Constitución y lo desarrollado en el Derecho Civil. Si bien en este último ámbito se reconoció y desarrolló la regulación de la propiedad, en nuestro actual ordenamiento debemos revisar las líneas orientadoras que la actual Carta Magna ha expresado sobre este derecho, el reconocimiento del Derecho a la propiedad privada, y la función social delimitado por las leyes “Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos salvo por causa justificada de seguridad nacional o necesidad pública” caso excepcional.

1.1.1.1. La propiedad

El artículo 70° de la Constitución Política del Perú, textualmente dice: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”.

Cuando nos referimos a la propiedad se hace referencia a una de las instituciones jurídicas más antiguas de la humanidad orientada al bien común; en el derecho romano esta era considerada como un derecho

absoluto, con lo que el propietario podría usar y disfrutar libremente de la cosa, de lo que podría decirse que no se tenía en cuenta el interés social que tiene la misma en la actualidad.

1.1.1.2. El derecho de propiedad a través de la historia

Desde los inicios de la humanidad, la protección del derecho de propiedad y su ejercicio han estado marcados por la violencia. Así, inicialmente, la autocomposición o el poder de la fuerza determinaban las titularidades. Más adelante, con el desarrollo de la sociedad, van mejorando los mecanismos de solución de los problemas dentro de las tribus, hordas o clanes, ejerciendo la autoridad el hombre más anciano y sabio (Trebejos, 2011).

En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad y era necesario un acto material como en la *mancipatio*, en la *cessio in jure* en la *traditio* usucapión, la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo. Este acto de tradición obedecía a una razón de publicidad; La historia delata que en Roma se desarrollaban diferentes tipos de rituales como formas de publicidad tales como "el rodar por el suelo", el señalar desde una colina el predio, el simular un procedimiento (en el caso de la *in iure cesio*), entre otros diversos (Trebejos, 2011).

Se puede inferir que en Roma, los contratos no transferían nunca la propiedad, sino que la misma está amparado por una acción. Para que el acuerdo se transforme en contrato tenía que ser amparado por acciones se requiere de una causa civilis, que consiste en el empleo de una forma solemne o bien de la entrega de una cosa.

“Fueron los germanos, que en el *Auflassum* tuvieron a la antecesora del actual sistema registral constitutivo, quienes desarrollaron una corriente objetivista y abstracta de transmisión de la propiedad, donde el contenido del registro era, y es, ajena de toda manifestación de carácter obligacional previa, importando sólo la manifestación del titular perjudicado, quien autoriza al Registro a cancelar su derecho en favor de otro” (Trebejos, 2011).

Los países de tradición germano-romana, como España y sus colonias adoptaron al final una posición que conciliaba características comunes de ambos sistemas, de modo que el nacimiento del derecho de propiedad, si bien es cierto muchas veces es clandestino, su exteriorización y oponibilidad más efectiva se producirá a través del Registro, que se constituirá en un instrumento de protección de tales derechos que el Estado pone en manos de la colectividad, quienes confiados en la realidad “formal” celebran transacciones; constituyéndose por tanto el registro en algo más que una mera apariencia, y por el contrario será una fuente de información oficial dotada de toda la eficacia jurídica que el derecho le atribuye y al mismo tiempo instrumento dinamizador del mercado (Trebejos, 2011).

Comparto la posición asumido por Trebejos que con el desarrollo de la sociedad, el crecimiento de la población y la diversificación de las relaciones sociales, la posesión deviene en insuficiente como mecanismo de exteriorización o protección de la propiedad, ante esta realidad la presente investigación tiene como objetivo describir la necesidad de implementar un registro de compra y venta accesible y inclusivo a todos los adquirientes de la propiedad inmueble como el instrumento de exteriorización de situaciones jurídicas, que reconocen que el derecho de la propiedad nace fuera del Registro.

1.1.1.3. Derecho de propiedad

Lamentablemente, en nuestro ordenamiento no se ha adoptado una definición al respecto, sino que ha descrito facultades y poderes en el Art. 923 de nuestro código sustantivo, que señala: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

“En la actualidad ningún Código Civil moderno, prescribe el carácter absoluto de la propiedad, pues los propietarios ejercen sus facultades sometidos a diversas disposiciones como son la armonía con el interés social y los límites expresamente establecidos por las normas

constitucionales y legales. La propiedad es una garantía esencial de la dignidad humana. Para que el hombre pueda desarrollarse necesita de libertad y seguridad, y esta libertad y seguridad se logran entre otros factores, con la propiedad de los bienes que poseen las personas” (Rubio, 2011).

La propiedad debe ser considerada como un medio y no como un fin, por ser una garantía esencial de la dignidad humana, el Estado debe continuar con su labor de formalizar las propiedades de los pequeños agricultores y de los asentamientos humanos.

1.1.1.4. Características del derecho de propiedad

Estas son las siguientes:

a) Carácter absoluto

Es un derecho absoluto confiere los más amplios atributos y facultades jurídicas posibles al titular del derecho de un bien, así lo ha definido la doctrina clásica. Sin embargo, este señorío que cuenta el dueño de una propiedad, tiene – también – limitaciones, esto es, los que están establecidos en la parte final del artículo 923° de nuestro Código Civil vigente, el cual señala que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con interés social y dentro de las limitaciones de la ley” (Ramírez, 1976).

b) Carácter exclusivo

Es un derecho exclusivo porque solo el propietario es quien puede servirse de las acciones que la ley le franquea, esto es, no puede haber dos a más derechos de propiedad sobre un mismo bien (no es el caso de la copropiedad, que merece un tratamiento distinto (Ramírez, 1976).

c) Carácter perpetuo

Es un derecho perpetuo o tendencialmente perpetuo, que nace del aforismo: “el derecho sobrevive al sujeto”, es decir, el derecho de propiedad sobrevive aun ante la muerte del titular del derecho, verbigracia,

ante sus herederos legitimados; sin embargo, también cuenta con limitaciones, porque si el titular de un derecho de propiedad o sus herederos sus atributos como tal, pueden perder su derecho por abandono o prescripción adquisitiva (Ramírez, 1976).

1.1.1.5. Derecho de propiedad como derecho humano

Perrone (2013) haciendo un análisis de la delimitación que hace la Corte Interamericana de Derechos Humanos con respecto al Derecho de propiedad (en el caso Cantos vs. Argentina, del 28-11-02) puntualiza que la unión de personas materializada por una sociedad puede tener por objeto conseguir los medios necesarios para una subsistencia digna. De esa forma, no puedo afirmarse que una actividad tiende a generar más propiedad, cuando aquella tiene intención de proveer los medios para cumplir un plan de vida.

Es evidente que el ser humano, por su sola condición de existir, consume recursos que son de su propiedad, pero esos bienes se obtienen para poder existir, y así cumplir con un proyecto de vida. Por lo tanto, la generación de producto por la actividad propia de cada sujeto, en términos generales el resultado del trabajo, es protegido como un medio para desarrollarse (Perrone, 2013).

El Derecho humano de propiedad no garantiza que todos tengan medios suficientes para ello, si no aquellos que con esfuerzo y trabajo puedan realizar su proyecto de vida. Esto es una base aceptable para diferenciar el derecho de propiedad como derecho humano del derecho de propiedad como derecho civil. Es claro que, la actitud egoísta propia de una sociedad posesiva del mercado que busca acrecentar su patrimonio como un fin en sí mismo no puede ser protegida, debido a que la condición de adinerado o acaudalado no es básica para una persona (Perrone, 2013).

En resumidas palabras Perrone (2013) afirma que: “El Derecho de propiedad es el principal derecho civil luego del derecho a la vida. Tal privilegio no está referido a un segundo lugar en importancia, o al primero después que queda asegurada la vida, sino a una cuestión histórica de

desarrollo del sistema económico, político y cultural, y que puede resumirse en la sociedad capitalista”.

“Nuestra sociedad actual y su entera organización política, jurídica y económica descansa sobre la protección del derecho a la propiedad” (Perrone, 2013).

El reconocimiento del derecho de propiedad en los siguientes instrumentos normativos internacionales:

La Declaración Universal de Derechos humanos (10-12-1948) artículo 17. 1. «Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad».

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (aprobada en la novena conferencia internacional americana Bogotá, Colombia, 1948) en su artículo XXIII. «Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuyan a mantener la dignidad de la persona y del hogar».

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, señala en su artículo 11. «Los Estados partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)».

Finalmente, **La Convención Americana sobre Derechos Humanos** (Pacto de San José) San José, Costa Rica del 7 al 22 de noviembre de 1969, indica en su artículo 21. «Derecho a la Propiedad Privada 1. 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 ley (...)».

1.1.1.6. Tratamiento constitucional del derecho de propiedad

«Donde no hay Constitución no habrá derechos fundamentales» (Cruz, 1989) toda persona como ser social por naturaleza se desarrolla dentro de una sociedad que le sirve para justificar su convivencia, progresar y proveerse de lo indispensable para sus necesidades. Ella impone, entre principios, reglas, también valores sociales. En los cuales, los de más trascendencia se manifiestan mayormente en la ley, de ahí se sostiene que el derecho sería un mínimo de valor moral para mantener una convivencia. La sociedad requiere estipular un ente abstracto que determine su organización y administración, ese es el Estado, y este a su vez necesita de un texto supremo que determine sus funciones, obligaciones, y las pautas de protección y tutela de sus derechos, libertades y deberes de ahí es de donde proviene la Constitución (Effio, 2015).

Para el capitalismo moderno, la afirmación del derecho de propiedad fue una afirmación de libertad. La propiedad se concebía como la base sobre la cual debía operarse en el terreno económico, la liberación del hombre, ya que esta lo dotaba de los medios y recursos para forjar su propio destino (Effio, 2015).

Se puede inferir que la plena vigencia de los derechos fundamentales se encuentra en la Constitución y representa una exigencia de especial importancia tanto para la existencia digna de la persona humana como para la existencia de un verdadero Estado democrático de derecho.

Las ideas de libertad e igualdad de la sociedad capitalista, así como la relación de las mismas con el concepto de propiedad que rige en esta forma de sociedad que se desprenden de manera inmediata de las relaciones de intercambio.

1.1.1.7. El derecho de la propiedad desde la Constitucional Política del Estado

La Constitución Política del Perú, como norma máxima del ordenamiento, establece los pilares de la regulación del derecho de propiedad en el Perú

a través del artículo 70 señala: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley (...)”

Esta norma lo que formula es una aproximación directa al derecho de propiedad y a la protección jurídica que sobre ella recae. Señala Bernales, que lo que aquí se consagra es una posibilidad abierta a todos; un derecho formal que impide prohibiciones en el acceso a la propiedad y en la posibilidad de ser propietario (Bernales, 1996).

1.1.1.8. El derecho de la propiedad desde la Constitucional Política del Estado

El Derecho de propiedad en sentencias del Tribunal Constitucional.

El Tribunal Constitucional a través de su jurisprudencia sistematizada se ha manifestado delimitando el desarrollo, alcances y límites al derecho de propiedad, en las siguientes sentencias se rescata un contenido esencial el cual indica:

“Establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de nuestra constitución, es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle el mismo destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno (Toyama, 1998)”.

“El derecho de propiedad es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos, y productos, y darles el mismo destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien

común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno. “Constitucionalmente, el derecho a la propiedad se encuentra reconocido no solo como derecho subjetivo, conforme a los incisos 8) y 16) del artículo 2°, sino también como una garantía institucional, conforme lo dispone el artículo 70°, según el cual el Estado garantiza su inviolabilidad (Véase el Expediente N° 00005-2006-PI/TC, fundamento jurídico 40.)”.

“De acuerdo con el ámbito civil, el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos con respecto del bien: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Asimismo, la doctrina civil analiza los caracteres de la propiedad, en tanto que es un derecho real, absoluto exclusivo y perpetuo. Así, es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos, cualidad denominada “oponibilidad”. Es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: usa, disfruta y dispone. Es exclusivo, porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice. Y es perpetuo, pues no se extingue por el solo uso (Véase el Expediente N° 00005-2006-PI/TC, fundamento jurídico 43.)”.

“El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 16 de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero, la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad de patrimonio de la persona. La “inviolabilidad” de la propiedad a la que se refiere el artículo 70 de la Constitución debe interpretarse no solo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la

conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo (Véase el Expediente N° 00043-2007-AA/TC, fundamento jurídico 3.)”.

Se puede inferir que el Estado garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad es decir que nadie puede atentar válidamente contra él, concebido como un poder jurídico que excluye toda injerencia, donde el propietario libremente podrá usar la cosa, disfrutarla libremente y disponer de ella como mejor le plazca.

“Desde otra perspectiva, en nuestro sistema constitucional la propiedad privada no es ni puede ser en modo alguno absoluta, debido a que, al igual que los restantes derechos y libertades que dignifican al ser humano, la propiedad se encuentra sujeta a limitaciones impuestos por el interés general, las que, sin embargo, nunca podrían sustituir a la persona humana como titular de la libertad, así como tampoco trabas intensas a su ejercicio que desconozcan la indemnidad de dicho derecho. En este contexto, la concepción de la propiedad privada como garantía institucional no implica el desconocimiento de las garantías que, a su vez, deben ser instauradas a efectos de reconocer al propietario las facultades de oponibilidad del derecho. En síntesis, el ejercicio del derecho de propiedad importa limitaciones legales que tienen por finalidad armonizar: 1. El derecho de propiedad individual con el ejercicio del mismo por parte de los demás individuos. 2. El derecho de propiedad individual con el ejercicio de las restantes libertades individuales. 3. El derecho de propiedad individual con el orden público y el bien común (Véase el Expediente N° 00228-2009AA/TC, fundamento jurídico 36.)”.

La protección del derecho de propiedad a través del Tribunal Constitucional es absoluta debido a que la tutela se ejerce de acuerdo al bien común y dentro de los parámetros de la ley.

1.1.1.9. Derecho de propiedad desde el código civil 1984

Las disposiciones generales sobre propiedad establecidas en nuestro código, empiezan definiendo el término. Es así como establecen en su

artículo 923 del C.C., que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Derecho de propiedad, como el poder jurídico que se ejerce sobre el bien, es un instituto constitucionalmente garantizado.

La propiedad es el derecho más complejo y pleno que se pueda tener sobre una cosa, pero no es absoluto. Tiene una evidente función social que lo legitima y lo dignifica (Expediente N° 00228-2009-AA/TC, fundamento jurídico 3. No obstante, el problema radica en cómo conciliar el derecho del dueño con los intereses sociales, políticos y principalmente económicos que muchas veces devienen en conflictos de intereses resueltos en los tribunales de justicia.

El Código sustantivo en mención, establece: “**Artículo 923.** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Según Avendaño (2003) cuatro atributos o derechos, confiere la propiedad a su titular, siendo estos el usar, disfrutar, disponer y reivindicar. “Así pues, **Usar** es servirse del (usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro, usa la casa quien vive en ella, usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando lo desea).

Disfrutar, es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato (artículo 891). Ejemplo de los primeros son las cosechas o los bienes que se obtienen de la actividad fabril; y ejemplo de los frutos civiles son los intereses del dinero o la merced conductiva de un arrendamiento”.

“**Disponer**, es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo.

Reivindicar, es recuperar el bien. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. Ya sea un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entro en posesión un tercero que enajeno a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario o poseedor ilegítimo”.

Además de los atributos o derechos que el propietario posee, la doctrina nacional desarrolla las características inherentes de la propiedad, expresándose como un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

“Es un derecho real por excelencia Avendaño (2003) porque establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejerce sus atributos sin mediación de otra persona, y es oponible frente a terceros. También, es un derecho absoluto, puesto que confiere al titular todas las facultades sobre el bien es decir que el propietario puede usar, disfrutar y disponer. Además, la propiedad es exclusiva, porque elimina toda injerencia de cualquier otro derecho sobre el bien, salvo que exista la autorización expresa del propietario. La copropiedad no desvirtúa el carácter de la exclusividad porque en esta el derecho sigue siendo uno, sino que es ejercido por varios titulares, los cuales constituyen un grupo en conjunto que son los beneficiarios de aquel derecho”.

Finalmente, “la propiedad es perpetua. Por lo que no se extingue por el no uso. El propietario puede dejar de poseer y esto no deviene en la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho es necesario que

otro adquiera por prescripción. El artículo 927, sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, de modo que se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela” (Avendaño, 2003).

Se puede inferir que el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”; señalando en términos parecidos a la Constitución que “Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Así el poder del propietario no es absoluto y tiene como primera limitación el interés social cuyo respeto transforma el derecho de propiedad en una obligación y de otro lado irán mermando el absolutismo de la propiedad las limitaciones que la ley impone al ejercicio del derecho, con las cuales el estado ingresa en las propias relaciones privadas.

1.1.1.10. Tratamiento la transferencia de propiedad inmueble

La transferencia de propiedad de bienes inmuebles, cuenta con tres sistemas clásicos, esto es el romano, el francés y el alemán, cada uno con un punto de vista diferenciado:

1.1.1.11. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad

a) El sistema romano

El Ilustre y recordado Maestro Arias (1998) nos menciona que, en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la mancipatio y (ii) la in jure cessio para las reses Mancipi y la (iii) traditio para las res nec Mancipi (p.307).

En Roma la voluntad ni la obligación podían transmitir por si sola la propiedad, para que esto ocurriera, era necesaria la presencia de un acto exterior, sea formal (como la mancipatio o la iure cessio) o material (como la traditio) con el transcurso del tiempo, los actos formales entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad únicamente opero a través de la traditio (Cuenca, 1996).

En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de lo derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio,

requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real. Para el primero, bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. El derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa (Borda, 1992).

La transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo.

b) El sistema francés

Según el código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento. El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan (Planiol et al., 1988).

El Código Civil Francés tomando como base el principio de la voluntad, considera el acuerdo de voluntades entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad.

c) El sistema alemán

La transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “Ausflussung” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina

comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de “auflassung” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido (La Puente, 2002).

A este sistema se le conoce con el nombre del registro. El que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella.

1.1.1.12. El sistema peruano de transferencia de propiedad en el Perú

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados.

El sistema peruano de transferencia de propiedad es de herencia francés, el cual nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere mediante el consenso. El sistema consensual parte del supuesto que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Así pues, para aquel que transmite el derecho real le basta solo el contrato, sin necesidad de la tradición (entrega del bien), las transferencias de propiedad tienen lugar únicamente por el consentimiento.

El Código Civil de 1984, respecto a la transferencia de propiedad establece en su libro de derechos reales, lo siguiente: “**Artículo 949.** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto.

En nuestro ordenamiento, los supuestos de circulación de la riqueza se encuentran en diversas formas de adquisición: originaria (artículo 950), derivada (artículo 949), a título singular, universal, gratuita (artículo 1621), onerosa (artículo 1602), intervivos, mortis causa (artículo 660), entre otras. Dichas transacciones pueden configurarse como un supuesto de hecho simple o complejo (Bessone, 1988). Tomando como muestra uno de los tipos negociales, el contrato de compraventa de bienes inmuebles, tenemos un artículo con influencia francesa (1138 del Code civil) que recoge un sistema espiritualista, mediante el cual, el mero consenso transfiere propiedad: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario» (Código Civil, artículo 949). Se ha enfocado este artículo desde un punto de vista solo obligacional (AriasSchreiber, 1987) trasladando los efectos reales en el nivel de ejecución de las propias obligaciones (Castillo, 2002). De otro lado, existen autores que siguen la posición —con ciertos matices— del sistema consensualista (Cruz, 1994). Así pues, indica que basta solo el contrato para transferir propiedad, no obstante, luego entra en contradicción al señalar que en el contrato de compraventa de bienes inmuebles confluyen título y modo (Bigio, 1984). Si se requiere título y modo, ¿no basta entonces el contrato para transferir propiedad? Puede no cumplirse la obligación.

Forno, en cambio, argumenta que el contrato tiene efectos reales en la transferencia de bienes inmuebles dado que, según el artículo 1351 del Código Civil peruano, se establece que el contrato tiene como fin crear, regular, modificar o extinguir una «relación jurídico patrimonial». Siendo que dichas relaciones no solo contienen derechos subjetivos y deberes jurídicos, sino otras situaciones jurídicas subjetivas (Forno, 1993).

Bullard (2009) refiere que, el artículo 949 hace mención a una «propiedad relativa», en el sentido que un agente económico racional sabe que no es propietario en términos absolutos hasta que se inscriba su derecho en el registro pertinente, y en suma de los artículos 1135, 2014, 2016 y 2022 se cumpliría con los demás requisitos, como el reconocimiento del registro que otorga al propietario con derecho inscrito la facultad de exclusión absoluta frente a terceros, llámese oponibilidad, los cuales servirían para el perfeccionamiento del derecho de propiedad.

La Corte Suprema afirma respecto del sistema de transferencia de propiedad: “El artículo 949 del Código Civil recoge la teoría francesa según el cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o «solo consensus», perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria; en el sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo a la inscripción de un inmueble en el Registro Público (Véase Casación Nro. 1617-99-LIMA.)”.

Además, “Conforme al artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de transferir un bien inmueble hace al acreedor propietario del bien, por lo que si se demuestra que se constituyó dicha obligación se presume que ha operado la transferencia de dominio (Véase Casación Nro. 597-96Callao)”.

Se ha enfocado este artículo desde un punto de vista solo obligacional (Arias-Schereiber,1987). “La mera promesa de transmisión de una posición jurídica patrimonial confiere una pretensión de la transmisión del acreedor al deudor subordinando sus intereses más no así la transmite, en principio, por sus efectos meramente obligacionales (Véanse Nipperdey, 1960), (Von Tuhr, 1957).

Así pues, la transferencia de propiedad inmueble valiéndose de la doctrina, la jurisprudencia y la herencia francesa, adopta a todas luces el sistema

consensual de transferencia. Si bien el artículo 949 contiene el término «sola obligación», esta interpretación de que el contrato produce efectos reales genera diversos problemas en la realidad, siendo uno de ellos la posibilidad de que un mismo sujeto transfiera más de una vez un mismo bien. (Mendoza D. M.) Se sugiere que exista una modificación en el uso de esta terminología jurídica “sola obligación” porque no contiene posibilidad de incumplimiento.

1.1.1.13. El sistema consensualito vs el sistema registral constitutivo en el Perú

De forma preliminar a lo que expondremos en las páginas siguientes, se expone la posición de diversos juristas que consideran cuál es el sistema que resulta funcionalmente más adecuado a nuestra realidad en general, este tema ha sido desarrollado por Roger Vidal Ramos, donde se señala detalladamente las posiciones de reconocidos tratadistas en la materia.

a) Posición de los doctores Manuel Augusto Olaechea y Juan José Calle a favor del sistema francés o declarativo

El Dr. El Dr. Olaechea, consideraba que el sistema más favorable a adoptar en el país era el sistema francés, y consideraba que el sistema argentino y español de la tradición como modo necesario para transferir la propiedad no era un sistema adecuado, ya que la tradición puede revestir las más deformas, pero no necesariamente garantizar la publicidad del acto.

La institución del registro fue implantada en el Perú hace casi medio siglo. No obstante, los esfuerzos realizados, lo cierto que no ha podido arraigarse en todo el país y que adolece de vacíos e imperfecciones que no son insuperables a la acción de la voluntad.

b) Posición de Felipe Osterling Parodi y Mario Castillo Freyre

Para los profesores Osterling y Castillo, consideran que el simple acuerdo de voluntades produce el efecto transmitido, y aceptan la teoría del título y modo. Para los mencionados profesores no es el contrato sino más bien la obligación de enajenar creada por el mismo la que en definitiva provoca

la transferencia de la propiedad inmueble. A continuación, mencionaremos las ideas más importantes sobre su posición (en la cual coinciden con el Dr. De la Puente y Lavalle) expresado en un ensayo jurídico (Osterling y Castillo, 1999): El contrato en general, como categoría abstracta, tiene por objeto crear obligaciones, y el contrato de compraventa, en particular, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien, así no puede concebirse la celebración de un contrato cuyo fruto no sea una obligación, porque sería algo contrario a la naturaleza misma del contrato. Por eso –según De la Puente–, la función del contrato de compraventa es crear la obligación de transferir la propiedad de un bien y la función del artículo 949 es otorgar a esa obligación, tratándose de bienes inmuebles determinados, el efecto de hacer al comprador propietario.

c) **Posición de Jorge Avendaño Valdez**

El doctor Avendaño, diferencia el título y el modo, el título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, en definitiva, el contrato. El título se presenta en el nivel obligacional y contractual, que es eminentemente privado. El modo es el hecho determinante que produce la traslación, aunque es consecuencia del título (Avendaño, 2002) “Clasificación de los Bienes y transferencia de propiedad” citado por: (Gonzales, 2002) tratado de Derecho Registral Inmobiliario, 2002 citado por: (Gonzales, 2002). La inscripción no es constitutiva de derecho sino simplemente declarativa, la transferencia de propiedad¹ no se produce en dos momentos. No hay pues como en el derecho alemán, suizo, austriaco y de varios países de Europa, principalmente del centro de Europa, dos momentos: el título y el modo. El título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, es el contrato en definitiva; y el modo es un hecho que, en materia inmobiliaria, es la inscripción. El momento de la transferencia en nuestro sistema es solo uno. Ocurre con el título porque la sola obligación de dar un inmueble

¹ La propuesta del profesor AVENDAÑO en la Comisión revisora del Código Civil es la siguiente: el nuevo criterio es, pues, bienes registrados y no registrados, estableciendo que los bienes registrados se transfieren con título y registro obligatorio (modo), con lo cual estamos atribuyendo efectos constitutivos al registro, no solo al de la propiedad inmueble, sino a todos los registros, entonces habrá título y modo cuando se trate de la transferencia de bienes registrados y de bienes no registrados. En ambos casos el título es el contrato, el modo en los bienes registrados es el registro y en los no registrados es la tradición.

determinado hace el acreedor propietario de él. De manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida. El modo no es la inscripción porque esta no es un elemento esencial, no es un elemento constitutivo. No podemos decir, sin embargo, que la inscripción no “quita no pone”. Si pone en lo que a los terceros se refiere. Pero para que quede perfeccionada la transferencia de la propiedad, la inscripción no es necesaria. La transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento. No hay título y modo, hay título y punto.

El modo (la inscripción) no surte efecto desde el punto de vista de la transferencia del derecho real, sino tan solo protege a los terceros en los términos del artículo 2014 del Código Civil.

Para el Dr. Avendaño, solo el principio consensua listico (el contrato) es quien se produce la transferencia de propiedad inmuebles, no mencionando a la obligación de enajenar.

d) Posición de Gunther Gonzáles Barron

El profesor Gonzáles nos ofrece algunas notas distintivas correspondientes a nuestro sistema de transferencia de propiedad en bienes inmuebles:

- i.** Se adopta el principio consensua listico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla moralizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción.
- ii.** La transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema casualista, en donde no es necesario un “modo” específico de adquisición.
- iii.** No existe una independiente “obligación de enajenar” (art. 949 C.C.) en cambio, desde una perspectiva teleológica y sistemática, si es posible hablar de una “obligación de dar en propiedad” como obligación esencial del vendedor en todo contrato de compraventa.

En este sentido debe entenderse el artículo 1529 del código. **iv.** La obligación esencial del vendedor es compleja y unitaria, consistente en hacer propietario y entregar la cosa al comprador.

v. El momento exacto de la transferencia de propiedad es una cuestión de política jurídica.

Si el legislador opta por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el vendedor solo se encuentra obligado a entregar la cosa. En cambio, si el legislador opta por establecer que la propiedad se transfiera después, o con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario, aunque ya exista tradición (Gonzales, 2012).

1.1.1.14. Sistema de transferencia de la propiedad inmueble vigente en el Perú

Una de las normas que mayor comentario merece por su redacción y los alcances que confieren los operadores jurídicos es el Artículo 949 del Código Civil que a la letra expresa: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Ergo, un acto jurídico celebrado dentro de los parámetros legales y amparado en la autonomía privada de la voluntad surtirá efectos entre sus otorgantes, y frente a terceros una vez inscrito en el Registro, no requiriendo para su validez el sometimiento a la ratificación de ninguna autoridad administrativa ni judicial, porque de ser así, los actos jurídicos deberán pasar necesariamente por el Poder Judicial para que éste le imponga el óleo de la validez e inatacabilidad (Trebejos, 2011).

En mi opinión, la transferencia de los bienes inmuebles registrables debe operarse con la inscripción, permite excluir y tener pleno goce del derecho real.

Si bien en términos estrictamente legales la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (el cual suele ser

un contrato de compraventa), la eficacia traslativa del solo contrato no suele ser suficiente -si hay o no cumplimiento- para evitar que posteriormente otros discutan la adquisición de la propiedad: si bien el solo contrato generará oponibilidad frente a los “terceros” (aquellos que no ostentan ninguna titularidad sobre el bien), no ocurrirá lo mismo frente a quienes optamos por denominar “terceros buena fe” amparados en la Fe Pública Registral, los que al invocar a su favor el principio de inoponibilidad - un caso de doble venta, por ejemplo - o bien la fe pública registral - se adquiere de quien en el registro aparece como propietario aun cuando su título de adquisición tenga un vicio no publicitado -, podrían terminar venciendo a quien primero adquirió en el tiempo mas no accedió primero al mecanismo de publicidad (Registros Públicos). Es por esto se recomienda que la transferencia de la propiedad sea constitutiva donde el adquirente este obligado a que inscriba su derecho en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación, evitando así el conflicto con los terceros dotando de plena seguridad su adquisición.

1.1.1.15. La adquisición a non domino

La adquisición a non domino opera en virtud de como un no titular que carece de título puede transferir derechos.

“Nemo dat quod non habet” se traduce como nadie puede dar más derecho de los que tiene, estas acepciones tienen su fundamento en que el único autorizado para transferir la titularidad de un derecho era el titular o el que haya sido debidamente legitimado.

Sin embargo, existieron supuestos en los cuales el titular no disponía, y a pesar de eso, el adquirente podía adquirir de un no titular. Esta situación en la doctrina se denomina “adquisición a non domino”.

Según Mendoza del Maestro, en términos generales la adquisición a non domino puede entenderse como aquel acto de atribución patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular de derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe (p.256). En nuestro ordenamiento se han regulado distintos supuestos de la adquisición a non domino. Así

encontramos el supuesto en bienes inmuebles, el de fe pública registral (...) entre otros (Mendoza, 2014).

De modo que, la figura de la apariencia es aquella situación de hecho que manifiesta como verdadera una situación jurídica inexistente, y que por causa de error excusable de quien buena fe confía en dicha situación (publicitada en el registro, por ejemplo), genera un nuevo derecho (Mendoza (2014) para que se ampare el nuevo derecho deben de coexistir copulativamente dos condiciones buena fe -diligencia- y título oneroso.

En una sociedad que económicamente se organiza teniendo como base el intercambio al cual debe conferir seguridad jurídica a las transacciones. Así pues, la apariencia contiene una necesidad jurídica, económica y social para brindar certeza y seguridad de las transacciones. En ese sentido la seguridad que el ordenamiento pretende dar a los adquirentes en la relación de intercambio alcanza tanta importancia que, bajo ciertas circunstancias, se les reconoce titularidad, aunque el transferente no sea el verdadero titular, perjudicando al verdadero propietario.

1.1.1.16. Servicio público registral

El servicio registral en el Perú, data desde 1888, con la Ley de Creación del Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la estructura del Poder Judicial, hasta llegar más recientemente al año 1994, en que se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos –SUNARP- y el Sistema Nacional de los Registros Públicos servicio que brinda la conservación y publicidad de la información sobre los derechos con relación a la situación de las personas o bienes, de forma que los terceros puedan entablar relaciones jurídicas, en mérito a una información oficial y confiable.

Por ello consideramos que registros públicos como una de las finalidades esenciales del estado debe de brindar servicios públicos de calidad a los ciudadanos.

1.1.1.17. Sistema registral en el Perú

El Sistema Registral Peruano en sus lineamientos generales ha seguido el sistema francés, transcriptorio y facultativo. La efectividad de la publicidad, (...) no sólo beneficia a los directamente involucrados, sino también a terceros (Campos, 2013).

En el segundo caso la información administrada, más que interesarle al Estado, está fundamentalmente concebida para ser brindada a los particulares, constituye un servicio que se les presta en aras de la seguridad de contratación de bienes y servicios, lo cual explica los efectos protectores que ella produce a favor de quienes se amparan en la misma (SUNARP, 2005).

En cuanto a la adquisición de derechos reales en nuestro sistema jurídico se establece el nudo consenso entre las partes como principio rector, y ante terceros registrales es necesario no obligatorio la inscripción de los documentos públicos ante el Registro Público para que dicho acto jurídico produzca efectos jurídicos con eficacia ante terceros.

1.1.1.18. Funciones del registro

La función del Registro Público de la Propiedad Inmueble es dar publicidad y seguridad acerca de la constitución, modificación y extinción de derechos sobre propiedad inmueble entre otras.

“Una de las funciones del Registro Público es dar publicidad entendiendo por esta como la acción de hacer pública una cosa “en este caso la existencia de un derecho, a través de los registros que pueden ser consultados. Considerando desde un punto de vista general, la publicidad de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad en la operación sobre inmuebles” (Rojas, 1996).

“(…) publicidad que es lo que tipifica el registro, su ser o esencia” (Alvarez, 1986).

El registro pareciera que no está cumpliendo su función encaminada a hacer “(...) cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Publicidad que es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares” (Gonzalez, 2016).

En una sociedad organizada y compleja como la nuestra en que día con día se realizan transferencias de bienes inmuebles y no existe certeza ni seguridad jurídica acerca de cuáles son las propiedades de cada quien y cualquiera podría reclamar los bienes de otros. Por ello se hace necesario y obligatorio que en relación a los bienes inmuebles se cambie la modalidad de registrar un inmueble.

1.1.1.19. Legitimación

El principio de legitimación se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil, el cual expresa: “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”.

El profesor Montes (1986) afirma que, valiéndose de la información que el registro publicita, los asientos registrales se presumen exactos; en ese sentido, el titular registral reflejado en los mismos posee legitimidad para actuar en el tráfico inmobiliario según los términos que aparezcan recogidos en el registro.

El Tribunal Registral, con respecto al principio de legitimación refiere:

“El sistema registral consagra como uno de sus pilares al principio de legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el cual infiere que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Por tanto, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su

invalidez. En ese sentido, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro hace público, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar” (Resolución N° 19232013-SUNARP-TR-L, fundamento jurídico 8).

Finalmente, por legitimación registral bajo la presunción iuris tantum los derechos reales inscritos en el registro corresponden a su titular registral se presume que el titular registral es el titular de la propiedad y ejerce la posesión de los bienes o derechos que el registro publicita.

1.1.1.20. El principio de legitimación registral: Su modificación por la Ley N° 30313

El principio de legitimación o presunción de exactitud de las inscripciones prevé la concordancia que debe de existir entre la realidad jurídica y el contenido de las inscripciones. Entendiéndose como titular del derecho al titular de la inscripción, presunción iuris tantum, de modo que, admite prueba en contrario.

El principio de legitimación facilita la actuación del titular registral en el tráfico jurídico, pero no es norma atributiva o protectora de derechos, pues la inscripción puede desmoronarse, entre otros supuestos, ya sea por nulidad, rectificación o modificación, lo que concuerda con el carácter de norma presuntiva (Gonzales, 2016).

La presunción facilita el tráfico y simplifica la actuación de las relaciones jurídicas, proporcionando una prueba veraz de la propiedad, y de los demás derechos inscritos (Gonzales, 2016).

La legitimación registral se aplica de modo diverso según el tipo de asiento registral, sea la inscripción, cancelación y anotación preventiva, que

representan el ámbito formal del principio. Así, el artículo 2013 del Código Civil alude de forma restrictiva a la inscripción como asiento beneficiado con la legitimación. Sin embargo, el artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos hace mención de manera extensiva a los asientos en general. De modo que, debemos de entender a la inscripción como el asiento que publica un derecho consumado o la modificación de uno anterior, por el cual se proclama una situación jurídica definitiva, por tanto, se trata de un asiento principal, definitivo y de carácter positivo que constata el título constituyente o modificativo del derecho (Montserrat, 2000).

El registro publica los títulos, pero no los crea; el artículo 2013 del Código Civil, modificado por la Ley N° 30313, refiere que la inscripción no convalida los actos nulos solo es el reflejo de estos.

El nuevo artículo 2013 de Código Civil, luego de la modificación de la Ley N° 30313, establece que: “El contenido del asiento registral se presume cierto”, lo que implica que la legitimación comprende a la inscripción, pero ello no produce cambio alguno en la comprensión del principio, debido a que tratándose de una presunción, y no de una norma que atribuye derechos, entonces el contenido de la inscripción se presume concordante con la realidad jurídica, tanto en forma general, como en forma particular, con el propio acto jurídico o título archivado que dio origen a la inscripción. De modo que, la presunción de exactitud no solo se refiere a la realidad, sino también al título (Gonzales, 2016).

Gonzales Barrón afirma que, el registro es, quiérase o no, un formalismo, por lo que tiene todas sus ventajas (certeza, seguridad), pero también adolece de inconvenientes (engaños, fraudes, deformaciones de la realidad). El registro persigue reflejar la realidad, sin distorsionarla ni inventar hechos; no obstante, la perfección absoluta es imposible, pues la forma nunca podrá coincidir con la verdad. Esta afirmación no requiere discusión, en tanto el orden jurídico inmunizado contra el incumplimiento o el delito, simplemente no existe (Gonzales, 2016).

1.1.1.21. Fe pública registral

El principio de fe pública registral se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil, el cual expresa: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los **títulos archivados** que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Así también, la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los **asientos registrales**. (Artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución N° 1262012-SUNARP-SN).

Este principio está regido por el imperativo de la fe pública, por lo que se le denomina fe pública registral (Ríos, 2005). Es catalogado como un principio fundamental del sistema registral, constituyendo una sólida garantía para los adquirientes atentando contra los derechos del legítimo propietario.

El Tribunal Registral, con respecto al principio de fe pública registral refiere:

“El Principio de Fe Pública registral se encuentra regulado por el artículo 2014 del Código Civil, en el que se indica que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

El referido artículo encuentra su antecedente directo en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española. Este principio de acuerdo con la exposición de motivos del Código Civil, protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición, que se fundamenta en causas no inscritas antes” (Resolución N° 849-2008-SUNARP-TR-L, fundamento jurídico 5). El fundamento del principio de fe pública registral recae en la necesidad del ordenamiento de brindar seguridad jurídica a los terceros que adquieren derechos de un titular aparente cuyo título es inválido.

¿Por qué tutelar al tercero? Para que la economía del país sea dinámica no estática. En necesario contar con los requisitos que la legislación establece para estar protegidos bajo el principio de fe pública registral (Rimascca, 2015):

- **Adquisición de buena fe.** Este requisito exige imperativamente el desconocimiento de cualquier inexactitud registral, ignorar las discrepancias que surgen al contrastar la realidad registral con la realidad extraregistral.
- **Adquisición válida a título oneroso.**
- **Adquirir el derecho de aquella persona que aparezca como titular en el registro, con facultades para transmitir el derecho del que pretende ser titular.**
- El motivo que origine la nulidad, rescisión o anulación del derecho del transferente no se desprenda de los asientos registrales ni de los títulos archivados que lo sustentan.
- Inscripción del título de adquisición.

Una vez reunidos copulativamente los requisitos expresados tanto en la legislación como en la jurisprudencia registral, nace la figura del tercero de buena fe registral que esta tutelado por el Ordenamiento Jurídico Registral; Esta norma constituye una sólida garantía para los adquirentes.

Antes de proceder al análisis de la Ley 30313 es importante definir al tercero registral como “aquel que resulta protegido por el ordenamiento jurídico en el sentido de mantener su derecho inscrito en el Registro, aunque el de su transferente se haya anulado, rescindido o resuelto en mérito a causas que no constaban en el Registro” (Huerta, 2013).

1.1.1.22. El principio de fe pública registral modificado por la Ley N° 30313

Numerosas interrogantes y cuestionamientos se han generado en la comunidad jurídica a partir de la publicación de la Ley 30313, mediante la cual se modificaron: (i) los artículos 2013 (principio de legitimación registral) y 2014 (principio de fe pública registral) del Código Civil; las inconsistencias de la Ley 30313 ha generado que la ciudadanía no pueda contar con un sistema registral confiable, coherente y predecible.

El artículo 2014 del Código Civil modificado por la Ley N° 30313 expresa:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivos que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

El texto del artículo 2013 del Código Civil en su primer párrafo (que es el que se vincula al tema que venimos analizando) no ha sufrido modificaciones sustanciales, salvo por la inclusión de la posibilidad de que se declare la invalidez de los asientos en sede arbitral: “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.”

El fundamento de dicha normativa es claro: proteger a quien contrató al amparo del contenido de los asientos registrales, sin que le sea exigible consultar, además, los títulos archivados.

La modificación del principio de legitimación registral así como la normativa reglamentaria sobre los efectos de la rectificación, ya no guardan coherencia con el nuevo tenor del artículo 2014 del Código Civil, en el cual se ha incorporado como elemento nuevo para la protección del tercero, ante eventuales causas de la inexactitud del Registro que puedan constar no sólo dichas inexactitud en los asientos registrales sino también de los títulos archivados que den lugar a la anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del otorgante.

El problema ahora surge con la aplicación de dicha norma “donde la mayoría de la jurisprudencia y doctrina nacionales formulan una ciega (...) protectora del tercer adquirente cuando ostensiblemente las ventas sucesivas inscritas son nulas o ineficaces en sentido estricto. La inscripción no garantiza las valideces o las eficacias de dichas ventas ya que muchos de esos terceros adquirentes actúan de mala fe aunque se amparen en la Fe Pública Registral (Morales, 2015).

Es menester hacer una distinción entre la verdadera razón por la cual es necesario tutelar a los terceros (Mejorada, 2012). El fundamento recae en la necesidad de proteger el libre mercado de bienes, generando confianza y certeza en los operadores económicos, dinamizando la economía y cumpliendo con los presupuestos del régimen económico (Mejorada, 2012).

En resumidas líneas, nadie puede transferir más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor o diverso derecho que aquel que se le transmite, como señala la doctrina.

1.1.1.23. Seguridad jurídica registral

La idea de seguridad jurídica no se circunscribe a la función del Registro en la vida moderna, sino que es un concepto de mayor alcance que se

sustenta en la necesidad de proteger la estructura misma del sistema jurídico, a fin de dotarlo de la debida protección ante los inevitables embates de la acción política de los gobernantes. Ciertamente, sería impensable en estos tiempos concebir un sistema jurídico desprovisto de principios fundamentales como el de la división de poderes, la publicidad de las normas para su vigencia, la irretroactividad de las normas, salvo en materia penal (Garazatua, 2011).

En el caso del sistema jurídico peruano, ya el Tribunal Constitucional: Respecto de la seguridad jurídica, en la sentencia recaída en los expedientes acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente: “... la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad. (...) Este Colegiado ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. (...)” (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: Exp. N° 0001/00032003-AI/TC: 2003).

Así entonces, la noción de seguridad jurídica tiene un reconocimiento implícito en el ordenamiento constitucional y legal, y se hace efectiva a través de las diversas disposiciones orientadas a dotar erga omnes de la necesaria previsibilidad y certidumbre, respecto de las consecuencias jurídicas ante un suceso determinado (Garazatua, 2011).

Autor que señala al registro reconocido como un instrumento específico de la seguridad jurídica, en tanto está orientado a atender de manera objetiva las necesidades de certeza y previsibilidad en el tráfico patrimonial, características éstas que son propias de una economía de mercado.

En conclusión, la seguridad jurídica es un principio que inspira a todo el ordenamiento creado por el Derecho.

1.1.1.24. La seguridad jurídica en el sistema registral peruano

La estructura funcional del sistema registral sigue siendo en esencia la misma que la de sus orígenes, basada en dos supuestos fundamentales: a) La información registrada es de acceso público inexcusable (cognoscibilidad). Este supuesto tiene la condición de presunción absoluta (juris et de jure). b) La información registrada se presume exacta (certeza). Este supuesto admite prueba en contrario (...) (Garazatua, 2011).

Siendo así, la lógica del sistema registral peruano nos presenta un circuito de la publicidad registral en la que el acceso de un título al plano registral, a través de la inscripción, pasa primero por una rigurosa comprobación para decidir la procedencia o no de su admisión a sede registral, aplicándose en dicha etapa previa todos los principios comprobadores de la aptitud del título: principios de rogación, titulación auténtica, legalidad, tracto sucesivo, especialidad, etc., y, una vez inscrito, operan de manera automática todos los principios de tutela y protección de los terceros registrales: principios de legitimación, fe pública y oponibilidad registral. (Garazatua, 2011).

Lo cierto es que el Registro Público ante la sociedad debe garantizar la seguridad jurídica, la certeza que todos los ciudadanos debemos tener en cuanto a la protección jurídica de nuestras propiedades ante terceras personas, el Registro Público no ha implementado hasta ahora medidas urgentes para resolver el problema de la grave inseguridad jurídica registral que estamos viviendo. Por el contrario, cambiar la forma como debe registrarse la propiedad en el Registro Público podría contribuir a una mejor manera de acceder al registro, el mismo que debe ser inclusivo no exclusivo.

1.1.1.25. Tratamiento del fraude inmobiliario en la Ley N° 30313

1.1.1.26. Fraude inmobiliario

La falla del sistema en la regulación de la transferencia de la propiedad declarativo y el principio de fe pública registral están propiciado el fraude inmobiliario.

El fraude inmobiliario se materializa de distinta forma: el primero se caracteriza fundamentalmente a través de engaños respecto a la calidad o condición del bien mismo; el segundo se lleva a cabo mediante fraude documental, es decir, por falsificación de instrumentos públicos o privados. La razón de la diferencia es simple debido a que, en los muebles, el vendedor no exhibe títulos anteriores, por lo que le basta la entrega del bien mismo; pero, en los inmuebles, es necesario mostrar los títulos anteriores, por lo que, el falsario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo. Por lo tanto, el fraude mobiliario recae normalmente sobre cosas, mientras que el inmobiliario lo hace sobre documentos (Gonzalez, 2015).

1.1.1.27. Modalidades del fraude inmobiliario

Las personas incursoas en el fraude inmobiliario tienen por finalidad apropiarse ilícitamente de bienes inmuebles ajenos para después transferirlos, teniendo en cuenta que una de las actividades económicas más rentables para el país es representada por el tráfico inmobiliario y la circulación de los bienes.

Gonzales (2015) desarrolla las siguientes modalidades de fraude inmobiliario:

- El propietario A sufre una falsificación, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D, E, F, etc. Situación que se refleja por la falla de las normas, que alguien aprovecha sin ninguna autocrítica, se produce porque el registro no

puede atajar los títulos falsos, porque su función es meramente técnico formal y no la de un perito y se logra su inscripción.

- El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, que no identifica adecuadamente al vendedor.
- El propietario A sufre un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en el que no es citado correctamente, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien nunca tuvo posesión; seguidamente, ese B transfiere a C. La falla no es de los registros sino del sistema que prevé a un notario negligente sin responsabilizarlo por su negligencia, permite que un no poseedor logre la declaración notarial, sin adecuada comprobación posesoria, y sobre la base de documentos dudosos, muchas veces falsificados. En este extremo quién ha aprobado la directiva por la cual ha sido legalizado por Decreto Supremo Nro. 001-2009VIVIENDA que prevé las prescripciones adquisitivas notariales no podían ser calificadas por el registrador.
- El propietario A sufre un procedimiento de título supletorio notarial, respecto de un inmueble no inscrito, y sin tomar la más mínima diligencia, despoja a un propietario privado o al Estado, por lo cual, emerge B como nuevo propietario, pese a que este nunca tuvo la posesión; no obstante, ese B transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto, que realiza el trámite sin asumir responsabilidad alguna además de ¿quién ha aprobado la directiva por la cual ha sido legalizado por Decreto Supremo Nro. 001-2009-VIVIENDA que prevé las prescripciones adquisitivas notariales y/o títulos supletorios no podían ser calificadas por el registrador?
- El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió al arbitraje, y en el que, además, no es citado, no

obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C. La falla del sistema ¿quién dictó la norma por el cual los laudos arbitrales debían de inscribirse, sin chistar? se estableció que el laudo arbitral no era observable por ningún motivo.

Como no basta conseguir la propiedad mediante un título fraudulento, entonces la mafia procura obtener la posesión a efectos de facilitar la venta a terceros de buena fe, por lo cual se utilizan mecanismos del acta de conciliación extrajudicial o el laudo arbitral, con la singularidad de que el condenado a la entrega del bien, jamás lo ha poseído (Gonzalez, 2015).

Según Gonzales (2015) todos los casos de fraude inmobiliario se reducen a un contrato, laudo o acto falsificado entre A y B; inmediatamente después ocurre un contrato válido entre B y C que arrastra un acto falsificado previo. Así, los falsarios crearon un sistema por el cual se crea un título de propiedad a partir de nada, sea por falsificación, suplantación, arbitraje inexistente o prescripción adquisitiva sin posesión, por lo tanto, el contrato entre A y B jamás existió, no tiene contenido, sin embargo, en forma inmediata se celebran sucesivas transferencias para crear terceros de buena fe (contrato entre B y C) (Gonzalez, 2015).

La falsificación busca subsumirse dentro del principio de fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil, en cuya virtud se obliga la protección del sistema jurídico a favor de terceros con título oneroso y de buena fe.

En todos los casos de adquisición a “non domino” la propiedad termina siendo vulnerada, aun cuando la constitución señala que es “inviolable”

No cabe que un derecho fundamental como es la propiedad, pueda violarse y perderse por la intromisión de un tercero, cuya protección se funda básicamente en la idea de promover el tráfico económico, y ante la endeble legislación que regula la transferencia de propiedad; y, a costa del propietario lo que se requiere es otorgar seguridad al adquirente quién actuó creyendo que contrató con el legítimo propietario; la libertad de

contratación está, dirigida que un cambio de titularidad solo puede producirse con el legítimo propietario, quién prestará libra y voluntariamente el asentimiento de transmitir su propiedad, deben de derogarse todas las normas que regulan la adquisición a non domino.

Si quién primero adquirió la propiedad, a partir de este acto jurídico, ninguna otra transferencia tiene existencia legal ni podrá surtir efectos jurídicos, la adquisición a non nomino no tiene sustento legal.

1.1.1.28. Fundamentos de la inconstitucionalidad frente al fraude inmobiliario

Pleno jurisdiccional civil (octubre 2012)

El Poder Judicial del Perú a través del Pleno Jurisdiccional Civil¹¹ (htt) celebrado en octubre del 2012, debatió en esa ocasión, la problemática en relación al principio de fe pública registral en los casos de falsificaciones partiendo de dos posiciones.

La primera de ellas sostiene que la fe pública registral protege a los terceros de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, pues el artículo 2014 del Código Civil no hace distinción de las causas que provocaron la nulidad del acto anterior debido a la seguridad jurídica del tráfico comercial, además no importa la magnitud del vicio que afecta al título, basta que el tercero cuente con título oneroso, sea de buena fe, y finalmente se inscriba su derecho, para revestirse de toda protección legal.

La segunda sostiene que la fe pública registral no protege a terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, establece que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si se admite que un titular registral pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe entenderse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.

El fundamento de la primera posición se basa en la defensa del principio de fe pública registral, delimitándose jurídicamente a la Casación Nro. 1845-2000-Junin, la cual señala que el artículo 2014 del código sustantivo desarrolla el principio e instituto de fe pública registral según la cual se protege a la adquisición de buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes. El fundamento del principio de fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido en virtud de la información del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo en contenido de los asientos registrales, en efecto las inscripciones del registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe, y quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca, confiado en la exactitud del registro deviene en propietario, titular de servidumbre o de la hipoteca (Casación Nro. 1168-98-Lambayeque).

El fundamento de la segunda posición se fundamenta primordialmente en la defensa constitucional del derecho de propiedad y como el artículo 70 de la Constitución del Estado preceptúa que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por la Ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”.

En concordancia con lo previsto en el inciso 16) del artículo 2 de la Constitución del Estado, el Estado garantiza y asegura que se respetará el derecho a la inviolabilidad de la propiedad, por ser este un derecho fundamental.

Por consiguiente, el principio de fe pública registral, contraria a los valores constitucionales, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario, sin

que el titular originario haya contribuido de forma alguna con la apariencia que lo perjudicó.

Entonces, el derecho fundamental de propiedad expresado en el artículo 70 de la Constitución declina por mérito de otra cláusula constitucional que prohíbe el abuso del derecho expresado en el artículo 103 de la Constitución; nadie puede aprovechar su propia culpa o dolo para perjudicar a un tercero.

Finalmente, después de un arduo debate el Pleno adoptó por mayoría la segunda posición (htt1); sin embargo, esta decisión del pleno no es vinculante para los jueces, pero es representada como un avance en el intento por uniformizar la jurisprudencia y brindar una posible solución orientado a los jueces a resolver con conflictos jurídicos que se presenten, en orden a este criterio.

1.1.1.29. Despojo del Verus Dominus

¿Es relevante la culpa de quien no inscribe? Gonzales sostiene que la tutela de la apariencia en la fe pública registral es de carácter excepcional, por lo que sólo puede protegerse al tercero de buena fe cuando se agrega la culpa del titular primigenio (propietario afectado) que ha originado la situación de apariencia que engaña al tercero; caso contrario, si no hay culpa del propietario, entonces nada justifica el despojo del verus dominus.

“Pero quien ha dejado de inscribir, por descuido, negligencia o por negarse voluntariamente a solicitar la inscripción, no puede gozar de la protección que a través del Registro se dispensa (...). (...) Todo ello con independencia de que la falta de inscripción crea una apariencia negativa, la creencia de ahí resultante en que no existe el derecho -no inscrito (Amoros, 1967).

En conclusión, la falla del sistema entra en conflicto entre la forma cómo viene regulándose el sistema de transmisión de la propiedad adoptado por nuestro ordenamiento que faculta la inscripción registral situación

contraria resulta con el del adquirente que sí inscribe -principio de fe pública – característico de los sistemas germánicos.

Es por esto que se recomienda la obligatoriedad de que inscriba el derecho de propiedad en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación, evitando así el conflicto con los terceros de buena fe, dotando de plena seguridad su adquisición.

1.1.1.30. Nulidad de cualquier acto delictivo que beneficien al tercero registral

Nulidad entendida en aquellas situaciones en las que el acto jurídico está afectado por causales que conspiran contra su plena validez y estas causales son coetáneas a su nacimiento. La nulidad consiste en una sanción legal que priva de sus efectos propios al acto jurídico, o también se representa como la descalificación que realiza el legislador cuando la ley entre privados va en contra de normas de jerarquía superior. Así la nulidad, se aprecia en consideraciones de orden público y en cautela de intereses privados (Vidal, 1985).

Recientemente, la Corte Suprema ha precisado que dentro de los alcances contenidos en el principio de buena fe pública registral; aquel comprador que se encontraba en la posibilidad de percatarse que la información publicitada en el Registro no era real, no podrá alegar la protección del tercero regulada por el artículo 2014 del Código Civil.

En las situaciones en donde se despoje al propietario y se actué deliberadamente, teniendo en cuenta que los datos registrales no concuerdan con la realidad extraregistral; el contrato de compraventa, transferencia de propiedad, o cualquier otro acto deberá declararse nulo por la causal de fin ilícito. Así, lo establece la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema al resolver la Casación Nro. 2444-2015-Lima131, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de agosto del 2016.

1.1.1.31. La fe pública registral inaplicable en falsificaciones o suplantaciones

El principio de fe pública registral protege al tercero que logra inscribir su título oneroso y por el cual adquiere la propiedad de un bien inmueble; aunque después se anule, resuelva, cancele, o rescinda el título previo al suyo, tal y como lo establece el artículo 2014 del Código Civil en concordancia con el artículo 5 de la Ley N° 30313. De esta manera, el fundamento de este principio registral es evitar el riesgo que, ante una eventual nulidad o ineficacia de los actos jurídicos se pueda afectar a los futuros adquirentes.

Gonzales (2015) detalla un esquema de fraude latente: “Si A es falsificado por B, y este vende a un tercero C, entonces este último queda protegido por la fe pública registral en virtud del principio de seguridad dinámica (del adquirente), pero el mismo C, con el tiempo se convierte en propietario ordinario, como antes lo era A, por lo cual su seguridad estática (del propietario) queda expuesta a que un futuro falsificador actué en su perjuicio, y luego transfiera sucesivamente a varios terceros”..

La fe pública registral no debe operar en falsificaciones o suplantaciones, no hay ninguna justificación para que el verdadero propietario pierda su derecho que está amparado por la cláusula de inviolabilidad regulada en el artículo 70 de la Constitución vigente.

1.1.1.32. La inconstitucionalidad del principio de fe pública registral

¿Qué ocurre con el tercero que adquiere derechos de un no propietario (non domino), cuyo título es falsificado?

En lo que se refiere al problema de la falsificación de documentos y suplantación de identidad, lo que hace la Ley es plantear un mecanismo de solución a nivel administrativo (propiamente en sede registral), sin que ello implique un pronunciamiento de fondo. De este modo, y a pesar de la vigencia de la Ley, una persona que adquiera un derecho en función a un título falsificado queda protegido por la fe pública registral (el artículo 5°

de la Ley es clarísimo cuando señala que “La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil”).

La Ley N° 30313 modifica el artículo 2014 del Código Civil en el sentido que se incluye de manera expresa que la cancelación posterior del asiento no afectará al tercero protegido por la institución de la fe pública registral, siempre que la misma no conste con anterioridad a su adquisición. Además, se extiende el ámbito de las causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho de su otorgante, puesto que no deberán constar ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan.

De esta manera, el artículo 5 de la Ley N° 30313 establece una modificación preocupante, y es que el tercero de buena fe queda protegido frente a falsificaciones o suplantaciones que afectan los títulos previos, lo que es concordante con la redacción del artículo 2014 del Código Civil, en tanto el tercero no se ve perjudicado, aunque se haya cancelado por falsedad o suplantación de identidad, la inscripción del título anterior.

El profesor Gonzales (2015) describe una de las situaciones más problemáticas del fraude inmobiliario cuando producto de la venta entre A y B es falsificada, a pesar de ser falsificada se logra inscribir en el registro; luego, B vende a C, que ignora la situación anterior, por lo que se entendería que este actuó de buena fe. El conflicto surge debido a que hay una víctima de la falsificación, y además el tercero que adquirió el derecho.

¿Qué ocurre con el tercero que adquiere derechos de un no propietario, por la falta de inscripción de su propiedad del legítimo propietario?

El Código Civil peruano cuenta con el dispositivo normativo para la concurrencia de acreedores en el caso de bienes inmuebles:

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua” (artículo 1135 c.c.).

Téngase en cuenta que este dispositivo nos describe el supuesto de que un sujeto («A») se ha comprometido con otros sujetos (adquirientes) a entregarles un mismo bien. («A») mediante documento privado, dado el artículo 949, habrá transmitido la propiedad a un primer adquirente («B»)—. Posteriormente («A») ha vendido a un adquirente distinto («C») por documento de fecha cierta. Y finalmente, el deudor original («A») adicionalmente ha transferido a un sujeto «D», lo cual fue inscrito en el registro.

La Casación N° 3312-2013-Junín: publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de setiembre de 2015, señala: “(...) la primera instancia realizó una interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil (conurrencia de acreedores de bienes inmuebles), al afirmar que el emplazado ostentaba un "mejor derecho de propiedad" frente a la demandante. Para la Corte Suprema, esto es un error en la medida que la aplicación de este artículo resultaba impertinente al caso, pues **dicho precepto solo está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar** en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y no las situaciones que atañen a los derechos reales, como sucede cuando se discute el mejor derecho de propiedad sobre un bien. Por lo tanto Ordenó a la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, dado que el presente caso está regulado en los artículos 923 - así como en el artículo 2014 del código civil.

De lo que se infiere: «D» (de cumplir con todos los requisitos buena fe registral) sería propietario a pesar de no haber celebrado el contrato con el verdadero titular.

Esta es la postura de proteger al tercero registral y despojar al legítimo propietario se adopta los sendos pronunciamientos jurisprudenciales materia de análisis, resultando inconstitucional el principio de Fe Pública Registral al tratar el legislador de ofrecer una alternativa de solución con la postura de amparar al tercero registral, que se convirtió en un problema social.

Si bien en términos estrictamente legales la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (el cual suele ser un contrato de compraventa), la eficacia traslativa del solo contrato no suele ser suficiente para evitar que posteriormente otros discutan la adquisición de la propiedad: si bien el solo contrato generará oponibilidad frente a los “terceros simples o no calificados” (aquellos que no ostentan ninguna titularidad sobre el bien), no ocurrirá lo mismo frente a quienes optamos por denominar “terceros calificados”, los que al invocar a su favor el principio de inoponibilidad - un caso de doble venta, por ejemplo - o bien la fe pública registral - se adquiere de quien en el registro aparece como propietario aun cuando su título de adquisición tenga un vicio no publicitado -, podrían terminar venciendo a quien primero adquirió en el tiempo mas no accedió primero al mecanismo de publicidad (Registros Públicos). Es por esto que siempre se le recomienda al adquirente que inscriba su derecho en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación, evitando así el conflicto con los terceros calificados y dotando de plena seguridad su adquisición (Pasco, 2009).

El artículo 70 de la Constitución establece que la propiedad es inviolable, mandato que quede reforzado con la regulación de un sistema de transferencia de propiedad constitutivo que sintonice con el principio de Fé Pública Registral; principio que transgrede el derecho de propiedad del legítimo propietario que en muchas ocasiones no cuenta con inscripción registral, así el derecho de propiedad carece de protección debido a que el fenómeno del fraude inmobiliario disfrazado bajo el principio de fe pública registral, vence a la propiedad no inscrita, que vulneran una gama de derechos y principios constitucionales libertad contractual, propiedad,

previstos por nuestra Constitución, la cual guarda estrecha relación con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como diversos tratados.

Es deber del ordenamiento jurídico considerar en primer orden a la cláusula de inviolabilidad de la propiedad, manteniendo el patrimonio del titular y rechazando toda interferencia de carácter ilegítimo (...). Entonces, es inadmisibles que la Constitución consagre la inviolabilidad de la propiedad, y a pesar de todo, (...) un acto vil, abusivo y arbitrario permita que se desvirtúe el derecho (Gonzales, 2016).

En adición, el Tribunal Constitucional ha establecido que la propiedad es un derecho que se determina por su titular, no por intromisión de terceros (Expediente N° 0008-2003-AI/TC), que, además, el Estado lo garantiza mediante un manto de inmunidad frente al ataque ajeno (Expediente N° 0043-2007-AA/TC)".

El artículo 70 de la Constitución establece que la propiedad es inviolable, lo que otorga un mandato de seguridad al propietario legítimo para no ser despojado, en cambio, la seguridad jurídica en el tráfico ilegal de bienes inmuebles defiende a un propietario aparente.

En efecto, la propiedad es un derecho sustancial, mientras la seguridad jurídica es una garantía institucional de la propiedad, por lo que no cabe que esta última expropie a aquella, pues, en ese caso, la seguridad del tercero conllevaría a la inseguridad del propietario, con el consiguiente vaciado de contenido del derecho constitucional de propiedad y su inviolabilidad (Gonzales, 2016).

La eventual incompatibilidad de este tipo de normas con la Constitución puede suscitarse entre la colisión de los derechos fundamentales, principios y valores. Por lo tanto, la seguridad jurídica favorable al tercero no puede oponerse a los derechos fundamentales que tutelan la situación del propietario legítimo. Así entonces, un verdadero propietario no puede ser despojado, sin culpa suya, porque está amparado por la cláusula constitucional de inviolabilidad (Mendoza, 2009).

En conclusión, se está vulnerando una gama de derechos y principios constitucionales como es la dignidad, libertad individual, libertad contractual, propiedad, etc, previstos por nuestra Constitución, la cual guarda estrecha relación con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

1.1.1.33. Tráfico ilícito inmobiliario

El boom inmobiliario por el que atraviesa el Perú, y que se ve reflejado en la creciente demanda de inmuebles, ha convertido a los Registros Públicos en un actor fundamental para dotar de seguridad jurídica a las transferencias inmobiliarias que se realizan constantemente en el mercado.

Según Lino (2015) “El tráfico ilícito inmobiliario es un problema en el que las propiedades son transmitidas de forma ilegal e inscritas de manera particular sin el respaldo de la debida inscripción en Registros Públicos” (p.103).

La autora concluye que el tráfico inmobiliario sucede con las transmisiones de una propiedad inmueble bajo la ilegalidad del derecho del transferente y que dicha ilegalidad se produce por medio de la suplantación, falsificación, a través del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial y/o títulos supletorios y laudos arbitrales.

Gonzales (2015) desarrolla las siguientes modalidades de casos en el que resulta ilegal el derecho de propiedad del transferente:

- El propietario A sufre una falsificación, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D, E, F, etc. Situación que se refleja por la falla de las normas, que alguien aprovecha sin ninguna autocritica, se produce porque el registro no puede atajar los títulos falsos, porque su función es meramente técnico formal y no la de un perito y se logra su inscripción.

- El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, que no identifica adecuadamente al vendedor.
- El propietario A sufre un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en el que no es citado correctamente, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien nunca tuvo posesión; seguidamente, ese B transfiere a C. La falla no es de los registros sino del sistema que prevé a un notario negligente sin responsabilizarlo por su negligencia, permite que un no poseedor logre la declaración notarial, sin adecuada comprobación posesoria, y sobre la base de documentos dudosos, muchas veces falsificados. En este extremo quién ha aprobado la directiva por la cual ha sido legalizado por Decreto Supremo Nro. 001-2009VIVIENDA que prevé las prescripciones adquisitivas notariales no podían ser calificadas por el registrador.
- El propietario A sufre un procedimiento de título supletorio notarial, respecto de un inmueble no inscrito, y sin tomar la más mínima diligencia, despoja a un propietario privado o al Estado, por lo cual, emerge B como nuevo propietario, pese a que este nunca tuvo la posesión; no obstante, ese B transfiere a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente, o corrupto, que realiza el trámite sin asumir responsabilidad alguna además de ¿quién ha aprobado la directiva por la cual ha sido legalizado por Decreto Supremo Nro. 001-2009-VIVIENDA que prevé las prescripciones adquisitivas notariales y/o títulos supletorios no podían ser calificadas por el registrador?
- El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió al arbitraje, y en el que, además, no es citado, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C. La falla del sistema ¿quién dictó la norma por el cual los laudos arbitrales debían de inscribirse, sin

chistar? se estableció que el laudo arbitral no era observable por ningún motivo.

Es por ello que se propone modificación respecto a la obligatoriedad del adquirente que inscriba su derecho en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación y oponible el derecho frente a terceros adquirentes, evitando así el conflicto con los terceros adquirentes y dotando de plena seguridad la adquisición del legítimo propietario.

1.1.1.34. Los actos de ilegalidad crean derecho

¿El principio de fe pública registral prevalecerá a favor de un tercero cuya adquisición haya tenido como antecedente un documento falsificado inscrito?

El ordenamiento jurídico peruano otorga protección a los terceros de buena fe que adquieren válidamente su derecho, y ante una inminente falsificación o suplantación, no debe amparar al tercero ni tampoco puede despojarse al propietario legítimo.

Entonces la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble por un non propietario, donde el verdadero propietario que no accedió al registro no transmitió su derecho de propiedad, el falsificador y/o non propietario que transmite la propiedad a un tercero adquirente de buena fe no se puede otorgar amparo legal a dicha adquisición en perjuicio del derecho a la propiedad, por su condición de ser un acto ilícito inexistente y/o inválido, resultando inconstitucional el principio de fe pública registral que agravia el derecho de propiedad que tiene amparo constitucional.

1.1.1.35. Propuesta “Acápite legal del sistema de transferencia de la propiedad constitutiva”

El sistema de transferencia de la propiedad constitutiva es un sistema eficaz en el campo inmobiliario, para proteger las titularidades de propiedad existentes sobre los bienes inmuebles. En el caso peruano, al no ser constitutiva la inscripción, protege la actitud oportunista del

transferente o de un tercero, se está enviando un mensaje al usuario en el sentido que el sistema de transferencia de propiedad declarativa protege a un tercero registral mas no al propietario.

No se quiere atender los problemas jurídicos con la firme finalidad de proteger el derecho de propiedad del verdadero propietario, facilitar las transacciones nacionales y/o extranjeras se debe optar por modernizar y modificar el sistema de transferencia de propiedad declarativa.

Un sistema de transferencia de propiedad debe tutelar en primera instancia al propietario, asegurar el tráfico jurídico de bienes inmuebles, debe soslayar a la incertidumbre.

En ese sentido y ante la sofisticación de las actividades delictivas que perturban la seguridad jurídica es necesario realizar una modificación del artículo 949 del Código Civil para así salvaguardar el derecho de propiedad del titular legítimo, proteger el derecho de terceros adquirentes, sin afectar la esencia del mismo Registro y de la seguridad jurídica.

El nuevo texto del artículo 949 del Código Civil quedaría expresado en los siguientes términos:

“El derecho nace con el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público”.

En conclusión señalamos que el legislador en cambio de establecer mecanismos legales modernos, debe de implementar el sistema de transferencia constitutivo acorde a la modernidad en la que vivimos, los cambios en la normatividad incoherentes e imprecisas que en muchos casos obedece a un interés particular de un grupo político, económico ,etc., lo cual no solamente perjudica el comercio inmobiliario, sino que también menoscaba el propio sistema registral y genera el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

1.1.2. Base legal

1.1.2.1. Constitución Política del Perú

“(…) **Art. 2.- Toda persona tiene derecho:**

16. A la propiedad y a la herencia.

La propiedad es el derecho sobre las cosas que consiste en usarlas; disfrutarlas, es decir, percibir sus frutos; disponer de ellas, es decir, transferirlas de quien las ha usurpado.

Art. 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

1.1.2.2. Código Civil

“(…) **Artículo 1529. Definición.** -Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”.

“(…) **Artículo 949. Transferencia de bien inmueble.** La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”

“(…) **El primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil** señala. -
“(…) Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone (…)”

1.1.2.3. Régimen registral

Artículo 2009°.- Régimen legal de los registros

Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales.

Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales.

Artículo 2010°.- Título que da merito a la inscripción

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. (*)

(*) Artículo vigente conforme a la sustitución establecida por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 26741, publicada el 11-0.- 97.

Así antes del 27 de marzo del 2015, el **Artículo 2014 del Código Civil** establecía lo siguiente:

“(…) Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral.

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se prueba que conocía la inexactitud del registro”.

El citado artículo fue modificado en los siguientes términos:

“(…) Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancela** o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en **los asientos registrales** y **los títulos archivados** que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

1.2. Antecedentes

Los trabajos de investigación realizados hasta el momento en la Facultad de Derecho, escuela de Post Grado y otros estudios de investigación extranjeros relacionados al presente trabajo de investigación son los siguientes:

1.2.1. Nivel nacional

Torre (2017) brinda al lector una opinión acerca de las implicancias de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 y al mismo tiempo se otorga una serie de críticas que son relevantes para entender porque se considera que es Ley no es la solución idónea para los problemas de fraudes inmobiliarios.27p. Esta investigación ha servido como antecedente previo al presente trabajo en el extremo que existe problemas de aplicación del principio de la Fe pública registral y que aún creándose la ley Nro. 30313 no se solucionaría el problema.

Mendoza (2016) en la investigación se da a conocer, que la ley protege a un tercero cuando éste realiza un acto de buena fe, sin conocer qué hay de por medio mal intención de otras personas cuando realizan una compraventa de bien inmueble; asimismo da a conocer que existe la seguridad jurídica necesaria para proteger las propiedades, teniendo en cuenta que estos deben estar registrados en la SUNARP.120 p. Debe resaltarse que para que exista seguridad jurídica será obligatorio registrar el inmueble constituyendo uno de los objetivos de mi trabajo de investigación.

Damian (2019) los casos de despojo de la propiedad de bienes inmuebles producto de la suplantación de identidad del verdadero propietario y posterior transferencia a terceros, resultan consumados por la invocación del principio de fe pública registral, lo cual constituye un problema. Sin embargo, consideramos el problema se centra en el uso indebido del principio de fe pública registral.117p. Esta investigación forma parte de los antecedentes de mi trabajo en vista que existe un problema con la aplicación principio de fe pública registral, que es materia de uno de los objetivos del presente trabajo de investigación.

Frisancho (2017) explica que: El principio de fe pública registral en la protección del titular registral y los terceros para no ser perjudicados en sus derechos en las eventuales causas de invalidez o ineficacia que puedan afectarlos, que no constaban en el Registro al tiempo de su adquisición opera de forma eficaz. 129p.El tesista se enmarca en la protección que debe de recibir titular registral y los terceros, sin embargo, la presente investigación esta orientada a la protección que debe de recibir el verus domino.

Ari (2013) afirma que: Dicha medida no es efectiva ya que el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad relativa, pues no permite excluir a todos, favoreciendo la dinámica circulación de los bienes inmuebles. Las medidas cautelares en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en los registros, no son eficaces (p.120). Este trabajo de investigación como se puede advertir que en los procesos de derechos de propiedad de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos no son eficaces las medidas cautelares en ese sentido existe la necesidad de que la propiedad adquirida se encuentra registrada.

Sacachipana (2017) afirma que: Respecto a nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles adoptado por nuestro país no es adecuado, no garantiza la seguridad jurídica, el cual incrementa la problemática, el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro (p.89). Esta investigación forma parte de los antecedentes del trabajo en el sentido que al no ser exigible la inscripción en Sede registral la propiedad, lo que constituye un factor por el que viene suscitando conflictos judiciales cuando la protección de la propiedad inmueble a través del Registro debe inspirar una mayor dinámica y seguridad al momento de realizarse transferencias de propiedad.

Braithwaite (2015) afirma que: Que la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes estableciendo el nivel lícito del acto jurídico, demuestra la existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico. En conclusión, la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano (p.96). Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos

que concuerdan con nuestro trabajo, se pronuncia sobre la importancia de la información que debería de manejar los compradores a efectos de adquirir una propiedad, garantizando la convivencia humana en la sociedad, “información” cobra importancia para concretar una compra y venta y que con la presente investigación se pretende que esta información sea accesible en el Registro.

Lama (2015) afirma que: El Estado, crea los mecanismos necesarios para que todas las personas accedan a la propiedad, de tal manera que permita la satisfacción plena de sus necesidades, el sistema jurídico debe otorgar al propietario los instrumentos eficaces en la protección de su derecho, evitando, por cierto, el ejercicio abusivo del derecho (p.134). El autor se enfoca que si se quiere acceder a la propiedad de bienes por medio de la posesión precaria debe de interpretarse la legislación de la forma más idónea para evitar un conflicto de intereses en la sociedad y evitar perjudicar al propietario donde el estado debe de proteger al propietario a través de instrumentos eficaces en la protección de su derecho, esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo dado que la presente tesis busca una propuesta de solución para la protección de la propiedad que sea accesible para todos a través del registro.

Chávez (2013) afirma que: Se recomienda realizar campañas de sensibilización sobre la necesidad de la inscripción registral de los derechos de propiedad inmueble, dando un especial tratamiento a los riesgos existentes en una concurrencia de acreedores y su funcionamiento, aumenta la inseguridad jurídica para los adquirentes (p.120) El autor se enfoca en el sistema peruano actual de transferencia de propiedad inmueble no es únicamente consensual sino uno formal y documental siendo factible se viabilice un sistema mixto de transferencia de propiedad y que la inseguridad jurídica se genera por la no inscripción registral. Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo, dado que nuestro trabajo busca proponer una solución concreta ante la falta de publicidad de la propiedad.

Ramos (2015) afirma que: Es preciso imponer en nuestro país el sistema de la inscripción del bien inmueble como requisito consultivo de todos los derechos reales que se establezcan sobre la propiedad inmueble inscrita. En la práctica hay

una inseguridad sobre la propiedad del bien inmueble (p.87). El autor propone un sistema de transferencia de propiedad de bien inmueble constitutivo que brindaría mayor seguridad a la sociedad por lo que se descartaría la posibilidad de la doble venta sobre un mismo bien a un segundo o tercer adquirente que ignoraba la primera enajenación constituyendo el art. 949 del Código Civil, constituye el problema de las inseguridades en la transferencia. Esta investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo ya que tiene ciertos lineamientos en la búsqueda de una solución al tráfico ilegal de bienes inmuebles que se viene suscitando en la ciudad de Puno ante la falta de inscripción de las transferencias de la propiedad en el Registro, que es una herramienta necesaria para fortalecer la seguridad jurídica.

1.2.2. Nivel internacional

González (2018) señala que la duda que surge es si las normas de adquisición a non domino, o protección de la apariencia, son compatibles con la Constitución, pues todas ellas terminan despojando al verdadero titular del derecho 230-235 pp. Este trabajo de investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo dado que se pretende determinar que el principio de la Fe Pública Registral termina por despojar al verus domino.

Ariza y Giraldo (2015) afirman que: Al interior de nuestro ordenamiento están consagradas las adquisiciones a non domino, aunque no de manera expresa. Por el principio de la buena fe constituye un modo originario la adquisición del derecho real de propiedad (p.98). Esta investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo, dado que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo como es la adquisición “a non domino” supuesto en que la propiedad ha de ser adquirida por un tercero a pesar de haber sido transferida por una persona que no tiene derecho o facultades para hacerlo, y que este tipo de adquisiciones estarían amparadas en la legislación colombiana que ha decidido proteger a los terceros de buena fe porque los terceros de buena fe en base a la información que manejan tienen confianza, es la “información” la que viene resultando de gran importancia para la adquisición de los bienes en el presente estudio pretende consolidar una solución concreta sobre el problema de

la inseguridad jurídica en las contrataciones de propiedad a través de la publicidad de la propiedad.

Von Hausen y Sapaj (2013) afirma que: La expropiación se justifica porque la propiedad no es un derecho absoluto, por lo tanto, la Constitución Política permite su privación al Estado para los efectos de cumplir su objetivo de bien común. Es la única institución por la que se puede privar al titular de su propiedad de utilidad pública e interés nacional (p.126). Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo donde se permite la privación de la propiedad no por un tercero sino a efectos de cumplir un objetivo de bien común y bien social, dicha privación solo se dará por el Estado.

Figuroa (2013) afirma que: En cuanto al cuestionamiento sobre la necesidad de que el Derecho se aperture a nuevas posibilidades, específicamente en el aspecto de los derechos reales, podemos decir que el nuevo orden social, económico, jurídico, político y tecnológico hacen necesarios la creación de nuevas formas, figuras e instituciones relativas a la propiedad y a su ejercicio. Esta investigación forma parte de los antecedentes ya que tienen ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo en el sentido que ante la existencia de nuevas formas, nuevas figuras e instituciones relativas a la propiedad, el Estado debe de otorgarles necesariamente protección jurídica, debiendo ser oponibles a través de la inscripción registral sin limitaciones.

Jiménez (2013) afirma que: El title insurance encuentra justificación ante la existencia de un registro público de propiedad o sistema registral poco confiable y preciso (p.120). El autor de la presente investigación propuso el title insurance, que es una especie de seguro de la propiedad como una alternativa de solución para la protección de la propiedad, propuesta que nace debido a la existencia de un sistema registral poco confiable en su país EE.UU. La presente investigación forma parte de los lineamientos y antecedentes por el que se pretende dar solución a la falta de protección a la propiedad a través del registro y no necesariamente por un seguro a la propiedad. La inscripción registral, resulta, sin lugar a dudas, el mecanismo de protección y de seguridad jurídica por excelencia de cualquier

derecho real o real-administrativo inscribible considero que el title insurance podría resultar una alternativa complementaria

Caycho (2017) afirma Que: La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado (p.89). Esta investigación forma parte de los lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo ante la falta de inscripción obligatoria se fortalece la inseguridad jurídica.

Pacheco (2015) afirma que: Recomienda a los intermediados que toda transferencia de bien inmueble sea a través de un contrato de compraventa elevada a escritura pública e inscrita a Registros Públicos como medida de protección del derecho de propiedad (p.133). La presente investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo propone que ante la inseguridad jurídica en la contratación de los bienes inmuebles sugiere a la agente inmobiliaria como medida de protección de la propiedad que el contrato de compraventa elevada a escritura pública e inscrita a Registros Públicos, el registro resultará siendo el medio que garantice la adquisición de la propiedad y por ende fortalecerá la seguridad jurídica en el tráfico del bien inmueble.

Tuyume (2016) afirma que: En esta investigación se analizó que estamos frente a una doble venta cuando el vendedor en su apariencia de legitimación enajena el mismo bien inmueble a dos o más compradores, siendo una adquisición originaria para el último adquirente que inscribe su derecho en virtud de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil (p.98). La presente investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo y tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo enfocándose el autor en la modificación del artículo 2014 Código Civil en el sentido de incorporar la posesión como elemento adicional de oposición de la propiedad aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro, esto en la medida que el registro es un medio de protección para el propietario, y no para un tercero.

De León (2014) afirma que: La legislación queda limitada al no otorgar seguridad en los derechos que nacen de la compraventa de derechos de posesión (p.86). La presente investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo y tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo en el sentido que el registro resulta un medio necesario para la protección de la propiedad y que en ese sentido también debe regularse un registro de transferencia de derechos de posesión.

Molina (2014) afirma que: La obligatoriedad del registro en la traslación de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su fundamento en el perfeccionamiento de la figura de la tradición (p.96). La presente investigación forma parte de los antecedentes del presente trabajo y tiene ciertos lineamientos que concuerdan con nuestro trabajo en el que asume que es necesario el Registro, y que la inscripción de las transferencias de la propiedad deberá de ser obligatoria.

CAPÍTULO II

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Identificación del problema

Debemos comenzar señalando que el derecho a la propiedad tiene fundamento y amparo Constitucional, comprende además la garantía de la indemnidad e inviolabilidad de la propiedad a la que se refiere el art. 70 de la Constitución (Expediente Nro.00043-2007AA/TC, fundamento jurídico 3) y, por tanto, dentro del punto de vista de la Constitución Económica, es el pilar de nuestra economía y nace del derecho fundamental de la voluntad.

Según nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad inmueble se transmite de manera consensual, extra registralmente, conforme el artículo 949 de Código Civil, el cual señala “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él”; se ha enfocado este artículo desde un punto de vista “obligacional” (Arias, 1987) (Enneccerus, Ludwig & Nipperdey, 1960). El simple acuerdo de las partes perfeccionada la entrega, genera efectos reales y trae consigo diversos problemas en la sociedad, siendo uno de ellos que un mismo sujeto transfiera más de una vez un mismo bien.

La sociedad actual tiene el mercado, obliga al sistema jurídico a buscar seguridad en el intercambio de bienes inmuebles, “téngase en cuenta que existe una necesidad de orden social de conferir seguridad a las transacciones” (Borghi, 1999). Transacciones en el se habrá transmitido la propiedad a un primer adquirente («B») mediante documento privado— amparado en el artículo 949 c.c.—. Posteriormente («A») -que permanece inalterable su derecho en el registro- ha vendido a otro adquirente distinto («C») por documento de fecha cierta. Y finalmente, («A») que permanece inalterable su derecho en el registro- adicionalmente ha transferido a un sujeto «D», derecho de propiedad que ha (derecho de propiedad) sido inscrito en el registro. a pesar de celebrar contrato con un

“no propietario”, adquiere la propiedad. «D» adquiere en virtud de que «A» exteriorizaba su posición de titular a través de la legitimación aparente en el registro. Como señala (Malheiros, 1978) “(...) la apariencia contiene una necesidad jurídico económica social, la cual trata de conjugar los ideales de certeza y seguridad (...). “Así, la apariencia es, para algunos, un mecanismo de protección que garantiza la existencia, validez y eficacia de las transacciones en las cuales existe exteriorización de una situación distinta a la realidad” (Kümpel, 2007), “(...) es decir aparece lo irreal como real (...) (Falzea, 1985).

En este contexto a como viene regulándose la transferencia de la propiedad inmueble y aplicándose la Fé Pública Registral por el que un tercero de buena fe adquiere derechos de un titular aparente propicia el tráfico ilegal de bienes inmuebles, por el que resulta incrementándose los despojos arbitrarios en perjuicio del verdadero propietario (quién no registra la propiedad por su no obligatoriedad).

2.2. Definición del problema

La propiedad se encuentra en un escenario propicio de inseguridad donde no existe certeza de quienes son titulares respecto de los bienes inmuebles, existe incertidumbre al momento de la adquisición aunado a la costosa averiguación de los antecedentes que dan origen al derecho de quien no las transfiere frente a la seguridad jurídica que nos proporciona la apariencia jurídica que emana del registro que si bien protege al tercero de buena fe y no al verdadero propietaria, no proporcionando el sistema mecanismos de protección al verdadero propietario o titular del derecho inscrito que mantiene la posesión.

2.3. Intención de la investigación

En consecuencia, teniendo en cuenta que el Registro es fundamental y deber ser un medio primordial para brindar seguridad jurídica al verdadero propietario y al tercero adquirente, la que se puede lograr unificando criterios y dentro del propio código usemos terminologías jurídicas que brinde una solución estructurada, para que seamos capaces de gozar de nuestras titularidades de manera exclusiva, porque no tiene sentido haber adquirido la propiedad y no contemos con la protección constitucional que establece la inviolabilidad del derecho a la propiedad, el mismo que viene siendo desnaturalizado por la aplicación e interpretación del Art. 2014 c.c., este objetivo pretende arribar el presente trabajo de investigación que responderá a las siguientes preguntas:

2.3.1. Formulación del problema de investigación

2.3.1.1. Problema general

¿Si resulta constitucional la aplicación de la Fe Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble?

2.3.1.2. Problemas específicos

- ¿Si la aplicación de la Fe Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble, vulnera la propiedad del verdadero propietario?
- ¿Si la aplicación de la Fé Pública Registral frente a la regulación del sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente en nuestro país, genera tráfico ilegal de bienes inmuebles?

2.4. Justificación

La investigación resulta de importancia por la situación de desprotección de la propiedad, entendida como un derecho fundamental de amplia gama constitucional no puede verse menoscabada frente a la ilegalidad y/o fraude inmobiliario encubierto por la fe pública registral.

Los propietarios de inmuebles se muestran muy preocupados en esta situación de desprotección de la propiedad y protección legislativa que ostenta el tercero adquirente a través de la Fé Pública Registral, aunado a los contradictorios pronunciamientos emitidos por los operadores judiciales que finalmente terminan por despojar al legítimo propietario.

En la actualidad la normativa sustantiva establece que no es obligatorio que los propietarios dueños de propiedades inscriban en el registro los actos y/o contratos en los que intervinieron, la falta de publicidad hace que el derecho de propiedad sea inoponible frente a terceros adquirentes, lo que trae a colación la desactualización del registro que generará los conflictos judiciales y otros vacíos fortaleciendo la inseguridad jurídica y por ende el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

Por lo que, en medios nacionales e internacionales hay consenso acerca de que es tarea del Estado y de la sociedad civil promover una legislación regule y establezca mecanismos eficaces de certeza y protección de titularidades sobre bienes inmuebles. El Estado debe ser partícipe de esta problemática en el que debe de proteger la propiedad de tal manera que seamos capaces de gozar de nuestra titularidad de manera exclusiva bajo la protección y seguridad jurídica que garantiza la Constitución Política del Estado.

La presente investigación permitirá enriquecer nuestros conocimientos alrededor del tema propiedad y además que propone cambiar la modalidad como viene regulándose la transferencia de la propiedad que no excluye a terceros adquirentes, genera tráfico ilegal de bienes inmuebles.

2.5. Objetivos

2.5.1. Objetivo general

Determinar si resulta constitucional la aplicación de la Fé Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble.

2.5.2. Objetivos específicos

- Determinar si la aplicación de la Fe Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble, vulnera la propiedad del verdadero propietario.
- Analizar y establecer si la aplicación de la Fé Pública Registral frente a la regulación del sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente en nuestro país, genera el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Acceso al campo

La presente investigación utiliza la metodología “Descriptiva – Explicativa”, tiene un carácter descriptivo que detalla las características más resaltantes de instituciones y fenómenos jurídicos que se presentan en la realidad.

Describiéndose así, el derecho de propiedad desde la perspectiva como derecho fundamental, los sistemas de transferencia de propiedad declarativo y constitutivo; contrastando la fe pública registral y el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

Es de carácter explicativo porque expone una serie de fundamentos que tienden a unificar la postura de defensa del derecho de propiedad frente a la aplicación estricta de la fe pública registral y el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

En el desarrollo de la investigación se han utilizado método el sistemático que nos permite dar el verdadero sentido de la norma y su aplicación ante una realidad problemática.

3.1.1. Enfoque

El enfoque metodológico es el dogmático, se sigue un orden lógico para el análisis de las normas jurídicas y sentencias en casación se establecen conceptos teniendo como base a la legislación nacional, la doctrina y la jurisprudencia para articular conclusiones finales.

3.1.2. Tipo de investigación

Vera (Junio de 2008) señala que la investigación básica es aquella que busca brindar conocimiento científico sin la intención de darle una aplicación práctica, ya que su finalidad es generar conocimiento, explicar los fenómenos, proponer nuevas formas de interpretación de un fenómeno.

Es por ello que presente tesis tiene como tipo de investigación la metodología básica, ya que nuestro tema planteado es meramente doctrinario y jurisprudencial, cuyo propósito es brindar conocimiento científico y aportar en la teoría, nuevos conocimientos. **3.1.3. Alcance**

El presente estudio se realizó mediante un análisis doctrinario legal y jurisprudencial del derecho de propiedad, la Fe Pública registral, su aplicación y regulación. El alcance explicativo se encuentra relacionado al análisis del fenómeno, del cual se trata de comprender la razón de su existencia y por qué se genera el problema (Hernandez et al., 2014).

3.1.4. Diseño de investigación

Se seguirá un tipo de investigación cualitativo, dado que se cuenta con categorías que no cuentan con un proceso de medición, además de seguir un objetivo, el cual está orientado al análisis del problema e interpretación del fenómeno. Método Cualitativo que facilitó el análisis jurisprudencial sobre la aplicación del principio de Fe Pública Registral y la desprotección al legítimo propietario.

La situación problemática que fue materia de investigación son las casaciones emitidas por la Corte Suprema de la República, relacionados a la aplicación estricta de la Fé Pública Registral para resolver conflicto de titularidades que recaen sobre un mismo inmueble.

Hernández et al. (2014) señalan que el enfoque cualitativo pretende describir y desarrollar de manera subjetiva ciertos fenómenos o acontecimientos, que nos ayudaran a generar una interpretación de lo particular a lo general.

Es por estas razones que se ha optado por un enfoque cualitativo además que en la investigación se cuenta con categorías que no pueden ser objeto de medición y además de que la finalidad es generar una nueva óptica de ver el problema planteado.

3.2. Selección de Informantes y situaciones observadas

3.2.1. Población

El ámbito de estudio es la legislación, la doctrina y la jurisprudencia referido al tema de investigación.

3.2.2. Muestra

La muestra de estudio en la presente investigación es el análisis de las (08) casaciones, así también la revisión de la doctrina y la jurisprudencia relacionada al tema de investigación.

La selección de las sentencias de la Corte Suprema, constituyen en agentes que informan sobre el contenido de la investigación. Tenemos que indicar que dichas sentencias son fuentes fiables porque fueron emitidas por la Corte Suprema, por tanto, sobre ellas se puede hacer interpretaciones. En la presente investigación se tomó como punto central las decisiones de dicho órgano, dado que son portadoras de información relevante para el trabajo, a su vez; por ende, son fuentes altamente confiables para la presente investigación.

La selección de situaciones concretas relacionadas con la presente investigación se consideran a las sentencias de la Corte Suprema, pero con especial énfasis en aquellas decisiones que desarrollan la aplicación del Art. 2014 C.C.

Luego se efectuó la identificación del lugar de recolección de datos, se situaron en las casaciones emitidas por la Corte Suprema; las mismas que han sido analizadas, determinándose si las casaciones tenían como sustento la aplicación del Art. 2014 C.C, en desmedro del derecho a la propiedad del legítimo propietario y se explicó en cada decisión la vulneración a la propiedad y la transgresión Constitucional-

3.3. Estrategias de recogida y registro de datos

- 1) **Análisis Documental.** Dicha técnica está relacionada con el ámbito intelectual que desarrolla determinado investigador con el fin de obtener información lo más objetiva posible, encontrándose enmarcado en el principio de sistematización (Dulzaides y Molina, 2004). Se ordenó y se sistematizó la información; Primero:

Describiendo el objeto de investigación (características, contexto) en que se produce y analiza la situación problemática como es el tráfico ilegal de bienes inmuebles, en cuyas adquisiciones a non domino por el tercero y fraude; Segundo: Explicación del fenómeno de investigación, análisis de las casaciones

Se analizó la legislación nacional, se analizará las casaciones, interpretación de la Ley 30313.

- 2) **Técnica del Fichaje.** Es una recopilación de la bibliografía existente sobre el tema tratado, para lo cual se empleó fichas de bibliográficas para recolectar la información y hacer anotaciones importantes durante un período de tiempo aprox. 1 año y medio para recabar información sobre el tema materia de investigación, con ayuda del buscador Google para así revisar las casaciones afines al tema de investigación, además de textos relacionados al tema procediendo a elaborar un proyecto de investigación y finalmente se tenga por aprobado el informe final de Tesis.

En base a la revisión de la bibliografía - literatura (doctrina y jurisprudencia) y análisis de las casaciones es que se ha llegado estructurar de manera adecuada el marco teórico; e, Interpretar los resultados de la investigación de acuerdo al marco teórico o doctrina y finalmente la discusión de la investigación se elaboró con la (doctrina, legislación y jurisprudencia) que resulta inoponible el derecho de propiedad del legítimo propietario frente a terceros adquirentes, quienes despojan al legítimo propietario amparados en la Fé Pública Registral.

Las categorías principales en la investigación; tales como: el tercero de buena fe, sistema de transferencia de la propiedad y el fraude inmobiliario, las cuales se encuentran plasmado en el marco teórico con sus respectivas subcategorías que sirven para realizar nuestros problemas específicos.

Por último, se revisó los resultados obtenidos de la muestra, el cual nos ayudó a plantear nuestras conclusiones y probar los supuestos jurídicos del problema de investigación.

3.4. Análisis de datos y categorías

3.4.1. Casos en que no puede ser invocada la buena fe registral

1) Casación N° 3312-2013-Junín

Casación publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de setiembre de 2015.

Una persona demandó al poseedor de un inmueble alegando tener un mejor derecho de propiedad. La demandante sustentó su pedido en un contrato de compraventa elevado a escritura pública en 1992; pero el demandado contestó la demanda invocando similar derecho, sobre la base de un documento privado de compraventa de 1991. Es decir, “A”, propietario del inmueble “X”, se lo vendió a “B” mediante minuta con firmas legalizadas del año 1991. “B” tomó posesión del bien. Al año siguiente, “A” vendió nuevamente el mismo bien pero esta vez a favor de “C”, mediante escritura pública de 1992. “C” demandó a “B” para que se le reconozca su mejor derecho de propiedad sobre el bien “X” y así poder usar y disfrutar del mismo.

En primera y segunda instancia se declaró infundada la demanda. La Sala Superior sostuvo que la compraventa a favor de “B” debía primar, pues tenía una fecha anterior (1991) a la compra de “C” (1992), tal como lo establece el artículo 1135 del Código Civil (CC). Finalmente, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación planteado por “C” y anuló la sentencia de la Sala Superior, alegando que el conflicto surgido entre “B” y “C”, al ser uno sobre mejor derecho de propiedad, no debió ser resuelto con el artículo 1135 CC, pues éste regula los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar, y no las situaciones en las que se discute derechos reales sobre el mismo bien.

En primera instancia se declaró infundada la demanda. El juez consideró que la actora había cuestionado la validez del contrato del demandado, aspecto que –a su criterio– no es posible dilucidar en un proceso de mejor derecho de propiedad. En segundo grado, la Sala Superior advirtió que la celebración de la escritura pública no condicionó la compraventa del emplazado, pues esta se configuró independientemente de la formalidad más aún si en nuestro ordenamiento la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles opera extraregistralmente, es decir con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes, de conformidad con lo previsto en el artículo 949 del Código Civil.

Ante esta decisión, la demandante recurrió en casación aduciendo que la instancia de mérito aplicó restrictivamente las normas previstas en el Código Civil sobre transferencia de propiedad. Además, alegó la infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil (oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos), pues si bien al presentar su demanda e interponer su recurso de apelación no invocó su derecho real sobre el inmueble sub litis en virtud al principio de prioridad registral frente al derecho real invocado por el demandado, sin embargo afirmó que los órganos jurisdiccionales debían examinar también esta situación en virtud del principio de publicidad registral y de los hechos presumidos por la ley.

Al resolver definitivamente el caso, la Sala Suprema estableció que la sentencia recurrida se encontraba incurso en causal de nulidad. Aseveró que el ad quem confirmó la sentencia apelada sin advertir que el juez de primera instancia realizó una interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil (conurrencia de acreedores de bienes inmuebles), al afirmar que el emplazado ostentaba un "mejor derecho de propiedad" frente a la demandante.

Para la Corte Suprema, esto es un error en la medida que la aplicación de este artículo resultaba impertinente al caso, pues **dicho precepto solo está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar** en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y no las situaciones que atañen a los derechos reales, como sucede cuando se discute el mejor derecho de propiedad sobre un bien. Ordenaron a la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, dado que el presente caso está regulado en los artículos 923 así como en el artículo 2014 del código civil.

2) Casación N° 4592-2012 Lima

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública: La presente Casación interpuesta por el demandante en contra de la sentencia de vista al haber declarado infundada la demanda interpuesta por nulidad de acto jurídico de la celebrada entre las codemandadas cuyo argumento de defensa señala: al haberse declarado nulo el primer contrato de su transferente debió de declararse igualmente nulo el

contrato de su adquirente por tener un fin ilícito (apoderarse de la propiedad del demandante)

(Considerando Sexto). “(...) Así tenemos que la sentencia recurrida, sí se encuentra debidamente fundamentada dado que expone suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión, habiendo concluido que, al no evidenciarse el concierto de voluntades entre las codemandadas, y su desconocimiento de la ilicitud del derecho de propiedad de aquélla, ha hecho prevalecer la protección del tercero adquirente de buena fe (...)”.

El pronunciamiento de la sala suprema se sustenta en el principio de Fé Pública Registral en desmedro del derecho a la propiedad que es un derecho inviolable constitucionalmente prevé el Art.70 C.P.E, resultando despojado el legítimo propietario. Entonces, es inadmisibles que la Constitución consagre la inviolabilidad de la propiedad, y a pesar de todo, un simple (...) acto vil, abusivo y arbitrario permita que se desvirtúe el derecho (Gonzales B. G. , 2016)

3) Casación N° 3975-2013 Lima Norte

La presente casación, publicada en el diario oficial El Peruano de fecha 15 de mayo de 2014 por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación Interpuesta por el demandante (...) al declararse infundada la demanda argumenta que: su demanda se circunscribió en la causal contenida en el art. 219.5 del Código Civil sustentando que el acto jurídico de adjudicación de dominio a favor de la codemandada adolece de simulación. Que el inmueble materia de litis la adquirió en el año 1997 de su anterior propietaria Asociación, solicitando posteriormente la inscripción y que el motivo de la nulidad de a adjudicación es que la asociación a su vez lo transfirió a Wendy ...hija del presidente de la comisión de titulación de la asociación (...).

La Sala Suprema resolvió declarando infundada la casación bajo el argumento que la demandada (...), adquirió el inmueble sub litis premunida de la garantía que le brinda el principio registral preceptuado en el Art. 2014 Código Sustantivo inscribiendo la compra y venta en los registros públicos.

El pronunciamiento de la Sala suprema se sustenta sobre el principio de Fé Pública Registral privilegiando la protección de un tercero en desmedro del derecho a la propiedad que es un derecho inviolable constitucionalmente previsto en el Art.70 C.P.E, resultando despojado el legítimo propietario. Entonces, es inadmisibile que la Constitución consagre la inviolabilidad de la propiedad, y a pesar de todo, una simple (...) acto vil, abusivo y arbitrario) permita que se desvirtué el derecho (Gonzales B. G. , 2016)

4) Casación N° 800-2015 -Huánuco:

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública: El juzgado de 1era instancia Mediante sentencia declara fundada la demanda sobre la nulidad de la Escritura Pública de compraventa y su inscripción en los Registros Públicos; en consecuencia, declara nulo el referido acto jurídico y su inscripción, fundamentando la decisión en lo siguiente:

- 1) Que, en el caso de autos, existen elementos probatorios que acreditan que el acto jurídico de compra venta, a favor de los codemandados compradores (...), se realizó en base a actos jurídicos (título) falsificados. Que el Pleno Jurisdiccional Civil, realizado en Lima el veinte de Octubre del dos mil doce, respecto al Tema 2, La Fe Pública en el caso de falsificaciones de títulos, ha establecido en la conclusión plenaria: “La Fe Pública Registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70 de la Constitución dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente, a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil, debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos”, en este sentido el argumento señalado por la Juez 1era instancia de la causa, para declarar fundada la demanda, es correcto; y,
- 2) Que, considera que ningún ordenamiento jurídico que se respete puede permitir que una persona, pueda perder su propiedad por causa extraña

(falsificación), pues nunca el propietario permitió o toleró, ni tampoco dio lugar a situación de apariencia registral en el cual confió un tercero.

La fe registral es constitucional, mientras no proteja las falsificaciones, pues caso contrario se estaría violando el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

Sin embargo contradictoriamente la sala suprema bajo el argumento de aplicar el Art. 2014 Código Civil **CONFIRMA** la sentencia de vista que declara infundada la demanda, respecto a la nulidad de la Escritura Pública de compra venta N° 296, en mérito “ la aplicación de la Fe Registral”, determinando que el codemandado (...) figuraba en los Registros Públicos como propietario de todos los derechos y acciones del bien inmueble sub litis, como se verifica de la copia certificada de la Partida N° (...), por consiguiente al adquirir el inmueble los codemandados, mediante Escritura Pública de compra-venta N° 296, lo hicieron amparados en lo que aparecía en el Registro Público (...)”

La propiedad privada que tiene amparo constitucional no pueda perderse por la intromisión de un falsario, el art, 2014 c.c. da pie al fraude inmobiliario, es inadmisibles que el derecho a la propiedad sea “violable” por una falsificación pese a que la Constitución consagra la inviolabilidad de la propiedad. El Pleno Jurisdiccional Civil, realizado en Lima el veinte de Octubre del dos mil doce, respecto al Tema 2, La Fe Pública en el caso de falsificaciones de títulos, ha establecido en la conclusión plenaria: “La Fe Pública Registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70 de la Constitución dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente, a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil, debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos”. Entonces, es inadmisibles que la Constitución consagre la inviolabilidad de la propiedad, y a pesar de todo, una simple falsificación (entendida como un acto vil, abusivo y arbitrario) permita que se desvirtúe el derecho (Gonzales, 2016).

5) Casación N° 294-2015-Lambayeque

En la presente casación se trata de una sociedad conyugal conformada por A y B son propietarios de un inmueble; sin embargo, este inmueble se encuentra inscrito en Registros Públicos solo a nombre de uno de los cónyuges (B), quien sin el asentimiento del otro (A) se lo vende a un tercero (C). Lo particular de la Casación es que se protegió la adquisición de C (por haber supuestamente actuado de buena fe) frente a la demanda de nulidad planteada por A.

Si bien la demanda estuvo sustentada bajo el argumento de la pretensión (¿o ineficacia?) que le correspondería al contrato entre B y C, la eventual respuesta a dicha interrogante se desarticuló optando por invocar la Fé Pública Registral se decide proteger al tercero adquirente (C). En todas las instancias se considera a C había actuado de buena fe, por lo que su adquisición quedaba protegida por el artículo 2014 CC.

Error que comete la Corte es aplicar el artículo 2014 CC para proteger a C.

Por ende, invocar en este caso la fe pública registral en favor del tercero es erróneo; lo cual llevaría a pensar que la corte ha olvidado la existencia de la institución jurídica “ineficacia jurídica”

La Corte sostuvo que “no es un accionar acorde con el principio de buena fe” el que “el demandante (A), pese a haber transcurrido 22 años desde que su esposa (B) adquirió el inmueble, no haya regularizado su condición de casado ante los registros Públicos ni ante el RENIEC”. Si tenemos en cuenta que “actuar de buena fe” significa comportarse bajo la creencia de que no se está dañando un interés ajeno tutelado por el Derecho (y por ende, actuar de mala fe implica actuar buscando perjudicar a alguien), entonces para la Corte el cónyuge afectado no regularizó su situación ante SUNARP ni RENIEC, porque con ello buscaba perjudicar a los eventuales terceros adquirentes, induciéndolos a un error, para que contraten con quien verdaderamente no era la dueña y así causales un perjuicio. Sin duda alguna, un criterio como este no es sustentable.

Resolver así, resulta irresponsable, y la Corte Suprema no puede permitirse este tipo de licencias.

6) Casación N° 10227-2012 La Libertad

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se pronuncia sobre el principio de buena fe pública, señalando: **(Considerando Octavo)**. “(...) el demandado recurrente por su conducta omisiva no inscribió su título de propiedad, por lo que es una causa atribuible a él (...)”.

Casación Interpuesta por el demandado Cesar Augusto Castañeda Soriano contra la sentencia de vista que confirma la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad planteado por la demandante “Inversiones e Importaciones La Nueva Piel Sociedad Anónima Cerrada”. Casación que alega como argumento que la demandante adquirió el inmueble de mala fe, por cuanto tenía pleno conocimiento que el inmueble se encontraba ocupado por el propietario y además adjuntó una ejecutoria suprema en la cual se ha analizado el título de la parte demandante donde se indica que la propiedad adquirida por la demandante ha sido de mala fe, sobre este supuesto no existe pronunciamiento y que el título del demandado emerge de una sentencia judicial, cuya posesión la venía ejerciendo por años realizando edificaciones en el bien sub litis sin embargo no lo inscribió la mencionada sentencia, la sala suprema se pronuncia 0, señalando: “(...),el demandado recurrente por su conducta omisiva no inscribió su título de propiedad, por lo que es una causa atribuible a él (...)”. (Considerando Octavo).

El título del demandado emerge de una sentencia judicial, cuya posesión la venía ejerciendo a título de propietario por años realizando edificaciones en el bien sub litis sin embargo no lo inscribió la mencionada sentencia, sin embargo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil señala “al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario” (pronunciamiento emitido en la Casación N° 3187-2013 Cajamarca) debió de revocar la sentencia de la sala superior en defensa de la propiedad. Es un desatino y desacierto el pronunciamiento de la Sala suprema anula de todo efecto legal el título del demandado porque no se encuentra registrado, hace prevalecer el principio de Fé Pública Registral por encima del derecho a la propiedad que es un derecho inviolable constitucionalmente Art.70 C.P.E, despojando al legítimo propietario.

Con el fin de descartar los despojos contra propietarios por medio de asientos registrales que no reflejan la realidad material.

7) Casación 2760-2014 Lambayeque

Recurso de casación interpuesto por Santos Tapia Fernandez contra la sentencia de segunda instancia que revoca la sentencia apelada que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Santos Tapia Fernandez

Trata sobre una demanda que tiene como finalidad se declare a favor de la demandante: 1) El mejor derecho de propiedad de un inmueble; 2) La entrega del inmueble aludido; 3) El pago de una indemnización por daños y perjuicios; y, 4) Costas y costos del proceso.

Emitida la sentencia de primera instancia se declaró fundada en parte la demanda en consecuencia: 1) Declara que el demandante ostenta mejor derecho a la propiedad del lote de terreno materia de litis; 2) Ordena que los demandados, entreguen el referido lote a la demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento; 3) Declaran Infundada la demanda de daños y perjuicios por improbadamente; con costas y costos.

Apelada la decisión, la sentencia de vista revoca la sentencia apelada, que declara fundada en parte la demanda y, reformándola declara infundada la demanda en todos sus extremos. Bajo el argumento del artículo 1135 del Código Civil, prevé que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

En tal virtud la Sala Suprema concluye que, no es la antigüedad del título el primer criterio a tener en cuenta, sino la inscripción en el Registro, y en este sentido, los criterios señalados se orientan por preferir el derecho de propiedad invocado por el demandante, por haber inscrito oportunamente la transferencia que le realizara la anterior propietaria del bien.

En ese sentido existe fallas del sistema normativo no existe coherencia, donde al propietario legítimo esta incurso en la incertidumbre de ser despojado debido a los contradictorias pronunciamientos de la corte suprema y normas contradictorias que dan pie a la inseguridad jurídica y el tráfico ilegal de bienes inmuebles, del que resulta ser el único perjudicado el legítimo propietario: dado que viene surgiendo los conflictos judiciales que versan sobre cuya titularidad no se publica por efecto del art. 949 c.c. y la falta de obligatoriedad de su inscripción en los registros públicos lo que trae consigo inseguridad jurídica y por ende el tráfico ilegal de bienes inmuebles aunado a la protección que cuenta el tercero por medio de la Fé Pública Registral, cabe la incertidumbre que el legítimo propietario quede despojado. Señala (Pasco A., ¿En Que Se Parecen Rodolfo Orellana y la mafia que trafica con terrenos ajenos al proyecto de ley que pretende modificar el articulo 2014° c.c? A propósito de la fe pública registral frente a la falsificación de documentos y suplantaciones de identidad, 2015) “ (...) Si bien en términos estrictamente legales la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (el cual suele ser un contrato de compraventa), la eficacia traslativa del solo contrato no suele ser suficiente para evitar que posteriormente otros discutan la adquisición de la propiedad: (...) los “terceros calificados”, los que al invocar a su favor el principio de inoponibilidad - un caso de doble venta, por ejemplo - o bien la fe pública registral - se adquiere de quien en el registro aparece como propietario aun cuando su título de adquisición tenga un vicio no publicitado -, podrían terminar venciendo a quien primero adquirió en el tiempo mas no accedió primero al mecanismo de publicidad (Registros Públicos). Es por esto que siempre se le recomienda al adquirente que inscriba su derecho en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación, evitando así el conflicto con los terceros calificados y dotando de plena seguridad su adquisición (...).

La parte demandante adquirió la propiedad con anterioridad, pero no lo público, porque no le es exigible Art. 949 c.c., de esta manera la Corte Suprema está modificando la regla de oponibilidad que consagran los artículos 1135 CC y 2022 CC, según los cuales entre dos adquirentes de un derecho real sobre el mismo bien vence el que primero inscribió su adquisición (“primero en el Registro, primero en el Derecho”).

De ello podemos colegir que resulta inconstitucional la forma como se viene invocando el Art. 2014 C.C. que obtiene protección pública el tercero con relación al legítimo propietario donde la legislación no le ofrece una protección pública. Como señala (Del Solar, 2016) “ (...) un sistema como el nuestro, en el que no se da en todos los casos la coincidencia entre los mecanismos de publicidad y los mecanismos de transferencia de derechos, puede ser conceptualizado como un sistema que (...) pierde en lo referido a seguridad, (...) -como en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles y en mayor magnitud, al no poder ofrecerle a los sujetos una seguridad absoluta que los incentive de manera eficiente al intercambio(...) Hace necesario que establezcamos con precisión la diferencia existente en nuestro sistema entre la función constitutiva de los derechos y la función publicitaria de los mismos, de manera que no nos consideremos capaces de gozar de nuestras titularidades de manera exclusiva cuando, a pesar de haber "adquirido" legalmente un derecho, no contemos con la protección absoluta del mismo.

3.4.2. Casos en los que se ha buscado despojar del bien al verdadero propietario

8) Casación N° 3464-2016 Lima Norte

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Manuel Edgar Benavides Altamirano**, contra la sentencia de vista, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia apelada, que declara fundada la demanda; en consecuencia, el accionante Jorge Vicente Chávez Guillerhua tiene el mejor derecho de propiedad; en los seguidos por Jorge Vicente Chávez Guillerhua contra Lucila Ortenciana Altamirano Dongo y otras, sobre Mejor Derecho de Propiedad. Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte estableció: que el Principio De Prioridad Registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, según el cual el acto registral primigeniamente inscrito en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente a cualquier otro acto registrable con fecha posterior, que el demandante tiene mejor derecho, pese a que su derecho no está inscrito en los Registros Públicos. De los argumentos de la casación: a) Esta en discusión la unidad inmobiliaria del tercer piso del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano (...), donde Jackielin

Benavides Altamirano y **Manuel Edgar Benavides Altamirano**, aparecen como únicos propietarios ante los registros públicos, por esa razón que el demandante no tienen derecho alguno sobre el indicado inmueble; por tanto no es de aplicación el artículo 1135 del Código Civil, sino lo preceptuado en el artículo 2016 del Código Civil, pues no están ante la concurrencia de acreedores con títulos inscritos, pues el único que tiene inscrito su derecho es el recurrente y su hermana;

b) Refiere que el recurrente junto a su hermana son propietarios del bien materia de litis y como tal, tienen inscrito su derecho en Registros Públicos, a diferencia del demandante que no tiene inscrito ningún derecho sobre el mencionado inmueble; c) Indica que en el presente caso se ha adjuntado copia de la pericia grafotécnica realizada sobre la minuta (...), que sirve de sustento al demandante para invocar la propiedad del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano (...), donde se concluye que la firma que aparece como de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, es falsificada; d) Señala que el principio de buena fe registral recogido por el artículo denunciado, protege al tercero que adquiere de buena fe, como es el caso del recurrente, ya que adquirió el inmueble materia de litis al tener conocimiento en el Registro que el inmueble era de propiedad de Lucila Ortenciana Altamirano Dongo; siendo ello así, es del caso señalar que el suscrito cumple con los requisitos para que opere la buena fe pública.

La Sala Civil de la Corte Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, en el marco de un proceso en el que se discutió el mejor derecho de propiedad (Casación N° 3464-2013, Lima Norte), estableció que el principio de prioridad registral contenido en el artículo 2016 del Código Civil, según el cual el acto registral primigeniamente inscrito en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente a cualquier acto registrable con fecha posterior, debe interpretarse sistemáticamente con la norma del artículo 1135 del Código Civil, en el que se dispone que se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior.

Sala Superior concluye en los considerandos que el derecho del accionante Jorge Vicente Chávez Guillerhua, se encuentra inscrito en los Registros Públicos con anterioridad al derecho del demandante, contradictoriamente y sin mayor análisis

de la norma bajo comentario, se concluye que el demandante tiene mejor derecho de propiedad.

En ese sentido existe fallas del sistema normativo no existe coherencia en los pronunciamientos, donde el propietario legítimo esta incurso en la incertidumbre de ser despojado debido a los contradictorias pronunciamientos de la corte suprema y normas contradictorias que dan pie a la inseguridad jurídica y el tráfico ilegal de bienes inmuebles, del que resulta ser el único perjudicado el legítimo propietario: dado que viene surgiendo los conflictos judiciales que en el presente caso versa sobre cuya titularidad que alega la parte demandante y ampara la corte suprema se trataría de un título originado por una minuta con firmas falsificadas sobre el cual sustenta derecho de propiedad el accionante Jorge Vicente Chávez Guillerhua.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Determinar si resulta constitucional aplicar la fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble por un no propietario

Las casaciones revisadas objeto de muestra versan sobre demandas de Nulidad de Acto Jurídico, en los cuales el titular – el legítimo propietario- no registraba su propiedad y tampoco disponía la propiedad y permanecía inalterable el derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad por un no propietario, y a pesar de eso, el tercero adquirente podía adquirir de un no titular y donde la controversia referida a titularidades sobre bienes inmuebles ha sido resuelta invocando la aplicación del artículo 2014 del Código Civil y recurrentemente los (artículos 2016 -prioridad registral- y 1135 c.c.- concurrencia de acreedores de bien inmueble-) referido a la publicidad Registral, afectando la propiedad de los propietarios legítimos quienes adquirieron con anterioridad el bien materia de controversia y en otros casos ha sido víctimas de falsificación de sus títulos, resultando despojado el legítimo propietario justificando La sala suprema “(...) de que se trata de un principio que tutela la seguridad jurídica del tercero que adquiere en mérito de la publicidad registral y seguridad del tráfico inmobiliario (Casación Nro. 3975-2013- Lambayeque). (Gonzales, 2015) en este contexto, señala: “Es aquí donde aplicar en estricto sentido el principio de Fe Pública, (...) es una muestra de interpretación normativa contraria a los valores constitucionales, pues simplemente se está despojando a uno, para terminar, atribuyendo el bien a otro, casi por azar, sin racionalidad (...)”.

El derecho a la propiedad considerado como derecho fundamental tiene según señala (Kaufmann, 1999) un marcado carácter de derechos morales en el sentido de que van ligados por esencia a la dignidad del hombre y por ello son superiores y anteriores al

Estado. Van ligados por esencia al concepto de derechos humanos, pero por tener ese "plus" de protección, al cual ya nos referimos, necesariamente tienen que encontrar un respaldo en el derecho positivo que se desprende de la Constitución.

Producto de esta protección, la propiedad reafirma y potencia los principios esenciales connaturales como es la dignidad humana, la libertad sobre la propiedad, los que vendrían siendo también afectados producto de la aplicación e interpretación estricta del Art. 2014 C.C.

4.2. Determinar si la aplicación de la fe pública registral frente a la inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad por un no propietario vulnera la propiedad del verdadero propietario

La sala suprema viene aplicando el principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil y recurrentemente los (artículos 2016 -prioridad registral- y 1135 c.c.- concurrencia de acreedores de bien inmueble-) referido a la publicidad Registral, principios que tutelan la seguridad jurídica del tercero adquirente que adquiere la propiedad de un no propietario en mérito de la publicidad registral vulnerando la propiedad del verdadero dueño.

Las casaciones revisadas versan sobre demandas de Nulidad de Acto Jurídico, en los cuales el titular – el legítimo propietario- no registraba su propiedad y tampoco disponía la propiedad y permanecía inalterable el derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad por un no propietario, y a pesar de eso, el tercero adquirente podía adquirir de un no titular y donde la controversia referida a titularidades sobre bienes inmuebles ha sido resuelta invocando la aplicación del artículo 2014 del Código Civil y recurrentemente los (artículos 2016 -prioridad registral- y 1135 c.c.- concurrencia de acreedores de bien inmueble-) referido a la publicidad Registral, afectando la propiedad de los propietarios legítimos quienes adquirieron con anterioridad el bien materia de controversia y en otros casos ha sido víctimas de falsificación de sus títulos, resultando despojado el legítimo propietario justificando su pronunciamiento La sala suprema "(...)" de que se trata de un principio que tutela la seguridad jurídica del tercero que adquiere en mérito de la publicidad registral y seguridad del tráfico inmobiliario (Casación Nro. 3975-2013- Lambayeque).

Que el Pleno Jurisdiccional Civil, realizado en Lima el veinte de Octubre del dos mil doce, respecto al Tema 2, señala: La Fe Pública, ha establecido en la conclusión plenaria: “(...) el artículo 70 de la Constitución dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente, (...). El artículo 2014 del Código Civil, debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos(...).” Los propietarios afectados han entablado procesos judiciales de nulidad de acto jurídico para poder recuperar y restituir su derecho de propiedad, pero los órganos de justicia aplican el principio de la fe registral del que resulta protegido un tercero desviando el meollo del asunto y no enfocarse en el problema materia de pretensión real que es la nulidad del acto jurídico, pronunciamientos que vulneran la propiedad del verdadero propietario, quién termina siendo despojado. (Gonzales B. G. ..., 2015) en este contexto, señala: “ (...) aplicar en estricto sentido el principio de Fe Pública, (...) es una muestra de interpretación normativa contraria a los valores constitucionales, pues simplemente se está despojando a uno, para terminar, atribuyendo el bien a otro, casi por azar, sin racionalidad (...).”

El derecho de propiedad, ha sido considerado fundamental por conexidad, cuando con su vulneración se pone en peligro la dignidad humana. Siguiendo lo expuesto por el tratadista (Chinchilla, 1991), afirmar que un derecho es fundamental va a tener estas significaciones: a) en el orden moral, significa que ese derecho emana directamente de la dignidad del hombre y que es esencial o inherente o inalienable al ser humano (derecho sin el cual el ser humano deja de ser tal, se rebaja en su dignidad o se destruye su esencia; b) en el orden político-social, significa que ese derecho representa un pilar sobre el cual descansa y se sostiene el orden de convivencia pacífica y justa (sin el cual el orden social desaparecería o se tornaría insoportable por injusticia y la existencia en él se tornaría miserable), y e) en el plano técnico constitucional, ese derecho goza de un conjunto de garantías reforzadas frente a los poderes públicos, aun frente al legislador y frente al poder constituyente. Por lo que se puede inferir con la aplicación e interpretación que se da al Art. 2014 C.C. - principio de Fe Pública- para resolver titularidades que propiedad que recaen sobre un mismo bien inmueble, viene atacando a la dignidad del Hombre.

4.3. Analizar y establecer si la aplicación de la fe pública registral frente a la regulación del sistema de transferencia de propiedad vigente en nuestro país, genera tráfico ilegal de bienes inmuebles

Si se tiene en cuenta las casaciones antedadamente analizadas, en las cuales se invoca la aplicación del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, el principio de prioridad registral regulado en el Art. 2016, el principio de publicidad registral Art. 2012 y 1135 c.c. - concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble- advirtiendo dicha referencia casi uniforme de que se trata de principios que amparan la Publicidad Registral que tutelan la seguridad jurídica de aquel derecho que se encuentra inscrito, generando una desprotección al verdadero propietario producto de una incoherencia sistemática de los Art. 949, 2014, 1135°, 2012° y 2016 sometido a muy variados pronunciamientos ante los casos concretos. De ahí que radica la importancia que la transferencia de la propiedad sea constitutiva que vele la seguridad jurídica del verdadero propietario a través del registro.

La falta de protección de la propiedad es evidente, por un lado, tenemos el artículo 949°, que prescribe que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario del bien objeto de la transferencia, sin la exigencia de la inscripción registral y no resulte suficiente para lograr la transferencia de la propiedad la sola “obligación”, sino que se necesita la obligatoriedad de su inscripción registral, tal como se regula la adquisición del tercero en mérito de la fe pública registral, cuya protección se da con la publicidad a través de la inscripción;

Por lo tanto, si con la inscripción se consuma el derecho del tercero en esa misma medida deberá de consumarse el derecho del verdadero propietario, para así evitar la inseguridad jurídica y el tráfico ilegal de bienes inmuebles; La fe pública registral como figura jurídica de aplicación excepcional no debe dársele el privilegio de destruir fácilmente el derecho a la propiedad consagrada constitucionalmente, sino que deber ser excluida frente a la existencia de un verdadero propietario.

Como señala Del Solar (2016) “ (...) un sistema como el nuestro, en el que no se da en todos los casos la coincidencia entre los mecanismos de publicidad y los mecanismos de transferencia de derechos, puede ser conceptualizado como un sistema que (...) pierde en lo referido a seguridad, (...) que los incentive de manera eficiente al intercambio (...)”

Hace necesario que establezcamos (...) la diferencia existente en nuestro sistema entre la función constitutiva de los derechos y la función publicitaria de los mismos, de manera que no nos consideremos capaces de gozar de nuestras titularidades de manera exclusiva cuando, a pesar de haber "adquirido" legalmente un derecho, no contemos con la protección absoluta del mismo"

Para el doctor Bullard, citado por (Ramos, 2010) "Un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirentes."

No podría privársele al propietario por un título registral, es por esta la razón que, si el principio de Fe pública Registral desea enfrentarse al derecho de propiedad, deberá de regularse la obligatoriedad de la inscripción de la propiedad para que la compra y venta quede perfeccionada. Solo así en este contexto deberá de privársele al propietario real de su propiedad, a quién por su culpa y/o negligencia no registró su propiedad en el registro, pese a regularse su obligatoriedad.

Porque con estos pronunciamientos se está generando una desprotección al verdadero propietario producto de una incoherencia sistemática de los Art.949, 2014, 1135°, 2012° y 2014° sometido a la interpretación jurídica de nuestros magistrados, obteniéndose muy variados pronunciamientos ante los casos concretos. De ahí que radica la importancia que la transferencia de la propiedad sea constitutiva que vele la seguridad jurídica del verdadero propietario. La seguridad jurídica es un valor esencial del derecho, en tanto afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, en consecuencia, resulta imprescindible para alcanzar el bien común que debe ser el fin de toda sociedad. (Loli, 1997). El valor de la seguridad jurídica no es solo abstracto o teórico, sino que su existencia e importancia puede justificarse desde un punto de vista económico, al constituir un elemento que reduce los costos propios de la transferencia o intercambio de bienes (Freyre, 2007).

Señala Pasco (2015) "(...) Si bien en términos estrictamente legales la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (el cual suele ser

un contrato de compraventa), la eficacia traslativa del solo contrato no suele ser suficiente para evitar que posteriormente otros discutan la adquisición de la propiedad: (...) los “terceros calificados”, los que al invocar a su favor el principio de inoponibilidad - un caso de doble venta, por ejemplo - o bien la fe pública registral - se adquiere de quien en el registro aparece como propietario aun cuando su título de adquisición tenga un vicio no publicitado -, podrían terminar venciendo a quien primero adquirió en el tiempo mas no accedió primero al mecanismo de publicidad (Registros Públicos). Es por esto que siempre se le recomienda al adquirente que inscriba su derecho en el Registro, a efectos de hacer de conocimiento de todos tal situación, evitando así el conflicto con los terceros calificados y dotando de plena seguridad su adquisición (...).

CONCLUSIONES

- El derecho a la propiedad tiene reconocimiento constitucional, es un derecho inviolable y el Estado lo garantiza. El Estado no puede intervenir en la propiedad fuera de los supuestos que prevé la Constitución por causas de seguridad nacional o necesidad pública. Por lo que Resulta siendo inconstitucional aplicar el principio de Fé Pública registral para proteger a un tercero adquirente en la transferencia de propiedad que no ha intervenido el verdadero propietario. Si se tiene en cuenta que en nuestro país ha sido trasplantado prácticamente la figura jurídica “Fé Pública Registral” del sistema alemán, que no es coherente con nuestro ordenamiento jurídico que ha acogido el sistema de transferencia de propiedad consensualista de herencia francesa.
- Existe de por medio el interés de un grupo político y económico de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones al amparo del Artículo 2014 Código Civil. Por lo que resulta que la aplicación estricta del principio Fé Pública Registral que ampara las adquisiciones y privilegia la inscripción de la propiedad, vulnera la propiedad del legítimo propietario despojándolo de su propiedad inmueble, pese a que aquel es inviolable, según el texto expreso de la Constitución Política del Estado.
- Téngase en cuenta que existe una necesidad de orden social de conferir seguridad jurídica a las adquisiciones. Por lo que resulta que la privilegiada aplicación del principio de Fé Pública Registral frente a la regulación del sistema de transferencia de bienes inmuebles vigente en nuestro país (la misma que no es oponible a terceros) y – por incoherencia normativa- está generando el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

RECOMENDACIONES

Del proceso de construcción de la investigación surge la necesidad de formular las siguientes recomendaciones.

- Se sugiere a los administradores de justicia apliquen e interpreten el Art. 2014 Código Civil que prevé el principio de la Fé Pública Registral de manera excepcional y desde la perspectiva de la Constitución, de protección de la propiedad como señala el El Pleno Jurisdiccional Civil realizado en Lima el 20 de octubre del año 2012.
- Se propone que se cumpla con la finalidad de la norma Art. 2014 c.c. por lo que sólo puede protegerse al tercero de buena fe por la culpa del titular propietario afectado, quién debe estar obligado a registrar su propiedad, como señala (Amoros, 1967) “(...) quien ha dejado de inscribir, por descuido, negligencia o por negarse voluntariamente a solicitar la inscripción, no puede gozar de la protección (...)”.
- El Estado debe propender a fortalecer la protección de la propiedad privada empezando por modificar el sistema de transferencia de la propiedad meramente consensual por el sistema constitutivo para que sea oponible a terceros de buena fe, institución jurídica que resulta necesaria su vigencia a efectos de evitar el tráfico ilegal de bienes inmuebles. Por lo que recomendaría la modificación del artículo 949 ° del Código Civil, donde la compra y venta de inmuebles se perfeccione con su inscripción en los Registros Públicos.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, A. y Lima, F. (2009). ¿Que son y para qué sirven las políticas públicas?. En Contribuciones a las Ciencias Sociales. Euned.net.

<https://www.eumed.net/rev/cccss/05/aalf.htm>

Aliaga, L. (2012). La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. Tesis para optar el título de abogado. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.

<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1666>

Alvarez, J. (1986). Derecho inmobiliario registral. págs. 293-294. En: Derecho Y Cambio Social. La necesaria incorporación del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido al sistema inmobiliario registral peruano. Wilmer Alcocer Huaranga (editor) .16pp.

https://www.derechoycambiosocial.com/revista045/LA_NECESARIA_INCORPORACION.pdf

Amoros, M. (1967). La buena fe en la interpretación de los problemas hipotecarios. Revista crítica de derecho inmobiliario. Número 463. Editorial Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, España. 15231586pp.

<https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/buena-fe-interpretacion-hipotecarios337823>

Ari, E. (2013). Efectividad de las medidas cautelares no innovativas presentadas en los procesos de derecho de propiedad de bienes inmuebles no inscritos, de los juzgados mixtos de Puno en el año 2013. Para obtener el grado de maestro.

Universidad Nacional del Altiplano. Puno, Perú. 120 pp.

<http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/1799>

Arias, M. (1987). Exégesis Tomo I. 2da Ed. Editorial Librería Studium. Lima, Perú: En: Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. GILBERTO MENDOZA DEL MAESTRO (Editor) Doble venta u oponibilidad.

<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680->

[Texto%20del%20art%C3%ADculo62292-1-10-20161124%20\(2\).pdf](Texto%20del%20art%C3%ADculo62292-1-10-20161124%20(2).pdf)

Arias, M. (1998). Exégesis Tomo IV. 3ra Ed. Editorial Gaceta Jurídica Editores. p. 307.

En: El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.

Roger Vidal Ramos (Editor). 113 pp. Libro de Ponencias del VI Congreso Nacional de

Derecho

Civil.

<http://www.conadecivil.com/libro%20de%20ponencias%20final%20vf.pdf>

Ariza, D. y Giraldo, A. (2015). Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe "adquisiciones a non domino". Tesis para obtener el título de maestro en derecho. Pontificie Universidad Javeriana. Bogotá. Colombia.

http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/9949/Lveriano_PRD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Art. 2013, C. C. (2015). Ley N° 30313. Lima, Perú: Editorial Diario Oficial El Peruano-

<https://elperuano.pe/>

Avendaño, J. (2002). Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad. citado por: Gonzales, G. En: Tratado de derecho registral inmobiliario. Editorial Jurista Editores. Lima, Perú. 295 pp. En: Programa de formación de aspirantes. Anexo de lecturas curso "Jurisprudencia Relevante En Materia Civil Y Procesal Civil" I nivel. 27 pp.

<http://repositorio.amag.edu.pe/bitstream/handle/123456789/356/ANEXO%20DE%20LECTURA%20JURISPRUDENCIA%20CIVIL%20I%20NIVEL%20%281%29.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Avendaño, J. (2003). Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas. Tomo V.1 Ed.

2003. Editorial Gaceta Jurídica.Lima.Perú. pp. 187-188. En Programa de formación de aspirantes. Anexo de lecturas curso “Jurisprudencia Relevante En Materia Civil Y Procesal Civil” I nivel. 27 pp.

<http://repositorio.amag.edu.pe/bitstream/handle/123456789/356/ANEXO%20DE%20LECTURA%20JURISPRUDENCIA%20CIVIL%20I%20NIVEL%20%281%29.pdf?sequence=3&isAllowed=y>.2 pp.

Bernales, E. (1996). La Constitución de 1993. Análisis comparado. 1era edición.Editorial ORE Editora RAO S.A. Lima, Perú.

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con2_uibd.nsf/3B02B7A66B5D835C052575E00053E1C6/\\$FILE/INTERPELACION_BERNALES.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con2_uibd.nsf/3B02B7A66B5D835C052575E00053E1C6/$FILE/INTERPELACION_BERNALES.pdf)

Bessone, D. (1988). Direito Reais. Editorial Saraiva. Sao Paulo, Brazil. En: Mendoza Del Maestro. (editor) Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u oponibilidad. Lima, Perú: Pontificia Universidad del Perú Editorial. 416- 420 pp.
[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20(3).pdf)

Beuchot, M. (2008). Derechos humanos historia y filosofía. 4ta Ed.Editorial Distribuciones Fontamara. México. <http://www.corteidh.or.cr/tablas/25313.pdf>

Bigio, J. (1985). La compraventa y la transmisión de propiedad. En: Para leer el Código Civil I. Editorial PUCP. Lima, Perú. 95 pp. En: Mendoza del Maestro. Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u oponibilidad. Lima, Perú: Editorial Distribuciones Fontamara. [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-62292-1-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-62292-1-10-20161124%20(3).pdf)

- Borda, G. (2012). Tratado de Derecho Civil.6ta Ed. Editorial La ley. Buenos Aires, Argentina <https://www.comunitas.pe/es/buscar?ent=20090>.
- Borda, G. (1992). Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales .3ra Ed. Editorial Perrot. Buenos Aires, Argentina.
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:livro:1989;000177986>
- Borghí, H. (1999). Teoría da aparência no direito brasileiro. aparência de direito e aparência no direito, no direito privado e no direito processual civil. Confrontações e aplicações, inclusive na jurisprudência. São Paulo, Brasil: Editorial Lejus. En: Mendoza Del Maestro. Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u oponibilidad. Lima, Perú: Pontificia Universidad del Perú Editorial.
[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20(3).pdf)
- Braithwaite, G. (2015). La compraventa de bien ajeno y su validez en el ordenamiento jurídico peruano. Tesis para obtener del grado de maestro en derecho. Universidad Inca Garcilazo de la Vega. Lima, Perú.
<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/539>
- Bullard, A. (2006). Derecho y economía, el análisis económico de las instituciones legales. 2da Ed. Editorial Palestra Editores. Lima, Perú.
<http://cendoc.sc.gob.sv/textocompleto/922.pdf>
- Campos, Y. (2013). Estudio de caso: modernización del sistema nacional de los registros públicos: Factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral. Tesis para obtener el grado de maestro en derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/740/browse?value=Campos+Salazar%2C+Yessenia+del+Carmen&type=author>

Castillo, M. (2002). Comentarios al contrato de compraventa. Análisis de los artículos 1529 a 1601. 1ra Ed. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú.

<https://es.scribd.com/document/346574295/COMENTARIOS-AL-CONTRATO-DECOMPRAVENTA>

Caycho, T. (2017). Inseguridad Jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014. Tesis de pregrado. Universidad de Huanuco. Huánuco. Perú.

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UDHR_0e01c1bfba52ce9f4ff10072b328cad7

Chávez, A. (2013). Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú. Tesis de pregrado. Universidad privada del norte Lureate International Universities.

Cajamarca,. Perú. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/188?show=full>

Chinchilla, T. E. (1991). Corte Constitucional Colombiana. Sentencia T-406.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1992/T-406-92.htm>

Campos, Y. y Campos, S. (2012). Los registros públicos como servicio público. En: EL VISIR. Revista Electrónica de derecho registral y notarial. Obtenido de:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2012/01/29/los-registros-publicoscomo-servicio-publico/>

Cruz, F. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. En: Revista de Derecho Thēmis. Lima, Perú: Pontificia

Universidad Católica del Perú. 149-173 pp.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410>

Cruz, P. (1989). Formación y evolución de los derechos fundamentales. En: Revista española de derecho constitucional. Año N° 9, N° 25. España. págs. 35-62.

<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet->

<FormacionYEvolucionDeLosDerechosFundamentales-79388.pdf>

Cuena, M. (1996.). Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de derechos reales. 3ra Ed. Editorial Bosch. Barcelona, España.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=106277>

- Damian, J. (2019). La posesión como elemento configurador del principio de fe pública registral en la transferencia onerosa de inmuebles. Tesis para obtener el grado de maestro. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque, Perú. 117 pp.
<http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/7531>
- De León, C. (2014). Análisis Jurídico de la implementación del pre registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad. Tesis de pregrado. Universidad de San Carlo de Guatemala. Guatemala.
http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_9812.pdf
- Diez Picazo, L. (2003). Sistema de derechos fundamentales. 2da Edición. Editorial Thomson Civitas. Madrid, España. En: Cuest. Const. no.18 México ene./jun. 2008. José Juan Anzures Gurría (Editor).
http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-91932008000100013
- Diccionario, E. (2014). En diccionario de la Lengua Española. Madrid, España.
<https://www.rae.es/obras-academicas/diccionarios/diccionario-de-la-lengua-espanola>
- Dulzaides, M y Molina A. (2004). Análisis documental y de información: Dos componentes de un mismo proceso. La Habana, Cuba: Editorial Scielo. En: ACIMED v.12 n.2 Ciudad de La Habana mar.-abr. 2004.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011
- Effio, B. (2015). La estructura de los derechos fundamentales y su interpretación constitucional. Lima, Perú: Editorial Tinco S.A. En: Revista Derecho & Sociedad. Víctor García Toma. La dignidad humana y los derechos fundamentales.
[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/20855-Texto%20del%20art%C3%ADculo-829941-10-20190530%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/20855-Texto%20del%20art%C3%ADculo-829941-10-20190530%20(2).pdf)
- Enneccerus, L. y Hans, N. (1960). Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts.15ta Ed. Editorial Tubinga J.C.B. Mohr. New York. En:Breves apuntes sobre las adquisiciones a non domino en el ordenamiento Peruano. Gilberto Mendoza del Maestro

(editor). <https://ius360.com/privado/civil/breves-apuntes-sobre-las-adquisiciones-a-nondomino-en-el-ordenamiento-peruano/>

Falzea, A. (1985). Voci di teoria generale del diritto (3ra Ed.). Editorial Milán.Giuffrè. En: Mendoza Del Maestro. Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u oponibilidad. Lima, Perú: Pontificia Universidad del Perú Editorial. 416- 420 pp.

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-62292-1-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-62292-1-10-20161124%20(3).pdf)

Figueroa, S. M. (2013). ¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales “Numerus Clausus”? Tesis para obtener el grado de maestro en derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1137>

Forno, H. (1993). El contrato con efectos reales. Ius et Veritas. Ius et Veritas, 4(7), 77-87. En: Mendoza del Maestro. Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u oponibilidad. Lima, Perú: Pontificia Universidad del Perú Editorial. 416-420 pp.

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20(3).pdf)

Freyre, M. C. (2007). La Transferencia de propiedad inmueble en el Peru y la Seguridad Jurídica.Editorial Palestra. Lima, Perú. En: El Sistema De Transferencia De Propiedad Inmueble En El Perú Y La Seguridad Jurídica . Jhefry Jhordan López Gamarra. Tesis para optar el Título de Abogado. Universidad Andina Del Cusco Facultad De Derecho Y Ciencia Política. Cusco Perú.
http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf.

Frisancho, C. (2017). El principio de la fe pública registral y la adquisición de la propiedad (análisis del artículo 214 del Código Civil peruano). Tesis para obtener

- el grado de maestro en derecho. Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Cusco, Perú. 129.pp. <http://repositorio.unsaac.edu.pe/handle/UNSAAC/3005>
- Garazatua, J. (2011). La seguridad jurídica en el sistema registral. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. SUNARP. Lima, Perú. 7 pp.
<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf>
- Gonzales, G. (2018). Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano. Tesis para obtener el grado de doctoren derecho. Universidad de Castilla La Mancha. Madrid, España. 230-235pp.
<https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>
- Gonzales, G. (2015). La falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que ampara al tercero que hace fraude inmobiliario. 1era Edición. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú:83-89 pp.
<http://valenciaabogados.com/2018/11/06/la-falsificacion-como-modo-de-adquirir-lapropiedad/>.
- Gonzales, G. (2003). Curso de derechos reales. En: Revista Juristas Editores. Lima, Perú. 854 pp.En: Acerca De La Prescripción Adquisitiva: ¿Saliendo De La “Caverna”?
Guillermo Arribas (Editor) THEMIS.
<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/9063Texto%20del%20art%C3%ADculo-35922-1-10-20140601.pdf>
- González, G. (2005). Tratado de los derechos reales. Jurista Editores. Lima Perú. pp. 789. En : Resucitaciones, Fantasmas y “Apariciones. Reflexiones Críticas En Torno A La Transferencia De La Propiedad Inmueble En El Perú. Fort Ninamancco Córdoba (Editor).
<https://www.derechocambiosocial.com/revista010/transferencia%20propiedad%20inmueble.htm>
- Gonzales, G. (2012). Tratado de derecho registral inmobiliario.2da Ed. Editorial Ediciones Legales. Lima, Perú. 641pp. https://issuu.com/saul-pacheco/docs/registral_inmobiliario_2
- Gonzales, G. (2016). Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313. 1era Edición. Editorial Ediciones Legales. Lima, Perú.

https://issuu.com/edicioneslegales.com.pe/docs/sistema_registral_y_contrataci_n_i

Hernandez, J. (1997). Seguridad Jurídica y Costos de Transacción: Algunas Distorsiones En El Código Civil. *Derecho & Sociedad*, n.º 12. pp. 17-28.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/search>

Hernández,R. Fernandez, C. Y Baptista M. (2014). Metodología de la investigación. 6ta Edición. Editorial MG GRAW HILL Education. México.

https://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia_de_la_investigacion_-_roberto_hernandez_sampieri.pdf

Huerta, O. (2013). La problemática de la buena fe del tercero registral. En Dialogo con la Jurisprudencia. Editorial Gaceta Jurídica Editores. Lima, Perú.

<https://www.comunitas.pe/es/derecho-registral-y-notarial/42901-la-problematicade-la-buena-fe-del-tercero-registral-9786123110857.html>

Jiménez, C. (2007). La garantía de título de propiedad en Costa Rica: Mecanismo alternativo de seguridad patrimonial a favor de un titular de un derecho real sobre un bien inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Tesis para obtener el grado de maestro en derecho. Universidad de Costa Rica. Costa Rica.

<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/1451>

Kaufmann, A. (1999). Filosofía del derecho. 2da Ed. Universidad Extemado de Colombia. Bogotá, Colombia. En: La Filosofía Del Derecho De Arthur Kaufmann En El Tránsito A La Post Modernidad: Una Valoración. Tomas de Domingo (Editor).

file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/PD_47_13.pdf

Kümpel, V. (2007). Teoría da aparência no código civil de 2002. Editorial Método. São Paulo, Brazil. En: Mendoza del Maestro. Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (Lima), Casación 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u oponibilidad. Pontificia Universidad del Perú Editorial. Lima, Perú. 416- 420 pp.

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20(3).pdf)

La Cruz, J. (2003). Elementos de derecho civil III. Derechos reales. 2da Ed. Editorial Dykinson. Madrid, España

<https://www.comunitas.pe/es/buscar?ent=9840>

La Puente, M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad. En: Folio Real año III N°. 7. pp. 104. Citado: El Sistema De Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. Roger Vidal Ramos (Editor). 14 pp.

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

La República (2014). Así opera la red de Rodolfo Orellana. Diario la República. Lima-Perú. <http://www.inforegion.pe/183900/asi-opera-la-red-de-rodolfo-orellana/>

Lama, E. (2015). La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. Tesis para obtener el grado de maestro en derecho. Universidad Pontificia Católica del Perú. Lima, Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/99>

Lino, L. (2015). El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza seguridad jurídica. Tesis para obtener el título de abogado. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo, Perú. <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/906>

Loli, G. (1997). Seguridad jurídica y registro inmobiliario un enfoque desde el análisis económico del derecho. En: Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año VII Nro. 7 Lima-Perú.

https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registrar_inmobiliario_urbanistico/JORGE%20GONZALES%20LOLI/LECTURAS/SEGURIDAD_JURIDICA_Y_REGISTROS_INMOBILIARIOS.pdf

Maisch, L. (1984). Los derechos reales en el Nuevo Código Civil Peruano. Miembro de la Comisión Reformadora del Código Civil. 15-17 pp.

<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-LosDerechosRealesEnElNuevoCodigoCivilPeruano1984-5110201.pdf>

Malheiros, Á. (1978). Aparência de Direito. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresaria. 6ta Ed. Editorial out-dez. Sao Paulo, Brazil.

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20(3).pdf)

Marín, J. (2010). Estadística manual de teoría y problemas departamento de estadística e investigación operativa Universidad de Murcia. Licenciatura en Documentación. Curso 2010-11. Universidad Nacional de San Martín. Argentina.

<https://1library.co/document/dy4ko79q-estadistica-manual-de-teoria-y-problemasde-josefa-marin-f.html>

Mejorada, M. (2012). Fundamentos de la tutela de los terceros adquirentes de buena fe. En: PRIORI POSADA, Giovanni (Editor). Estudios sobre la propiedad. Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. Citado: NO

TODO LO QUE BRILLA ES ORO: APARIENCIA DEL DERECHO Y PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS DE BUENA FE. NOT EVERYTHING THAT SHINES IS GOLD: APPEARANCE OF LAW

AND PROTECTION OF THIRD PARTIES IN GOOD FAITH. Cecilia O'Neill de la Fuente (Editor).

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/19605-Texto%20del%20art%C3%ADculo-778551-10-20180117%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/19605-Texto%20del%20art%C3%ADculo-778551-10-20180117%20(3).pdf). 98 pp.

Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. En Themis-Revista de Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. 233-237 pp.

<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-PropiedadConstitucionalAPropositoDeLaFePublicaRegi-5279054.pdf>

Mendoza, A. (2016). El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la legislación peruana. Tesis para obtener el grado de doctor en derecho. Universidad Inca Garcilazo de la Vega. Lima, Perú. 120 pp.

<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/783>

- Mendoza, G. (2014). La propiedad – Mecanismos de defensa. «Obra en conjunto». Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú. <https://www.pucp.edu.pe/profesor/gilberto-mendoza-del-maestro/publicaciones/?x&orden=titulo&pagina=2>
- Mendoza, G. (2016). Corte Suprema, 1 de agosto de 2016 Sala Civil Transitoria de Lima Casación Nro. 3464-2013 Lima Norte. Doble venta u Oponibilidad. Revista de la Facultad de derecho de la PUCP. Lima, Perú. 416- 420 pp. [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15680-Texto%20del%20art%C3%ADculo-622921-10-20161124%20(3).pdf)
- Mendoza, M. (2009). Derechos fundamentales y derecho privado. Eficacia de los derechos fundamentales entre particulares y su protección procesal. Editorial Jurídica Grijley. Lima, Perú. [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/7683-Texto%20del%20art%C3%ADculo-30141-1-10-20140120%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/7683-Texto%20del%20art%C3%ADculo-30141-1-10-20140120%20(1).pdf)
- Montserrat, A. (2000). Derecho Inmobiliario Registral. 1era Edición Madrid, España: Editorial Civitas. [https://sidn.ramajudicial.gov.co/SIDN/DOCTRINA/TABLAS%20DE%20CONTENIDO%20Y%20TEXTOS%20COMPLETOS/346%20-%20DERECHO%20CIVIL/BELM-1035\(Derecho%20inmobiliario%20registral%20-Monserrat\).pdf](https://sidn.ramajudicial.gov.co/SIDN/DOCTRINA/TABLAS%20DE%20CONTENIDO%20Y%20TEXTOS%20COMPLETOS/346%20-%20DERECHO%20CIVIL/BELM-1035(Derecho%20inmobiliario%20registral%20-Monserrat).pdf)
- Montes, Á. (1986). Introducción al derecho inmobiliario registral. 2da Ed. Editorial Librería General. Zaragoza, Madrid, España. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=56862>
- Morales, R. (2010). Las patologías y los remedios del contrato. Tesis para obtener el grado de doctor en derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/4682>
- Morales, R. (2015). La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces. En: Dialogo con la jurisprudencia. Jurisprudencia Registral N° 200. Editorial Gaceta Jurídica.

https://www.academia.edu/12917970/La_Fe_P%C3%BAblica_Registral_como_protecci%C3%B3n_in%C3%BAtil_frente_a_los_contratos_inv%C3%A1lidos_e_ineficaces

Morán, R. (2002). Derecho sobre las cosas. El derecho de propiedad y derecho de posesión. Historia del derecho penal y procesal Tomo I. Parte Teórica. Editorial Universitas.España. <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/derechos-cosas-iproiedad-posesion-269276>

Organización Estados Americanos (2019). Introducción a la formulación de estrategias de Gobierno electrónico. Departamento para la Gestión Pública Efectiva Gobierno Electrónico. https://www.oas.org/es/sap/dgpe/guia_egov.asp

Osorio, M. y Foritt. (2010). Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Corregido por Guillermo Cabanellas. Buenos Aires, Argentina. Editorial DataScan S.A.

<http://www.herrerapenalosa.com/images/biblioteca/Diccionario-de-Ciencias-Juridicas-Politicasy-Sociales---Manuel-Ossorio.pdf>

Osterlling, F. y Castillo, M. (1999). La transferencia de propiedad en el Perú, En: Ius Et Praxis, Universidad de Lima, 30. Lima, Perú. 163pp. http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:7JWuJ6mHEFMJ:revistasnuevo.ulima.edu.pe/index.php/lus_et_Praxis/article/view/3612+&cd=1&hl=es419&ct=clnk&gl=pe

Pacheco, V. (2015). La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú. Tesis para obtener el título de abogado. Universidad Las Américas. Lima, Perú. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TESIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Pasco, A. (2009). Edificación en terreno ajeno: Entre la buena y la mala fe del constructor. ¿Convirtiendo las presunciones absolutas en presunciones iuris tantum? En: BEPRESS. Universidad nacional de San Marcos.

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/fulltext_stamped%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/fulltext_stamped%20(1).pdf)

Pasco, A. (2015). ¿En que se parecen Rodolfo Orellana y la mafia que trafica con terrenos ajenos al proyecto de ley que pretende modificar el artículo 2014° c.c?. A propósito de la fe pública registral frente a la falsificación de documentos y suplantaciones de identidad. En: Selected Words.

<https://es.slideshare.net/GEDI15/en-que-se-parecen-rodolfo-orellana-y-la-mafia-quetrafica-con-terrenos-ajenos-al-proyecto-de-ley-que-pretende-modificar-el-articulo2014-cc-a-proposito-de-la-fe-pblica-registral-frente-a-la-falsificacin-de-documentos-ysuplantacin-de-identidad>

Perrone, N. (2013). La Convención Americana de Derechos Humanos y su proyección en el Derecho argentino. «Obra en conjunto». En: La Ley S.A.E. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires - Tucuman, Argentina.

<http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/libros/pdf/la-cadh-y-su-proyeccion-en-elderecho-argentino/la-cadh-y-su-proyeccion-en-el-derecho-argentino.pdf>

Planiol, M. y Ripert, J. (1988). Tratado practico de derecho civil Frances. Tomo III. Editorial Civitas. 111 pp. Madrid, España.

[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:301edycZskJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/%24FILE/SISTEMA TRANSFERENCIA PROPIEDAD DERECHO CIVIL PERUANO.pdf+%&cd=16&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:301edycZskJ:www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/%24FILE/SISTEMA%20TRANSFERENCIA%20PROPIEDAD%20DERECHO%20CIVIL%20PERUANO.pdf+%&cd=16&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe). 12pp.

Poveda, J. (2000). El registro de propiedad español y las recomendaciones del banco mundial. En: La Ley: Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía. España, Madrid. págs. 5-37 pp. En: Publicidad Registral Inmobiliaria. Marcelo Salaroli Oliverira (Editor).

[https://books.google.com.pe/books?id=yjlnDwAAQBAJ&pg=PT42&lpg=PT42&dq=Poveda,+J.+\(2000\).+El+registro+de+propiedad+espa%C3%B1ol+y+las+recomendaciones+de+l+banco+mundial.+En&source=bl&ots=AxluTQauOc&sig=ACfU3U22CGzm4_kfpoHUTFJvJ6r6vRazA&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwiN8L6lo_rqAhXOJ7kGHZNRDakQ6AEwBnoECAoQAQ#v=onepage&q=Poveda%2C%20J.%20\(2000\).%20El%20registro%20de%20propiedad%20espa%C3%B1ol%20y%20las%20recomendaciones%20del%20banco%20mundial.%20En&f=false](https://books.google.com.pe/books?id=yjlnDwAAQBAJ&pg=PT42&lpg=PT42&dq=Poveda,+J.+(2000).+El+registro+de+propiedad+espa%C3%B1ol+y+las+recomendaciones+de+l+banco+mundial.+En&source=bl&ots=AxluTQauOc&sig=ACfU3U22CGzm4_kfpoHUTFJvJ6r6vRazA&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwiN8L6lo_rqAhXOJ7kGHZNRDakQ6AEwBnoECAoQAQ#v=onepage&q=Poveda%2C%20J.%20(2000).%20El%20registro%20de%20propiedad%20espa%C3%B1ol%20y%20las%20recomendaciones%20del%20banco%20mundial.%20En&f=false)

- Ramírez, J. (1976). Diccionario Jurídico. Buenos Aires, Argentina: Editorial Claridad.
<https://www.iberlibro.com/buscar-libro/titulo/diccionario-juridico/autor/juanramirez-gronda/>
- Ramos, J. (2015). Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. Tesis para obtener el grado de maestro en derecho. Universidad Nestor Cáceres Velasquez. Puno, Perú.
<http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/405/PDF3.PDF?sequence>
- Rimascca, Á. (2015). El Derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú.
https://works.bepress.com/angel_rimascca_huaranca/6/
- Ríos, J. (2005). La práctica del derecho notarial. 8va Ed. México D.F: Editorial McGrawHill Interamericana Editores.En: Biblioteca Jurídica Virtual de la UNAM.1-46 pp. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3762/2.pdf>
- Rojas, L. (1996). La publicidad registral previa como medio de protección contractual. Tesis de pregrado para obtener el título de abogado. Universidad de Costa Rica. Costa Rica.En: Revista de Ciencias Jurídicas N° 125.ANÁLISIS DEL FRAUDE INMOBILIARIO A LA LUZ DE NUESTRA JURISPRUDENCIA. M.Sc.Jorge Jiménez Bolaños.1-37
[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/13270-Texto%20del%20art%C3%ADculo-222851-10-20140131%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/13270-Texto%20del%20art%C3%ADculo-222851-10-20140131%20(4).pdf)
- Rubio, D. (2011). La problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada, predios y derechos mineros. Año X. Fuero Registral Nro.07. SUNARP. Lima, Perú. 1-841pp.
<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf>
- Sacachipana, E. (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Tesis para obtener el grado de maestro en derecho. Universidad Nacional del Altiplano. Puno, Perú.
<http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/4274>

Salvador, L. (2016). Protección a terceros adquirentes en el código civil: Orientaciones y desorientaciones. En revista Ius Et Veritas. Pontificia Universidad Católica del Perú. 1-16.

<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/15433-Texto%20del%20art%C3%ADculo-612571-10-20161004.pdf>

SUNARP (2005). Reglamento del Tribunal Registral. Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Nro.263-2005-SUNARP-SN.

https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/ReglamentoTribunalRegistral_RES263-2005-SUNARP-SN.pdf

Torre M. (2017). La Fe Pública Registral Vista Desde La Ley N° 30313. Tesis de segunda especialidad. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. 27 pp.

<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11934>

Toyama, J. L. (1998). El derecho de propiedad en John Locke. En: Monografía que como parte del curso Teoría del Estado Siglos XVI y XVII se presentó en 1997. Pensamiento Constitucional. Año V Nro. 05. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú. 287-302 pp.

<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/3250-Texto%20del%20art%C3%ADculo-122571-10-20121108.pdf> 1-16 PP

Trebejos, F. (2011). ¿Quién me dirá si soy propietario?: Aspectos registrales del derecho de propiedad y el registro como mecanismo de protección de titularidades. Revista y jurisprudencia registral. Fuero Registral. Año Nro. XII. Nro.7. Lima, Perú.

<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf>

2-841 PP.

Turbam, E., Mclean, E. y Wetherbe, J. (2001). Tecnologías de Información para la administración. Editorial Continental. Mexico.

<https://sites.google.com/site/abucinve/tecnologias-de-informacion-para-laadministracion>

- Tuyume, B. (2016). La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. Tesis para obtener el título de abogado. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo - USAT. Chiclayo, Perú.
<http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12423/696>
- Vallet, J. (1980). La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles. En: Bases Fundamentales del derecho registral. Gunther Gonzales Barrón.
https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf 1-32pp.
- Vera, F. (2008). Utem Virtual. La modalidad Blended Learning en la Educación Superior. Rancagua, Chile. http://www.utemvirtual.cl/nodoeducativo/wp-content/uploads/2009/03/fvera_2.pdf
- Vidal, F. (1985). Teoría general del acto jurídico. 1era edición. Editorial Cultural Cuzco Editores. Lima, Perú.
- Vidal, R. (s.f). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano. En: Programa De Formación De Aspirantes. Anexo De Lecturas Curso "Jurisprudencia Relevante En Materia Civil Y Procesal Civil". I NIVEL.
<http://repositorio.amag.edu.pe/bitstream/handle/123456789/356/ANEXO%20DE%20LECTURA%20JURISPRUDENCIA%20CIVIL%20I%20NIVEL%20%281%29.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Von Hausen, C. y Sapaj, J. (2013). Derecho de propiedad, limitaciones y expropiación. Tesis para obtener el título de abogado. Departamento de Derecho Público. Universidad de Chile. Chile. http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2008/de-collins_c/pdfAmont/de-collins_c.pdf

WEBGRAFÍA

<http://laley.pe/>.

<http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/>.

<http://ic-abogados.com>



ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia del problema de investigación

PROBLEMA	HIPOTESIS	OBJETIVOS	Dimensión	Método y Enfoque	Tipo de Investigación	Técnicas e Instrumento
<p>1. Problema General.</p> <p>¿Resulta constitucional aplicar la fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble?</p>	<p>1. Hipótesis General</p> <p>No resulta constitucional aplicar la fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble</p>	<p>1. Objetivo General</p> <p>Determinar si resulta constitucional aplicar la Fe Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble.</p>	<p>Criterios adoptados en la jurisprudencia nacional.</p>	<p>Métodos:</p> <p>Descriptivo Dogmático Análisis de casos</p> <p>Enfoque: dogmatico</p>	<p>Investigación Básica: Descriptivo Explicativo</p> <p>No experimental</p>	<p>Técnicas:</p> <p>Análisis documental</p> <p>Instrumentos:</p> <p>Fichas bibliográficas</p>
<p>2. problemas específicos</p>	<p>2. Hipótesis Específicas</p>	<p>2. Objetivos Específicos</p>		<p>Diseño de Investigación</p>	<p>UNIVERSO Y MUESTRA</p>	
<p>¿Si la aplicación de la fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble, vulnera la propiedad del verdadero propietario?</p>	<p>La Fe pública registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble, vulnera la propiedad del verdadero propietario.</p>	<p>Determinar si la aplicación de la Fe Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble, vulnera la propiedad del verdadero propietario.</p>	<p>Criterios adoptados en la jurisprudencia nacional.</p>	<p>Cualitativo</p>	<p>- Casaciones de la Corte Suprema relacionadas con la aplicación del principio de Fe Pública Registral y la propiedad.</p>	<p>Fichas bibliográficas</p> <p>Análisis de casaciones</p>
<p>¿Si la aplicación de la fe pública registral frente a la regulación del sistema de transferencia de propiedad inmueble, genera inseguridad jurídica y por ende el tráfico ilegal de bienes inmuebles?</p>	<p>La regulación de la fe pública registral frente a la regulación del sistema de transferencia de propiedad inmueble genera inseguridad jurídica.</p>	<p>Analizar y establecer si la aplicación de la fe pública registral frente a la regulación del sistema de transferencia de la propiedad inmueble, genera tráfico ilegal de bienes inmuebles.</p>	<p>Tratamiento de la legislación comparad</p>			

Anexo 2. Proyecto de Ley

Nuestro aporte para el derecho postula un proyecto normativo, que incorpore un acápite legal en el artículo 949 del Código Civil, modificando el sistema de transferencia de propiedad declarativo por un sistema de transferencia de propiedad constitutivo.

Proyecto de Ley

Ley que modifica el artículo 949 del Código Civil

Marco legal

Código Civil, Libro V, Título II, Capítulo III, Artículo 949.

Exposición de motivos

Los sistemas de transferencia de propiedad constitutivo dentro de sus principales funciones se encuentran la de publicitar los derechos de propiedad, el otorgamiento de seguridad y certeza jurídica de la transferencia de la propiedad, de esa manera los propietarios gozan de exclusividad y publicidad de su derecho de propiedad.

El sistema de Transferencia constitutivo, hoy en día, es una institución fundamental para el desarrollo económico de nuestro país, debido a la innumerable serie de actos y contratos de tráfico patrimonial, lo cual implica la necesidad de regular la mencionada institución para atender problemas jurídicos que se presenten, con la finalidad de proteger la propiedad, a través de la publicidad registral, tutelar inversiones nacionales y extranjeras, facilitar los negocios, promover la creación de empresas, y demás.

Por tanto, la trascendencia del sistema de transferencia constitutiva consiste en brindar una efectiva seguridad y publicidad a determinadas actos o negocios jurídicos que son relevantes para el tráfico inmobiliario económico.

El sistema de transferencia de propiedad constitutiva elimina el fraude inmobiliario, además de tutelar al tercero cuando merezca protección, fortalece las adquisiciones, promover la correcta aplicación de los principios registrales, con especial atención al principio de fe pública registral, para así asegurar los derechos de propiedad.

Que el sistema de transferencia de propiedad declarativo, no resulta seguro para la protección de la propiedad propiciando los fraudes inmobiliarios.

Nuestro ordenamiento jurídico tutela al derecho de propiedad a través de la Constitución, de modo que, no puede ser violentado por intromisiones extrañas o cualquier actividad ilícita. Salvo por causales que el legislador establece, ya sea por situaciones de seguridad nacional o necesidad pública. Pero de ninguna manera, el derecho de propiedad puede verse vulnerado por las modalidades del fraude inmobiliario que día a día vienen suscitándose en la actualidad.

El sistema de transferencia de propiedad constitutiva debe de regularse no para proteger a terceros sino para proteger la propiedad, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado establece que la propiedad es inviolable. La protección de un tercero acogido en la fe pública registral no se le puede otorgar mayor defensa y protección que el que se merece el derecho de propiedad, no existiría coherencia con el mandato constitucional porque el propietario no puede ser despojado fácilmente a través de actos de ilegalidad que atenten contra el derecho de propiedad. Por lo tanto, la fe pública registral no opera en un sistema constitutivo de transferencia de propiedad, situación que se da con el poco fortalecido sistema declarativo de transferencia de propiedad en una situación de fraude cuando el mismo titular provocó una situación de apariencia engañosa.

El artículo 949 del Código Civil señalaba:

“Transferencia de propiedad de bien inmueble Artículo 949º.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”

Fecto de la vifencia de la norma propuesta sobre la legislación nacional existente

El presente proyecto de ley modifica el artículo 949 del Código Civil, con la finalidad de proteger de manera eficaz el derecho de propiedad, en el sentido que un propietario no poder resultar desprotegido ante una situación de fraude.

Análisis costo beneficio

La norma ha sido propuesta para mejorar el Sistema de transferencia de la propiedad que exista una coherencia entre principios registrales para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. En ese sentido, la propuesta no genera gastos para el erario nacional, y además permitirá reducir gastos existentes que surgen por la realidad problemática del fraude inmobiliario.

Fórmula legal**Proyecto de Ley**

Ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa conferida por el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, se postula el presente proyecto de ley:

Ley que modifica el artículo 949 del Código Civil**Artículo 1.- Objeto de la ley**

La presente Ley tiene como objeto brindar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles para que no sean despojados arbitrariamente de su propiedad mediante las modalidades de fraude inmobiliario.

Artículo 2.- Precisión respecto al sistema de transferencia de propiedad

Modifíquese el artículo 949 del Código Civil en los siguientes términos:

“El derecho nace con el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público.”

Artículo 3.- Vigencia

La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, noviembre de 2019