



Universidad Nacional
Federico Villarreal

Vicerrectorado de
INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**“LOS EFECTOS JURIDICOS DEL INGRESO DE LOS BIENES
INMUEBLES FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA
LEGISLACIÓN EN EL PERÚ”.**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAESTRA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

AUTORA:

YANINA LUCY NESTARES SILVA

ASESOR:

DR. JOSE VIGIL FARIAS

JURADOS:

DR. PEREIRA LUZA CARLOS ALBERTO

DR. BEGAZO DE BEDOYA LUIS

MG. ALFARO PAMO KARINA TATIANA

LIMA-PERÚ

2019

DEDICATORIA

A Dios, que me da las fuerzas necesarias para seguir adelante en los momentos más difíciles de mi vida. A mis padres, por su fortaleza y formación recibida.

AGRADECIMIENTO

Quiero aprovechar esta oportunidad para expresar mi más profundo y sincero agradecimiento a todas las personas que de algún modo u otro, me han apoyado en la realización de esta tesis.

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	VII
ABSTRACT.....	VIII
I. INTRODUCCIÓN	9
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	10
1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	16
- <i>Problema general</i>	16
- <i>Problemas específicos</i>	16
1.4. ANTECEDENTES.....	17
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
1.6. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	21
1.7. OBJETIVOS	21
- <i>Objetivo General</i>	21
- <i>Objetivos Específicos</i>	22
1.8. HIPÓTESIS.....	23
1.8.1. <i>Hipótesis general</i>	23
1.8.2. <i>Hipótesis específicas</i>	23
II: MARCO TEORICO.....	24
2.1. MARCO CONCEPTUAL	24
2.2. TEORÍAS GENERALES RELACIONADAS CON EL TEMA	31
2.3. BASES TEÓRICAS ESPECIALIZADAS SOBRE EL TEMA.....	32
III: MÉTODO	56
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	56

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	57
3.3. OPERACIONALIZACION DE VARIABLES.....	59
3.4. INSTRUMENTOS.....	60
3.5. PROCEDIMIENTOS	61
3.6. ANÁLISIS DE DATOS.	61
IV: RESULTADOS.....	62
4.1. ESTRATEGIA DE PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	62
4.2. CONTRAPRESTACIÓN DE HIPÓTESIS	63
4.3. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN.....	76
V: DISCUSIÓN DE RESULTADO.....	105
VI. CONCLUSIONES	107
VII. RECOMENDACIONES.....	108
VIII. REFERENCIAS	110
IX. ANEXOS	112
<i>Anexo 1.....</i>	<i>112</i>
<i>Ficha técnica de los instrumentos a utilizar</i>	<i>112</i>
<i>Anexo 2: Definición de términos.....</i>	<i>113</i>

ÍNDICE DE GRAFICOS

Grafico N° 1	Inscripción de bien inmueble con espíritu de la ley _____	78
Grafico N° 2	Ingreso representa un Inmueble en registro inmobiliario _____	80
Grafico N° 3	Cumple ingreso con derechos reales _____	82
Grafico N° 4	Ingreso evidencia primer asiento _____	84
Grafico N° 5	Ingreso evidencia eficacia de asientos registrales _____	86
Grafico N° 6	Ingreso demostración de capacidad de derechos _____	88
Grafico N° 7	Efectos jurídicos en el ingreso de bienes inmuebles _____	90
Grafico N° 8	Derecho de propiedad constituye uso irrestricto de goce. _____	92
Grafico N° 9	Otorga derecho al propietario para disponer y reivindicar su propiedad _____	94
Grafico N° 10	Derecho a propiedad uso irrestricto de servicios en bien inmueble _____	96
Grafico N° 11	Respeto sobre límites y linderos de la propiedad. _____	98
Grafico N° 12	Satisfacción de necesidades materiales y espirituales _____	100
Grafico N° 13	Derecho de propiedad con función social de un bien _____	102
Grafico N° 14	Coherente alcances que tenga derecho a propiedad de bien _____	104

RESUMEN

La tesis se ha desarrollado con el fin de brindar aportes significativos respecto a los efectos jurídicos de la inmatriculación de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación peruana para lo cual se utilizó la metodología de la investigación científica, instrumento que sirvió para desarrollar aspectos importantes del trabajo, desde su primer capítulo hasta el último.

El estudio realizó la recopilación de información acerca de diferentes especialistas que dieron sus diferentes aportes para el desarrollo de las variables, en cuanto al estudio de campo se utilizó la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario la misma que estuvo conformada por 14 preguntas que fueron respondidas por los Registradores públicos y abogados hábiles del CAL, quienes dieron sus diferentes puntos de vista sobre esta problemática, para luego ser llevadas a gráficos estadísticos, así como sus respectivas interpretaciones; desde luego, las hipótesis planteadas fueron contrastadas para luego arribar a las conclusiones y recopilaciones del trabajo.

Finalmente, en la última parte de la tesis concluye los aportes que se dan como resultado de la investigación, los mismos que se alcanzaron a plenitud, facilitando las recomendaciones las cuales se consideran como viables y practicables; además se añade la amplia bibliografía, así como el anexo correspondiente.

Palabras claves: Bienes inmuebles, Abogados hábiles, Efectos jurídicos.

ABSTRACT

His thesis has been developed in order to provide significant contributions regarding the legal effects of the registration of immovable property against the property right in Peruvian legislation for which the methodology of scientific research was used, an instrument that served to develop important aspects of the work, from its first chapter to the last.

The study carried out the compilation of information about different specialists who gave their different contributions for the development of the variables, as for the field study, the survey technique was used with its instrument, the questionnaire which was formed by questions that were answered by the public registrars and competent lawyers of the CAL, who gave their different points of view on this problem, to be later taken to statistical graphs, as well as their respective interpretations; Of course, the hypotheses were contrasted and then arrive at the conclusions and compilations of the work.

Finally, it is the last part of the thesis that concludes the contributions that are given because of the investigation, the same ones that were fully achieved, facilitating the recommendations, which are considered viable and practicable; In addition, the extensive bibliography is added, as well as the corresponding annex.

Keywords: Real estate, Skilled lawyers, Legal effects.

I. INTRODUCCIÓN

Con mucha precisión se puede afirmar, que la propiedad es una institución importante para 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. Es una cuestión capital para los adquirentes y acreedores de derechos y para el sistema judicial en su conjunto, el estudio y establecimiento de un sistema de transferencia de propiedad que cuente con todas las garantías necesarias se desarrolló tuvo como título "LOS EFECTOS JURIDICOS DEL INGRESO DE LOS BIENES INMUEBLES FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN EN EL PERÚ".

El registro de la propiedad inmueble se creó en nuestro país por Ley de 1998, y sin embargo, aún no se han realizado el ingreso de los bienes de las grandes extensiones de territorio, nunca han podido acceder al ámbito de ingreso (Gonzales Barrón, 2006. Pág. 148) siendo esta la causa de que la propiedad no solo en Lima, sino en todo el país continúe con la informalidad, y se hace posible igualmente que las personas puedan acceder a estos predios mediante invasión de los mismos, creando un problema grave al gobierno, y a las personas que tienen la titularidad de los mismos.

1.1. Planteamiento del Problema

El registro de la propiedad inmueble se creó en nuestro país por Ley de 1998, y sin embargo, aún no se han realizado el ingreso de los bienes de las grandes extensiones de territorio, nunca han podido acceder al ámbito de ingreso (Gonzales Barrón, 2006. Pág.

148) siendo esta la causa de que la propiedad no solo en Lima, sino en todo el país continúe con la informalidad, y se hace posible igualmente que las personas puedan acceder a estos predios mediante invasión de los mismos, creando un problema grave al gobierno, y a las personas que tienen la titularidad de los mismos.

1.2. Descripción del problema

El registro de la propiedad inmueble se creó en nuestro país por Ley de 1998, y sin embargo, aún no se han realizado el ingreso de los bienes de las grandes extensiones de territorio, nunca han podido acceder al ámbito de ingreso (Gonzales Barrón, 2006. Pág. 148) siendo esta la causa de que la propiedad no solo en Lima, sino en todo el país continúe con la informalidad, y se hace posible igualmente que las personas puedan acceder a estos predios mediante invasión de los mismos, creando un problema grave al gobierno, y a las personas que tienen la titularidad de los mismos.

El ingreso de bienes es el acto por el que se incorpora un predio al registro y se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición legal distinta. Hay que distinguir entre el ingreso y primera de dominio. La primera donde consta el derecho del titular.

En el Perú, el ingreso de un predio al registro. La primera de dominio es la inscripción de ingreso se realiza con la primera inscripción de dominio. No puede ingresar un predio al registro si no se inscribe el derecho del titular sobre dicho predio.

En tal línea, el título que vendría a ser el que diera mérito para la inscripción en el registro, debería contar con todos los elementos, donde prime lo riguroso y sobre todo lo legal, para ser calificado en sede registral. Sin embargo, en el Derecho comparado podemos verificar que cada día existen corrientes contrarias, para que puedan acceder al registro. La primera exige máxima seguridad, al establecer normas que amparen los documentos presentados para su calificación, que cuentan con demasiados requisitos para acceder al ingreso y en cambio la segunda línea busca que el mayor número de inmuebles sea inscrito, no importa si los documentos son legales o no, creando un procedimiento sumamente inseguro y falto de legalidad.

Diez Picazo, afirma: Es un bien para la economía del estado el funcionamiento y una cierta agilidad en el tráfico inmobiliaria y en el crédito territorial, constituye un mal de la sociedad, la vejez de las titularidades sobre los bienes raíces, la desidia de las propiedades y el desinterés por las inscripciones, debido en gran parte a las dificultades de los trámites burocrático por ello, el legislador ha tenido que arribar medios para conseguir que ingrese en el registro la mayor cantidad posible de titularidades o de bienes raíces, de suerte que se fomente, dentro de los límites exigidos por un mínimo de garantía y acceso de la propiedad inmueble al registro (Diez Picazo 1995, pg.356).

Nuestro país se ha adecuado a la segunda línea, o sea la corriente rápida, que establece procedimientos sencillos y rápidos del ingreso de bienes, sino que produce riqueza al que cuenta con él. Produciéndose segundos actos, tales como hipotecas, permitiendo realizar inversiones en todo tipo de campos.

También en ese sentido, los registros públicos, por intermedio del tribunal registral, ha nombrado esos actos mediante jurisprudencia de observancia obligatoria que establece lo siguiente: tratándose de la solicitud de ingreso de un predio, el registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emane de partidas registrales referidos a otros predios (Res.N.228-2004-SUNARP.TR-L).

Es necesario establecer que todos estos procedimientos prácticos no son tales, como se puede apreciar, de los datos estadísticos recabado en la ZONA IX, Lima, y las sedes: Barranca, Callao, Cañete Huacho, y Lima, solo se ha logrado inscribir un 31.5% del total de títulos por ingreso de los bienes. Son presentados dos a tres veces y son observados, tachados, la misma cantidad de veces, podemos sacar conclusiones que del 100% de ingreso presentadas solo un 15% son inscritos, debiendo establecer si nuestra legislación está en la línea de la inscripción del mayor número de fincas con menos rigurosidad, cual es el problema por el que atraviesa este acto que es el ingreso.

Existen formas para matricular un inmueble; es decir, para lograr la inscripción de un inmueble por primera vez en los Registros Públicos se debe adjuntar lo siguiente:

- ❖ Títulos por periodos ininterrumpidos con una antigüedad de 5 años o. títulos supletorios (en este caso ya no resulta aplicable los cinco años).

En consecuencia si uno no presenta al registro un título supletorio, entonces cualquier otro título-sea escritura o parte judicial diferente al título supletorio.-, tendría que tener una antigüedad de 5 años a la fecha de la presentación del título en el registro.

Se llama título supletorio una actuación judicial que la ley permite al que carece de títulos de su propiedad, para que el expediente en que conste esta actuación judicial reemplace o supla a los títulos; de allí su nombre de supletorios.

Los títulos supletorios, como situación judicial que se sigue y que culmina en una resolución que declara que dicha actuación constituye títulos supletorios de determinada propiedad, por no haber otros títulos supletorios tienen la misma eficacia y valor a otra titulación y se equipara con ella.

El artículo 2018 del código Civil prevé que para el ingreso resulta necesario exhibir títulos por un periodo de 5 años o títulos supletorios, ello no resulta arbitrario, a tener de lo expresado en la “Exposición de Motivos” del Código glosado, sino obedece a que si bien dicho plazo es mucho menor al contemplado en el artículo 1046 del código civil (diez años), debía concordarse con el plazo establecido en el artículo 950 del código civil vigente que fija en 5 años el plazo de prescripción adquisitiva con justo título y buena fe.

El plazo señalado en el Código Civil anterior (diez años), debía concordarse con el plazo establecido en el artículo 950 del código civil vigente que fija en 5 años el plazo prescripción adquisitiva con justo título y buena fe.

Asimismo, en el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil se señala que la “sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño”. Y el artículo 2021 del mismo cuerpo de leyes prescribe que “los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles”.

Una interpretación a contrario sensu, de este último artículo nos lleva a inferir que cuando ya se ha cumplido con el plazo de prescripción, entonces el acto o título deviene en propiedad, previo proceso judicial lógicamente, y por ende resulta inscribible.

En este contexto, se desprende que el ingreso de bienes en el registro de predios, mediante la antigüedad de cinco años tiene como marco legal muchos problemas a futuro, pues de lo que se trata es del ingreso de bienes que se realiza mediante la exhibición de títulos supletorios en un tiempo de cinco años. Esto trae como consecuencia que muchas veces personas inescrupulosas falsifiquen documentos a fin de llegar a su objetivo que es la transferencia de propiedad por ese concepto, trayendo abajo todo concepto de la seguridad jurídica quien debe imperar en esta transferencia.

El bien protegido trae como consecuencia la seguridad jurídica, por lo que en vías de la legalidad debe ser motivo igualmente establecer si esta forma de acto jurídico es o no incompatible con la seguridad jurídica.

La calificación registral constituye un examen minucioso y riguroso que efectúa el registrador y en su caso el tribunal registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del código civil para acceder al registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos en los registros públicos.

Asimismo, en observancia del principio de “Titulación Auténtica” contemplado en el artículo 2010 del Código Civil, el título que ingresa al registro debe ser público por regla general, es decir, para su expedición debe haber intervenido en algún determinado momento un notario o funcionario público investidos de fe pública. Estos instrumentos gozan de una serie de garantías que faciliten la calificación registral como es que brinde certeza en su contenido, que exista motricidad, además de la fecha cierta en que se realiza, etc.

Por lo tanto, la evaluación de la autenticidad del documento implica determinar si el documento ha sido emitido por el notario, juez o funcionario administrativo que los

suscribe. Esta evaluación de la autenticidad debe limitarse al documento, y no a las declaraciones contenidas en el mismo. Así, en el caso del parte de una escritura pública y certificaciones notariales, las instancias registrales deben verificar que por parte haya sido emitido por el notario que lo suscribe, para lo cual se acude al registro de sellos y firmas de los notarios con que se cuenta en las oficinas registrales. Asimismo, en el caso de partes judiciales el registrador debe verificar que se haya expedido conforme a la formalidad establecida en las normas establecidas en el código procesal civil, además de las disposiciones establecidas en el reglamento general de los registros públicos relacionados con el título que dará mérito para la inscripción de resoluciones judiciales.

1.3. Formulación del problema

- Problema general

¿Cuáles son los efectos jurídicos del ingreso de bienes inmuebles, que incidieron frente al derecho de propiedad en la legislación peruana?

- Problemas específicos

- a) ¿De qué manera la inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incidió en el uso irrestricto del goce del bien inmueble?

- b) ¿De qué manera la representación de un inmueble en el registro inmobiliario, generó el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad?

- c) ¿De qué manera el cumplimiento de los deudores reales de los cuales es objeto, garantizó el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad?

- d) ¿De qué manera la evidencia de primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, generó el respeto sobre los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble?

- e) ¿De qué manera la evidencia de la eficacia de los asientos registrales, generó la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales propiedad?

- f) ¿De qué medida la demostración de capacidad de los derechos reales, incidió en la función social de la propiedad inmueble?

1.4. Antecedentes

Antecedentes Nacionales

Edgar Sacachipana Apaza para optar el título profesional de Abogado: “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral de Puno”. Respecto a nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, llegamos a la siguiente conclusión i) el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consensus de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo

en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro.

Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al Registro y, ii) un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad. Respecto a la proposición de medidas para contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble que genere mayor seguridad jurídica, decimos que existe una eminente necesidad de establecer sistema transferencia de propiedad basado en la inscripción registral. Es necesario tener un sistema registral constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorga presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios, pues como está estipulado en nuestro ordenamiento jurídico actual, aquellos que adquieren de quien aparece con derecho para hacerlo en los registros públicos, y no inscriben su derecho, corren el riesgo de que el primero vuelva a contratar con un tercero sobre el mismo derecho.

Rómulo Morales Hervías “Las patologías y los remedios del contrato” Escuela de Graduados Doctorado en Derecho-Perú.

Indudablemente el Derecho Civil es el conjunto normativo, doctrinario y jurisprudencial más adecuado para proteger al consumidor. Una doctrina autorizada

ha expresado que a la hora de tratar con la protección del consumidor, de entre las tres posibles soluciones –legislación especial, promulgación de un código independiente, incorporación del derecho de consumo en el Código Civil- es preferible la tercera: tanto el derecho contractual general como el derecho contractual de consumo sirven a la misma finalidad.

El nuevo derecho alemán de obligaciones, Un análisis desde la historia y el derecho comparado, Editorial Bosch, Barcelona, 2008, pág. 262.). Ello se evidencia en las muchas deficiencias técnicas en el Código de Consumo. Un ejemplo claro es la obligación de saneamiento del proveedor (artículo 79 del Código de Consumo) frente a la normativa de las obligaciones de saneamiento por vicios ocultos donde se establecen los derechos de sustitución, de desistimiento, de indemnización, de resarcimiento, de los intereses, de los gastos, de los tributos, de los frutos y de la reducción del frente a los derechos de reparación, reducción o resolución del contrato.

Judith Ángela Ramos Alfaro “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú” para optar el título profesional de Abogado en Puno.

Llega a la conclusión de priorizar la importancia de contar con un inventario físico detallado de bienes inmuebles de propiedad a nivel nacional, principalmente en zonas urbanas y rurales, indicando su estado situacional, la existencia de bienes afectados en uso y la vigencia de sus contratos a la fecha de transferencia.

Con la investigación producida nos ha permitido establecer que el sistema actual en el Perú se encuentra desfasado en el sentido de que otorga más inseguridad jurídica en la transferencia de un bien inmueble que la propuesta en esta investigación, ya que para enajenar (transferir) un bien inmueble no se necesita más formalidad que el acuerdo de voluntades; ahora éste acuerdo de voluntades en el Derecho es manifestado, entre otras formas, por un Contrato, por ello se debe observar el artículo 1351 del Código Civil, respecto a la noción de contrato, así “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”; de igual forma tenemos que todo contrato para su eficacia solo requiere el acuerdo de voluntades, conforme lo expresa el artículo 1352 que dispone “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”; y como ya se ha dicho la transferencia de un bien inmueble no exige formalidad alguna por lo que existe demasiada inseguridad.

1.5. Justificación de la Investigación

La justificación del presente trabajo tiene una importancia tanto teórica como práctica, al establecer si los títulos que ingresan a registros públicos para su calificación son legales, y cuál es el mecanismo que puede utilizarse a fin de poder lograr la predictibilidad y seguridad. Lo siguiente es que establezcan normas claras, seguras y ordenadas para incentivar el tráfico económico y el aumento de las inversiones.

Asimismo siendo el ingreso de bienes el inicio de la vida de un inmueble es necesario que este cuente con la mayor seguridad pues la apertura el folio real (la partida de nacimiento del predio) con rigurosidad y evitando la confusión entre los linderos y medidas perimétricas, que puedan lograr procesos judiciales posteriores.

Por eso es necesario que el registro pueda garantizar y evitar sobre todos los problemas graves al evitar las superposiciones del área o dobles de ingreso de bienes, debiendo tener el máximo cuidado al extender dichas inscripciones.

1.6. Limitaciones de la investigación

En este trabajo de investigación no se han presentado mayores dificultades que impidan su ejecución.

El trabajo desarrollado corresponde a la ingreso de los bienes inmuebles al derecho de propiedad como factor importante en la legislación peruana.

1.7. Objetivos

- Objetivo General

Establecer si los efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles, que inciden frente al derecho de propiedad en la legislación peruana.

- Objetivos Específicos

- a) Determinar si la inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incidió en el uso irrestricto del goce del bien inmueble.
- b) Precisar si la representación de un inmueble en el registro inmobiliario, generó el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- c) Determinar si el cumplimiento de los deudores reales de los cuales es objeto, garantizó el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad.
- d) Demostrar si la evidencia del primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, generó el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.
- e) Determinar si la evidencia de la eficacia de los asientos registrales, generó la satisfacción de las necesidades materia y espirituales del propietario.
- f) Precisar si la demostración de capacidad de los derechos reales, incidió en la función social de la propiedad inmueble.

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

Si existen efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles, entonces inciden directamente frente al derecho de propiedad en la legislación peruana.

1.8.2. Hipótesis específicas

- a) La inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incidió en el uso irrestricto del goce del bien inmueble.
- b) La representación de un bien inmueble en el registro inmobiliario, generó el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- c) El cumplimiento de los deudores reales de los cuales es objeto, garantizó el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad.
- d) La evidencia del primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, generó el respeto sobre los límites y linderos de la propiedad del bien inmueble.
- e) La evidencia de la eficacia de los asientos registrales, generó la satisfacción de necesidades materiales y espirituales del propietario.
- f) La demostración de capacidad de los derechos reales, incidió en la función social de la propiedad inmueble.

II: MARCO TEORICO

2.1. Marco Conceptual

a) **Buena Fe:** En la jurisprudencia de España, el concepto de Buena Fe Registral en materia de propiedad y derechos reales, en su aspecto positivo, consiste en la creencia, por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trata era dueño de ello y podía transmitirle su dominio, en sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalida todo lo que pueda afectar a la titularidad del enajenante.

La ignorancia de las inexactitudes o vicios debe de ser moduladas por la exigibilidad de una diligencia normal o adecuada a quien se ve perjudicado por ellos, es decir, debe darse la imposibilidad de conocer la inexactitud.

b) **Derecho de Propiedad:** El Código Civil Peruano de 1984, define la propiedad como el poder que permite usar, disfrutar, deponer y reivindicar un bien, en beneficio del bien común y con los límites que las leyes permiten. En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objetivo del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de aprobación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones, que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la aprobación: que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más “que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad”

Según la definición dada el jurista venezolano-chileno Andrés Bello en el artículo 582 del Código Civil de Chile, el derecho de propiedad sería: El derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius abutendi*), distinción que proviene del Derecho Romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrato, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos

y grupos, con respecto a que facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden.

c) El Registro: Se denomina registro a un registro civil, de carácter oficial, en el que se pueden inscribir para posterior verificación pública, los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos reales que recaigan sobre ellos.

d) Finca: Una finca, también denominada en Derecho fundo o predio, es una propiedad inmuebles que se compone de una porción delimitada de terreno.

La delimitación, llamada linde, puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídicas, mediante la descripción en una escritura de propiedad.

La finca representa el bien inmueble por excelencia: la tierra. Ha tenido una gran importancia desde la antigüedad por su relevancia económica en las épocas previas a la industrialización, y ha sido por ello símbolo de riqueza y prosperidad. Así pues, La regulación de los bienes inmuebles ha sido muy extensa desde épocas muy antiguas.

e) Inscripción: Acto en virtud del cual se hace constar en un registro público, por medio de declaración o documentos reconocidos como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o sus bienes.

- f) Inmatriculación:** La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.
- g) Medidas perimétricas:** Es la expresión numérica de los linderos por metros lineales.
- h) Partida Registral:** La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.
- i) Posesión:** Ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No es considerado poseedor a quien se encuentra en relación de dependencia respecto a otro, conservando la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas. La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establecer la ley. (Artículo 900° del Código Civil).
- j) Posesión Continua:** Es aquella que se ejerce sin intermitencia, sin interrupciones. El poseedor no cesa nunca de poseer el bien, no es necesario que se ejerza permanentemente ni personalmente. Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario (Artículo 915° del Código Civil).

- k) Posesión inmediata y mediata:** Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. (Artículo 905° del Código Civil).
- l) Posesión Pacífica:** Es decir exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión debe haberse basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza. La posesión violenta se convierte en pacífica desde la cesación de los actos que implicaron la adquisición violenta de la posesión. Se trata no solo de violencia física sino también legal, que no haya sido cuestionada en vía judicial.
- m) Predio Urbano:** Es aquel predio que se encuentra en un sitio poblado, y cuenta con habilitación urbana.
- n) Predio rustico:** Los terrenos ubicados en zona rural dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana.
- o) Predio no inscrito:** Es un predio que nunca ha accedido al registro y por lo tanto no cuenta con ninguna inscripción.

p) Predio Inscripción de dominio: La primera inscripción del titular de un predio en el Registro de Propiedad Inmueble.

q) Registro Público: La principal función de un registro de la propiedad es dar información fiable a los ciudadanos a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos. De esa forma, un comprador que quiera adquirir una finca o bien inmueble, podrá comprobar en dicho registro su estado para asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario, de que el bien está libre de cargas que puedan reducir el valor de la propiedad o de cualquier otra circunstancia registrada con la misma.

Algunos derechos reales, como la hipoteca, suelen ser de obligatoria inscripción para poder hacerla valer frente a terceros.

r) Registradores: Son funcionarios públicos que tienen como principal función la inscripción de los actos y contratos que se presentan en los Registros Públicos.

s) Seguridad Jurídica: La seguridad jurídica es un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se entiende y se basa en la (certeza del derecho), tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno. La palabra seguridad proviene de la palabra latina securitas, la cual deriva del adjetivo securus (de segura) que

significa estar seguros de algo y libres de cuidados. El estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no solo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de “seguridad jurídica” al ejercer el poder político, jurídico y legislativo. La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán asegurados por la sociedad, la protección y repartición de los mismos, en resumen, la seguridad jurídica es la (certeza del derecho) que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

- t) **Título Público:** Instrumento que otorgado por sujeto dotado de fe pública y/o emitida por una entidad del estado que otorga o constata la existencia de un derecho.

- u) **Usucapión:** Modo de adquirir una propiedad por el cual un poseedor adquiere el bien con el transcurso del tiempo.

- v) **Zona Catastrada:** Zona que ha sido elaborado por COFOPIR o PEET, mediante levantamiento y cartografía catastral.

2.2. Teorías generales relacionadas con el tema

2.2.1 Ingreso de bienes

Etimología del vocablo Ingreso de bienes

En el registro de la propiedad de ingreso de bienes fincas, se inscriben títulos y se publican derechos (LACRUZ BERDEJO)

La finca es la unidad básica de nuestro sistema registral.

Cuando una finca ingresa por primera vez en el Registro de la Propiedad, se dice que se ingresa un bien. En este primer asiento se hace constar no solo la descripción física y geográfica necesaria para la identificación de la finca, sino también quien es su propietario.

Inmatriculada la finca, a continuación se toma razón de los actos o negocios jurídicos, es decir, de los títulos en sentido material, en cuya virtud se produce una mutación jurídica inmobiliaria. La inscripción de los títulos materiales se realiza mediante la presentación en el Registro de los correspondientes títulos formales en que aquellos quedan recogidos.

Inscritos los títulos materiales relativos a una finca previamente ingresada, el Registro publica, frente a todos los posibles interesados en conocer la situación jurídica de la finca, los derechos de dominio y demás de naturaleza real existentes sobre la misma, en verdad de la inscripción de aquellos títulos.

Nuestro sistema inmobiliario registral adopta el criterio de llevar el Registro por fincas, con lo que la finca es el eje en torno al cual gira aquella institución. Cada finca

se inscribe en el Registro en folio aparte, dándole el registrador el número de hojas que estima conveniente, y con un número especial y correlativo de la finca últimamente ingresada.

2.2.2 Derecho De Propiedad

PROPIEDAD ¿Qué es la propiedad?

Es un derecho constitucional sobre un bien.

Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien.

Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social.

2.3. Bases teóricas especializadas sobre el tema

2.3.1 Ingreso de bienes

Ingreso o Primera Inscripción de Dominio:

Es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de una primera inscripción referido a un inmueble determinado, empieza la vida Registral. Punto aparte cabe establecer la diferencia estricta referente al ingreso de un bien y la primera de dominio, que para otros sistemas son sinónimos, pero en nuestro país, no.

El termino primera inscripción de dominio era utilizada normalmente por el Código Civil y Decreto Legislativo 667 y demás normas legales, las mismas que se encuentran derogadas, posteriormente y en base a la reciente legislación del año 2008, el nombre utilizando para designar inmueble es el ingreso de un bien, que no es sino la apertura de una partida denominada folio real, donde se inicia la vida de un inmueble. Tanto la titularidad como la incorporación de la finca se producen en un solo acto.

Rigurosidad o Simplificación.

Al ser la primera inscripción necesita mayor rigurosidad, él porque es fácil determinar que será la primera inscripción que se realice, o sea con esta inscripción se va a iniciar la vida del inmueble, y por ser la primera inscripción debe tener las máximas garantías.

En primer lugar lograr que todos los documentos realizados en físico tengan la legalidad y que al llegar al registro tengan toda las garantías para proceder a su inscripción, pero la pregunta que debemos realizarnos es si necesitamos dar la máxima seguridad con demasiados requisitos, tal como lo establece, el sistema Torrens o Australiano, y la otra la que tiende a dar mayores facilidades para que se pueden inscribir la mayor cantidad de inmuebles, que resulta por demás inseguro y es el sistema español.

El Sistema Torrens hace que el ingreso de certeza a la existencia de la finca de que se trate, así como de su ubicación, superficie, colindancias y otras características; así mismo, acredita el derecho del que ingresa un bien y lo hace inatacable. De esta

manera, se crea un título único y absoluto. El título que pretende crear el “Sistema Torrens”, lo hace inatacable, indestructible e independiente.

El “Sistema Torrens” trata de hacer perfecto el derecho del titular, cruzando los aspectos legales con lo físico, pues el procedimiento de ingreso de un bien supone intervención de juristas, así como de técnicos que en este caso lo son los ingenieros topógrafos. Después de operada el ingreso de un bien se hace una publicación que contenga los datos de la finca, así como los del titular del derecho, el título mismo y los planos relativos a dicha finca, y se concede un término para que quien tenga interés jurídico se oponga. Vencido el término, se hace el registro de la finca y se redacta el Certificado del Título (Sistema Act. Torrens Deed - pág. 130). El Sistema Español llamado también sistema declarativo, se realiza por el mero efecto del contrato, sin que se requiera la inscripción en el Registro Público o de la traditio. Solo si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos contra terceros deberá hacerse la inscripción. La eficacia de este sistema radica tan solo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho ocurrido fuera del Registro y contenido en el título o documento que se presenta a dicho Registro. Siendo la inscripción en el Registro, de carácter voluntario y a petición de parte, en el sistema español rige lo que llamamos “principio de rogación”, esto es, que el registrador actúa a petición del particular o del fedatario público y no puede actuar de oficio aunque conozca el acto que dé lugar al cambio de asientos registrales. Igualmente “para que produzca efectos contra terceros”; el Artículo 1875 del Código Civil Español, establece que la hipoteca necesita de la inscripción en el Registro “para que quede válidamente constituido”.

En nuestro país, tenemos el sistema donde mediante procedimientos sencillos y rápidos se realiza el ingreso o registro de un bien, y es necesario que no solo presenten los documentos que se requieren sino también planos, por cuanto el catastro aún no se encuentra implementado totalmente, puede haber errores al realizar la inscripción, por eso es sumamente necesario que se trabaje en la implementación de esa área donde se pueda tener seguridad al realizar el ingreso de un bien y no causar graves problemas a los titulares de los predios.

Es necesario también tener presente lo dispuesto por el Artículo 8° la Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, que establece lo siguiente:

De la inscripción cuando el terreno no está registrado.

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de la declaración referida en el artículo 2018° del Código Civil. Una vez acreditados los requisitos mencionados por el Notario, el Registrador procede a ingresar el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes, que establecen la simplificación en todas las inscripciones.

De lo que se trata es de que las inscripciones se realicen con garantía para los terceros que concretan, pues una inscripción sin los requerimientos mínimos legales serían un precedente nefasto, para cualquier persona, Si las inscripciones se realizan a toda costa, no solo se engaña a terceros que contratan de buena fe, sino la cantidad de títulos ingresados serían un precedente nefasto para un sistema que debe funcionar con

los requisitos que establecen las normas y no como un sistema que engaña a todos los que presumen de buena fe, que el registro tiene como principio la legalidad.

El sistema de folio real. En sistema en donde el registro se organiza tomando como base fundamental el inmueble o la finca. De esta manera, a cada inmueble le corresponde en el registro una hoja donde se concentra todo el historial jurídico de dicho bien. En esa hoja se inscriben todos los títulos que contienen de la situación jurídica del inmueble.

El interesado que desee conocer la historia jurídica del bien solamente necesita consultar los datos inscritos en la hoja correspondiente a este.¹

El folio real hace nacer en el registro un catálogo de inmuebles o fincas inscritas. Cuando la finca se inscribe por primera vez se abre una hoja a la que se adjudica un número propio y correlativo que servirá para identificar en lo sucesivo, y a partir de ese momento se podrá practicar las siguientes inscripciones referentes a dicha finca. El registro de la propiedad inmueble del Perú acoge expresamente el sistema de folio real, (Artículo IV del título preliminar del R.G.R.P: “por cada bien o personas jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como actos y derechos posteriores relativas a cada uno.

GARCIA GARCIA, José M. destaca que el sistema de folio real no solo responde a un problema formal de organización interna del registro para establecer orden en las

¹ GONZALES BARRON, Ghunter, TRATADO DE DERECHO INMOBILIARIO, p. 363

instituciones, sino que trata de resolver un problema de fondo que representa en la actualidad de las características del ordenamiento registral.²

En ese folio y bajo ese número, es decir, en la parte del libro de inscripciones reservadas como folio a la finca, se encuentra el historial jurídico de la finca ingresada como bien, de modo que en él se agrupan todos los actos y negocios jurídicos que hacen relación al inmueble y determinan su situación jurídica; razón por la que a los terceros les baste con examinar el folio de la finca ingresada como bien para quedar protegidos frente a las limitaciones o causas de resolución que no figuren en dicho folio o que indebidamente, consten en el folio de otra finca.

El sistema de llevar el registro por fincas se establece en el art. 243 LH, según el cual “el Registro de la Propiedad se llevara abriendo una particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos”

Apreciaciones sobre la introducción del Sistema de Registro Personal. El anteproyecto de Ley de la Garantía Mobiliaria pretende introducir el sistema de registro personal como mecanismo de oponibilidad de las garantías constituidas sobre bienes muebles. Esa propuesta abandona el sistema de folio real, según el cual las garantías se registran atendiendo a los bienes que afectan, para adoptar el registro personal, el cual establece que las garantías se identifican en el registro de acuerdo con la persona que las haya constituido.

² GARCIA GARCIA, José M LA PRIMERA FINCA COMO BASE DEL SISTEMA INMOBILIARIO EN LA REVISTA CRITICA DEL DERECHO INMOBILIARIO, p.269

No obstante, se advierte que el diseño de la estructura propuesta es propio de un sistema basado en la clasificación de bienes en registrables y no registrables. De ahí que resulte inapropiado plantear su incorporación al sistema de garantías peruano, el cual tiene su base en la criticada clasificación de bienes en muebles e inmuebles.

La superposición de estos dos sistemas genera una serie de incoherencias, las cuales, de aprobarse el anteproyecto, tal y como está redactado, podrían presentar los inconvenientes que describimos a continuación. Algunos de estos problemas ya se presentan con la regulación vigente; no obstante, la iniciativa en mención, lejos de subsanarlos, los agudiza.

El primer problema radica en la prevalencia de la prescripción adquisitiva como mecanismo para obtener una propiedad frente al registro. En efecto, de acuerdo con las normas vigentes que regulan la materia, la sentencia que declara propietario a quien adquirió un bien por prescripción ordena la cancelación de todos los asientos anteriores, lo cual concluye a aquellos que respaldan las garantías que se hubieran constituido sobre el bien.

Existe la posibilidad, de ese modo, bastante frecuente, de que en el supuesto de que la garantía se hubiera constituido sin desplazamiento del bien, el constituyente lo venda y lo entregue físicamente a un tercero. En este escenario, si bien la oponibilidad que brinda el registro no permite que este tercero alegue buena fe, una vez transcurrido el plazo que establece el Código Civil (cuatro años, en este supuesto), este tercero podría adquirir el bien por prescripción adquisitiva, con lo que se encuentra en

condiciones de demandar la cancelación del asiento del antiguo propietario y, con ello, la garantía constituida sobre la base de ese asiento.

Ante este panorama, el acreedor no podrá hacer efectiva su acreencia en caso de incumplimiento, pues al haberse adquiriendo el bien por prescripción, el asiento registral que contenía la garantía ha sido cancelado. Este representa uno de los problemas, aun no resueltos, que genera la prevalencia de la posesión frente al registro en nuestro sistema y que el anteproyecto no ha podido superar.

Presunción de propiedad. Sin perjuicio de lo expuesto, el problema más grave se encuentra en la presunción de propiedades que genera la posesión. En efecto, de acuerdo con el artículo 912° del Código Civil, la posesión vale título.

Este temperamento determina que en los supuestos en que la garantía se constituya sin desplazamiento, nos encontramos frente a la posibilidad de que un tercero que hubiese adquirido el bien del deudor lo enajene a su vez a una cuarta persona.

De ser el caso, este último adquirente gozará de buena fe al momento de comprar el bien, habida cuenta de que el gravamen inscrito a nombre del deudor no le resulta oponible, en la medida en que el bien ha sido adquirido a una persona distinta, la cual no figura como constituyente de ninguna garantía en el registro personal de gravámenes, cuya creación propone la iniciativa en comentario.

Se trata en buena cuenta de una persona que ha adquirido un bien mueble de su legítimo poseedor (a quien se reputa propietario) y que, habiendo consultado el registro personal de este, no ha obtenido información alguna respecto del gravamen, el

cual se encuentra inscrito a nombre del constituyente de la garantía. De ahí que nos encontramos ante un adquirente de buena fe.

En este supuesto, conforme con el artículo 948° del Código Civil, la buena fe del tercero determina que adquiriera la propiedad absoluta del bien, y no podrá hacerse valer frente a esta las garantías que se hubieran constituido. Como se puede advertir, la oponibilidad que brinda el registro personal de garantías en este último supuesto es prácticamente nula

De igual manera, Castro reyes, Jorge A, señala que conforme al art 885 del Código Civil., son bienes inmuebles.³

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo, sin embargo, cuando hablamos del derecho de prioridad sobre el subsuelo, debe tenerse en cuenta que este no involucra a los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni tampoco a otros bienes sujetos a leyes especiales.
2. El mar, los lagos, los ríos los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
4. Los diques y muelles.
5. Las concesiones obtenidas para explorar servicios públicos.
6. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
7. Los derechos sobre inmuebles susceptibles de inscripción en el registro en el registro del departamento o provincia donde se encuentre cada inmueble.

³ Rebaza Gonzalez Alfonso En Debate Anteproyecto De Ley De La Garantía Mobiliaria Riesgo en tráfico comercial de bienes. El problema más grave se encuentra en la presunción de propiedad que genera la posesión Estudio Osterling S. C. En el Peruano 26 de Junio del 2003

8. Aquellos demás bienes a los que la ley les otorga tal calidad.⁴

Por otro lado, en el Derecho Civil, la distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada de diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.
- Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria.
- Los plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para los inmuebles son mayores que los exigidos para las cosas muebles.

No obstante, la protección jurídica privilegiada de la que históricamente, han disfrutado los bienes raíces y que se justifica por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor. Consecuencia de ellos es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que pueden ser objeto de hipoteca mobiliaria.⁵

Por su parte, GONZALES LINARES, Neiro, trata el rubro alcanzado de las clasificaciones que mayor amplitud ofrecen, sin descuidar la regulada por nuestro Código Civil, en el que sustancialmente no hay más que la clasificación, en bienes inmuebles, y bienes muebles. Las demás clasificaciones de los bienes han sido ignoradas por el Código, posiblemente dejando su desarrollo a la doctrina; pero a nuestro entender existe una actitud omisiva del legislador al no haberse ocupado de las

⁴ CASTRO REYES, Jorge A., MANUAL DE DERECHO CIVIL, P. 458-459

⁵ WIKIPEDIA, Ob. Cit., p.4

otras clases de bienes que no dejan de ser importantes para ser considerados normativamente, como son los denominados bienes fungibles y no fungibles, consumibles y no consumibles, divisibles y no divisibles, corpóreos y no corpóreos, el estado y de los particulares, registrables y no registrables, etc.

- Bienes según su naturaleza son:
 1. Bienes corporales e incorporeales
 2. Bienes inmuebles y muebles
 3. Bienes fungibles e infungibles
 4. Bienes consumibles e inconsumibles
 5. Bienes divisibles e indivisibles
 6. Bienes identificables y no identificables
 7. Bienes presentes y futuros
- Bienes por las relaciones entre las cosas. Tenemos:
 1. Bienes simples y compuestos.
 2. Bienes principales y accesorios.
 3. Bienes frutos y productos.
- Bienes por el titular del derecho. Son:
 1. Bienes, de particulares y bienes del Estado
- Bienes registrales y no registrales.

Respecto a los bienes muebles e inmuebles, el autor en referencias, señalan que: los bienes corporales se dividen en inmuebles y muebles (Art. 885 y 886 del Código Civil); sin embargo, se dice también que esta clasificación es aplicable tanto a los bienes corporales como a los incorporales. Estos bienes están referidos básicamente a los que se clasifican por su naturaleza, los corporales (muebles e inmuebles).

Esta clasificación surgió en el derecho romano y fue paulatinamente adquiriendo notoria relevancia, hasta hoy, que es uno de los más importantes. La normativa en la regulación de los inmuebles y muebles es vasta, por su propia naturaleza y por el papel que juega en lo social y económico.

Asimismo, el avance progresivo del desarrollo industrial le ha dado mayor dinámica a los bienes que tratamos, así el suelo urbano o el suelo agrícola constituyen bienes de fuerte contenido económico, el último por ser un bien productivo por excelencia. El desarrollo de la tecnología y la ciencia han originado el nacimiento de muchos bienes muebles, v, gr, instrumentos electrónicos, medios de comunicación, medios de transporte, etc., que en muchos casos superan el valor de los inmuebles y requieren ser regulados por el derecho real.

De igual manera, en el derecho civil patrimonial, como en los derechos reales, existe una vasta normativa reguladora de los inmuebles y muebles, dada la circunstancia que todo bien, en gran parte, tiene naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, por ejemplo, si hablamos de bienes registrables o no registrables, en esencia tiene que ver con la naturaleza de la movilidad o inmovilidad del bien. Está en la clasificación de los bienes, de la que no puedo prescindir ninguna legislación en sede de los

derechos reales como en efecto, así también lo ha entendido el legislados del novísimo Código Civil de Brasil.⁶

Además, la última práctica de dicha clasificación de los bienes la advertimos bajo los siguientes aspectos:

1. En los negocios jurídicos- patrimoniales, como en la compra venta, permuta, donación de inmuebles o muebles, sea como *actos ad probationem o ad solemnitatem*, como la donación.
2. La tradición de los muebles se efectúa por entregas materia del bien, v, gr., en el contrato de mutuo, o en la prenda con tradición jurídica. La tradición jurídica. La tradición de los inmuebles, en nuestro sistema, es viable en cuanto al acuerdo de partes.
3. Para ganar la prescripción adquisitiva de propiedades es esencial el ejercicio de la posesión del inmueble o del mueble.
4. En trasmisión de inmuebles por causa de sucesión hereditaria, los herederos pueden sumir la propiedad de los bienes muebles e inmuebles.
5. La pretensión rescisoria por la lesión en el precio procede solo en la venta de inmuebles, no precede en la transacción ni en las ventas hechas por remate público.
6. La anticripsis y la hipoteca como derecho reales de garantías son actos solemnes y solo proceden sobre bienes inmuebles.
7. La prenda como derecho real de garantía recae básicamente sobre bienes muebles.

⁶ GONZALES LINARES, Neiro., DERECHO CIVIL PATRIMONIAL..p. 108.110

8. En la retención, el acreedor puede retener la posesión de un bien mueble o inmueble, hasta que el deudor propietario pague lo que debe.

Cabe señalar que el Código Sustantivo Civil no contiene norma alguna que defina los bienes inmuebles, los llega solo a enumerar en su artículo 885 (tampoco lo hicieron los Códigos de 1852 y 1936). Estos bienes son aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro; de ahí que en su concepción tradicional reciben la denominación de bienes raíces, y, gr., una casa, un fundo, etc. Sin embargo, por creación o ficción legal existen muebles por naturaleza que por su valor económico y suficiente para servir de garantía real son considerados como inmuebles, v, gr, las naves y aeronaves (Artículo 885 inciso 4, del Código Civil).

Los bienes muebles tampoco son definidos por el Código Civil, solo son enumerados; pero aun así, se advierte cierta definición legal en su artículo 886, inciso 9, cuando dice, son muebles los "... demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro"

La denominación de muebles es por contraposición a los bienes inmuebles, pero ambos por naturaleza son bienes corporales. Se entiende por mueble, aquellos bienes que pueden transportarse de un lugar a otro, sea por acción propia (como ocurre como las semovientes) o sea por acción extraña sin alterar su sustancia, como en el caso de bienes inanimados. A estos bienes se les caracteriza por su naturaleza movable, que al cambiar de lugar no se destruyen ni alteran su sustancia.

En consecuencia los muebles se caracterizan por su movilidad de un lugar a otro y porque es trasladado no menoscaba o altera su integridad⁷

Asimismo los tratadistas PLANIOL, Marcel y Georges, RIPERT., critican la clasificación, por dicción legal, presando: “que es una de las ficciones más innecesarias del derecho, que a nada conduce declarar que determinados bienes muebles son inmuebles, ya que estos solo son por su naturaleza y para los muebles hay una fórmula más simple: por el fin perseguido . Que si lo que se pretende con esta clasificaron es evitar que rijan normas destinadas respecto a determinados bienes que deben estar sometidos a las mismas, por ejemplo, el suelo y lo que está agregado a él es inútil la ficción de declarar que son inmuebles los muebles agregados, cuando es así simple o mejor disponer que quedan sujetos a las mismas reglas aplicables a los inmuebles y que no pueden separarse sin la voluntad del propietario. También el autor agrega que así lo consigan los códigos alemán y suizo, los cuales hablan de partes integrales y accesorios, sin usar ficciones pueden ocasionar dificultades.⁸

Por otro lado, se cree que no existe mayor dificultad, si es por mandato legal, tener a ciertos muebles como inmuebles, y por razones de su utilidad y tráfico económico, máximo que los derechos reales que solo pueden ser típicos o legales, así ocurre en nuestro derecho real positivo, como aparecen de los inc.4, 9, 10 del artículo 885 del Código Civil.

⁷ Ibid., pp. 110-111

⁸ PLANIOL, Marcel y Georges, RIPERT, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, P. 152

De igual manera, GONZALES BARRON, Gunther., acota que en el art. 885 del Código Civil. se enumera los distintos tipos de bienes inmuebles reconocidos por el legislador. A partir de este listado puede formularse la siguiente tipología:

- A. Inmueble por naturaleza.
- B. Inmueble por ficción legal
- C. Inmueble por analogía.

En cuanto a los **bienes inmuebles por naturaleza**. La categoría de los bienes inmuebles nacen como correlato jurídico a la importancia económica del suelo en el desarrollo del ser humano. Por ello, el suelo es el típico inmueble “por naturaleza”. El art. 885-1 CC habla del “suelo, subsuelo y sobresuelo”, en el entendido que las actividades económicas del hombre no se materializan exclusivamente en la corteza terrestre, esto es, en el suelo, sino que requieren el aprovechamiento de porciones del subsuelo (por ejemplo: las raíces de las plantas en la agricultura, los cimientos de las construcciones, etc.) o del sobre suelo (las plantas o árboles en la agricultura, los edificios o plantas industriales). Par tanto, el concepto que integra en unidad, tanto el suelo, subsuelo y sobre suelo es el de predio (art.945 CC.)

También, deben considerarse “inmuebles por naturaleza”, las aguas, las minas, los diques y muelles.

Respecto a bien **inmuebles por ficción legal**, desde la edad media se reconoce la existencia de bienes naturalmente muebles (ejemplo. Naves), pero cuyas características económicas lo hacen similares a los predios, por lo que en algún momento se hizo necesario dotarles de un régimen jurídico similar al contemplado

para estos. En tal sentido, en el Derecho germánico medieval se admitió que la prenda de buques podía realizarse a través de la inscripción en el registro municipal, a semejanza de la publicidad registral de los inmuebles. ¿Cuáles eran las características económicas de similares entre este tipo de objetos y predios? Básicamente son tres: la identificabilidad del bien (es decir, su fácil diferenciación entre bienes del mismo género), la muy posibilidad de ocultación del bien y la notable relevancia económica.

Como es fácil comprender, los buques no pueden ser objeto de garantía a favor de los acreedores por medio del traspaso posesorio. Una situación de este tipo impediría que el deudor (armador) pudiese explorar comercialmente el buque, y con ello quedaría imposibilitado de obtener la utilidad necesaria para pagar el préstamo; además, es necesario tener en cuenta la dificultad de los acreedores (generalmente, entidades bancarias)

Para custodiar bienes de la envergadura de los buques. Esta solución se facilitó por cuanto el régimen de tutela posesoria pensando para los bienes muebles no era aplicables a los buques, sino, más bien, el de publicidad registral, propio de los bienes plenamente identificables; por tal razón no parecía descabellado coordinar los buques y los predios dentro de la misma categoría jurídica, por más que no existiera coherencia en la cuestión físico. Sobre los buques debe recordarse que la legislación colonial, ya desde antiguo, había establecido el funcionamiento de un Registro Naval, regulado por las ordenanzas de matrículas de 1802 (España). Luego en 1854, Inglaterra incorpora a su legislación la hipoteca naval, y seguidamente la zona del bajo Canadá, en 1866, adopta la misma solución, que se extiende en Estados Unidos. A

partir de entonces, la hipoteca naval se extiende a Francia (1874), Bélgica, Holanda, España (1893) y los restantes países con interés marítimo.

Con relación, a bienes inmuebles por analogía, el autor refiere que si bien la categoría inmobiliaria nace en función del suelo sin embargo, también otro tipos de inmuebles, algunos vinculados indirectamente con el suelo, pero otros totalmente desvinculados de él. En tal sentido, si el suelo es el típico inmueble por naturaleza; en cambio, algunas concesiones administrativas a las mineras son inmuebles por analogía (o derechos inmobiliarios) en cuanto es frecuente que estas requieran de algún vínculo con el suelo, incluso en algunos casos en forma decisiva. Este criterio es sostenido por Díez Picazo, para quien las concesiones administrativas son efectivamente bienes inmuebles “por analogía”. No obstante, deberá admitirse que la razón más importante para otorgar la categoría inmobiliaria a las concesiones se encuentra en la necesidad de atraer capitales para su puesta en funcionamiento y explotación. Esta exigencia de financiamiento requiere de una garantía sólida (hipoteca) a favor de los inversionistas, lo que hace necesario calificar la concesión dentro del tipo de bienes que sea compatible con la hipoteca.

La exposición de Motivos de nuestro anterior Código de 1936 que contenía norma análoga ratifica como fundamento para “inmovilizar” las concesiones, la necesidad de facilitar el acceso al crédito y hacer posible la constitución de hipotecas sobre la misma. La doctrina es uniforme en ese punto⁹

⁹ GONZALES BARRON, Gunther. TRATADO DE DERECHOS REALES, p.58.

2.3.2 Derecho de Propiedad

El autor **TORRES VASQUEZ, Aníbal**, quien tiene su propio punto de vista lo define así: **“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; empero, para hacer uso de tal derecho, es presupuesto esencial que el propietario presente título inobjetable por lo que estando cuestionado este título no procede la acción reivindicadora”**

Asimismo refiere que en la doctrina civil, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se realiza y solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurrida por ejemplo dos idénticos derechos de propiedad puestos que las propiedades son incompatibles entre sí.¹⁰

De igual modo, el jurista **BELLO Andrés**, el derecho de propiedad sería **“El derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de cosa se llama mera o nuda propiedad”**¹¹

De otro lado, **DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON**, quienes tienen su propio punto de vista lo definen así: **“La propiedad es el derecho real por excelencia, y al respecto, al Código Civil Peruano en su artículo 923° establece una definición legal al señalar que es el poder jurídico que permite usar (ius utendi), disfrutar (ius freundi), disponer (ius abundantí) y reivindicar (ius vendicandi) un bien.**

¹⁰ TORRES VASQUEZ, Anibal. DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL, p.621

¹¹ BELLO, Andres. PRINCIPIOS DE DERECHO DE GENTES, p.15

Además agrega, que es el conjunto de atribuciones o haz de facultades antes descritas delimitan el contenido del derecho real de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley) y exclusivo respecto a la cosa y excluyente respecto a terceros.¹²

De igual manera, AVENDAÑO, Jorde lo definió de la siguiente manera **“la propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien”**. El propietario puede usar, disfrutar y disponer. Sin embargo tiene limitaciones.

También refiere que **la propiedad sigue siendo un derecho absoluto porque comparativamente con todos los demás derechos reales, ella confiere la plenitud de las facultades sobre la cosa**. Así, la posesión es tan solo el ejercicio de algunos poderes inherentes a la propiedad, las desmembraciones del dominio (usufructos, usa, etc.) autorizan también el ejercicio de solo algunos atributos de la propiedad y las servidumbres son actos de mero uso en predio ajeno.

Es por eso, **la propiedad es un derecho absoluto, si bien este carácter no es irrestricto o limitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y utilidad pública.**¹³

Asimismo para LASARTE, Carlos, el derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa; la propiedad se halla sometida a la voluntad, exclusivamente y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley a los que provocados por “la concurrencia de varios derechos incomparables en

¹² DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON. JURISPRUDENCIA CIVIL, pp. 174-178

¹³ AVENDAÑO, Jorge. CODIGO CIVIL, pp. 104-106

su ilimitado ejercicio”.¹⁴ (Limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

En doctrina jurídica, especialmente aquellos ordenamientos con importante influencia latina, se considera que el dominio o propiedad está integrado por tres facultades o derechos:

1. *Lus Utendi*. Es el derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.
2. *Lus freendi*. Es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.
3. *Lus Abutendi*. Es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa esta bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruiría (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no puede destruirlo y, de hecho, puede estar obligado a su conservación.

¹⁴ LASARTE, Carlos., PRINCIPIO DE DERECHO CIVIL, p.77

Propiedad equivale en sentido gramatical a la cualidad de una cosa. Así se habla vg. De propiedades físicas, o de propiedades de otro tipo. En el Derecho Civil lo que interesa al tratar de la Propiedad es la forma jurídica de las facultades o poderes del Hombre sobre las cosas, la relación de pertenencia o apropiación sobre las mismas.¹⁵ Lo que parece en este momento el punto esencial del concepto es la actuación que puede realizar el propietario sobre un Bien Económico. Se contempla la valoración jurídica de/fenómeno de goce o utilización de las cosas; o sea de una actividad concreta que arrancando de una base subyacente económica, se traduce en una relación jurídica que permite al propietario el poder decidir el destino económico del bien.¹⁶

La Propiedad no es por lo tanto una determinación de cosas físicas, ni algo ceñido a un concreto cosa material. Es una posición de Derecho, que puede referirse a cualquier bien del mundo exterior¹⁷ En este sentido puede decirse que es una noción abstracta o preconcepto¹⁸.

Aunque hay una idea del Derecho de Propiedad como derivado del Derecho Natural, anterior a la ley, que se limita a reconocerlo¹⁹ y lo cierto es que tal antecedente puede encontrarse en Las Partidas, cuando definían el dominio como poder que el hombre tiene sobre la cosa para hacer lo que quisiere, según Dios, o sea el Derecho Natural y según Fuero, el Derecho Positivo²⁰, hay que partir de un planteamiento más restringido, referido a la Propiedad tal como es regulada por la ley.

¹⁵ CASTAN TOBEÑAS, J. "Derecho Civil". Madrid: Reus, 1950, p.47

¹⁶ BARNES VAZQUEZ, J. "La propiedad constitucional" (El estatuto jurídico del suelo agrario). Madrid: Cívitas, 1988. p. 546, donde se sitúa a la propiedad en el centro de la "Constitución económica"

¹⁷ SEMPRUN Y GURREA, J.M. "Sentido Funcional de la propiedad". 1933, p. 211.

¹⁸ LASARTE ALVAREZ, C. "Curso de derecho civil patrimonial". 3~ ed. actualizada. Madrid: Tecnos, 1991, p. 223.

¹⁹ LASARTE C. Curso de... p. 227

²⁰ PUIG PEÑA, F. "Compendio de Derecho Civil". 3º Ed. actualizada. Barcelona: Pirámide, 1976, p. 63.

Si bien no son exactamente equivalentes dominio y propiedad, como ha puesto de relieve la doctrina,²¹ puesto que es posible la distinción entre ambos conceptos, sin discutir ahora si uno de estos dos términos comprende al otro, o son diferentes puntos de vista, lo cierto es que la referencia de Las Partidas al dominio, puede hacerse a la propiedad. Por consiguiente el Código Civil es el ordenamiento que fundamentalmente define la propiedad; no interesa tanto si su fundamento es de Derecho Natural o cuál sea ese fundamento, el ‘hecho’ de la propiedad existe.

El Código Civil es producto de una época en que predominaba un liberalismo individualista, más o menos templado y por ello su interpretación, se hizo desde una lectura liberal de nuestro texto legal. Pero como en él ya se reconoce la posibilidad del intervencionismo que menciona de alguna manera el artículo 348, al reconocer limitaciones del Derecho, se entiende que su finalidad es definir la propiedad como un concepto formal, cualquiera que sea su contenido. Es su raíz romana la que lo dotó de categoría jurídica. Cualquiera que sea la influencia de la Declaración Francesa de los Derechos del Hombre de 1789 y su reflejo en el Código Civil²², lo que importó destacar es que el Código concibe la Propiedad como una situación activa de poder, como un Derecho Subjetivo²³.

²¹ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. “Compendio de Derecho Civil”. 2ª Ed. revisada. Madrid: Edersa, 1988, t. III.

²² ALVAREZ-CAPEROCHIPI, JA. “Curso de derechos reales”. Madrid: Cívitas, 1986, Tomo 1. p. 27—44, para el estudio de la propiedad liberal.

²³ MONTES PENADES, V. “La propiedad privada en el sistema de Derecho civil contemporáneo”. Madrid: Cívitas, 1980, p. 60. 3

La propiedad sigue siendo, no un prius, pero si uno de los fundamentos del sistema que expresan el tipo de organización de la colectividad sobre la atribución de los bienes. Además en todo momento histórico y lugar.

Se presenta en el Código como el soporte del poder de gestión de los aprovechamientos de que es susceptible una cosa²⁴ En el Código es un poder amplio sobre una cosa; es el núcleo de un tipo de derecho que se conceptúa como propiedad²⁵.

El lenguaje del Código, no coincide con el económico. Hay diferencias, porque el lenguaje civilista, es más antiguo, como procedente del Derecho Romano, mientras que el lenguaje económico es más moderno y no está consolidado en la fecha de aparición del Código. Por lo tanto el texto legal no considera los bienes desde su función sino desde las facultades que sobre ellos ostenta el propietario²⁶ Este lenguaje no es predicable a la situación social de una época de crisis económica.

El Bien aparece como una entidad que satisface necesidades humanas en relación con un sujeto, es una relación económica de utilidad. El sujeto tiene un interés sobre la cosa y el Derecho asume y traduce normativamente esa finalidad²⁷. El concepto civil de Propiedad se caracteriza porque protege esta finalidad individual y considera a la Propiedad como un fin en sí mismo y no como un medio para conseguir otras finalidades²⁸.

²⁴ MONTES, V. "La propiedad privada". p. 236

²⁵ DE LOS MOZOS, J.L. "El Derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica". Madrid: Edersa, 1993, p. 87.

²⁶ 12 DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON, L. "Fundamentos de Derecho civil patrimonial". Madrid: Tecnos, 1984, vol. 1, p. 697.

²⁷ MONTES, y. "La propiedad privada...". p.

²⁸ MONTES, V. "La propiedad privada...". p.

III: MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

Por el tipo de investigación, el presente estudio reúne las condiciones necesarias para ser denominado como “**INVESTIGACION APLICADA**”

Conforme a los propósitos del estudio la investigación se centra en el nivel descriptivo.

Se tomó una muestra en el cual:

$$M= O_x r O_y$$

Donde:

M= Muestra

O= Observación

x= Ingreso de Bien Inmueble

y= Derecho a la Propiedad

r= Relación de variables

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población objeto de estudio está conformada por 120 registradores públicos de la Zona Registral IX –Lima y 24500 Abogados Hábiles del colegio de abogados de Lima, en el año 2016.

3.2.2. Muestra

Para determinar el tamaño óptimo de muestra se utilizó el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones para una población conocida, cuya fórmula se describe a continuación:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{e^2 (N-1) + Z^2 PQ}$$

Donde:

Z: Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

P: Proporción de operaciones del derecho que señalaron existen efectos favorables en el ingreso de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación peruana (Se asume **P=0.5**)

Q: Proporción de operaciones del derecho que señalaron no existen efectos jurídicos favorables en el ingreso de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación peruana (Se asume $Q=0.5$)

e: Margen en error 6%

N: Población

n: Tamaño óptimo de muestra.

A un nivel de significancia de 95% y 6% como margen de error n será:

***Muestra para Registradores**

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(120)}{(0.06)^2(120-1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

n= 83 Registradores

***Muestra para Abogados**

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(24500)}{(0.06)^2(24500-1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

n= 264 Abogados

La muestra de abogados y registradores será seleccionado de manera aleatoria:

AGENTES	MUESTRA
Abogados	264
Registradores	83
Total	347

3.3. Operacionalizacion de Variables

Variable independiente	Variable dependiente
<p>Ingreso de bien inmueble</p> <p>Es el ingreso de una finca en el Registro, es decir se trata de una primera inscripción referida a un inmueble determinado, empieza la vida registral. Punto aparte cabe establecer la diferencia estricta a la inmatriculación y la primera de dominio, que para otros sistemas son sinónimos, pero en nuestro país, no</p> <p><u>Indicadores:</u></p> <p>X₁.-Grado de inscripción de un bien</p>	<p>Derecho de propiedad</p> <p>Es el poder directo o inmediato sobre un objetivo o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.</p> <p><u>Indicadores:</u></p> <p>Y₁.-Nivel de uso irrestricto de goce de bien</p>

<p>inmueble conforme el espíritu de la ley.</p> <p>X₂.-Nivel de representación de un bien inmueble en el Registro Inmobiliario.</p> <p>X₃.-Nivel de cumplimiento de los deudores reales de los cuales es objeto.</p> <p>X₄.-Evidencia de primer asiento que se incorpora al Registro Inmobiliario.</p> <p>X₅.-Evidencia de la eficacia de los asientos registrales.</p> <p>X₆.-Demostración de capacidad de los derechos reales.</p>	<p>inmueble.</p> <p>Y₂.-Nivel de derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.</p> <p>Y₃.-Nivel de uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad.</p> <p>Y₄.-Nivel de respeto sobre los límites y linderos de la propiedad.</p> <p>Y₅.-Nivel de la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales del propietario.</p> <p>Y₆.-Nivel de la función social de la propiedad inmueble.</p>
---	--

3.4. Instrumentos

El instrumento que se utilizará es el cuestionario que es un proceso estructurado para recoger información a través de una serie de preguntas que permitirá llegar a la muestra seleccionada de los participantes y facilitar el análisis.

La técnica que se utiliza en el presente trabajo de investigación será la encuesta, para medir el grado de conocimiento.

3.5. Procedimientos

Las principales técnicas que se utiliza son las siguientes:

- a. **Técnicas de muestreo aleatorio estratificado:** La población se divide en cinco estratos, al interior de cada estrato se realizó un muestreo aleatorio simple.
- b. **Técnicas de recolectar información:** Las encuestas son los cuestionarios estructurados con preguntas de selección múltiple, abiertas y cerradas que incluirán preguntas de preferencia, que permitan contrastar las hipótesis planteadas. La recolección de información se realizara mediante entrevista personal.

3.6. Análisis de datos.

Para el Análisis de datos se sigue el siguiente:

- Cálculo de las frecuencias
- Cálculo de los puntajes obtenidos
- .Gráficos respectivos.

IV: RESULTADOS

4.1. Estrategia de prueba de hipótesis

- a) La estrategia que se ha seguido de la siguiente manera:
- b) Se definió el número de personas a ser encuestadas:

AGENTES	MUESTRA
Abogados	264
Registradores	83
Total	347

- c) Se estableció como parámetro el margen de error del trabajo: 0.5 %
- d) Se definió la hipótesis alternativa y la hipótesis nula de la investigación.
- e) Se aplicó el cuestionario de encuesta, el mismo que contiene preguntas sobre la variable independiente y dependiente, así mismo indicadores del tema de investigación.
- f) Se recibió resultados de las encuestas, dichos resultados fueron ingresados al software Ji- cuadrado corregida por YATES a nivel de las variables. El sistema está diseñado para trabajar con la información ingresada, que facilita la información a nivel de tablas, gráficos y otras formas.

- g) Así, el sistema ha proporcionado la tabla de estadísticos, correlación y el método de contraste del valor P.

4.2. Contraprestación de Hipótesis

Para contrastar las hipótesis planteadas se usó la distribución ji cuadrada pues los datos para el análisis se encuentran clasificados en forma categórica. La estadística ji cuadrada es adecuada porque puede utilizarse con variables de clasificación o cualitativas como la presente investigación.

Hipótesis a:

H₀: La inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, no incide en el uso irrestricto del goce del bien inmueble.

H₁: La inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incide en el uso irrestricto del goce del bien inmueble.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Inscribe un bien inmueble conforme al espíritu de la ley	Uso irrestricto del goce del bien inmueble	
Si	50	79	129
No	25	185	210
Desconoce	8	0	8
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba Ji cuadrado:

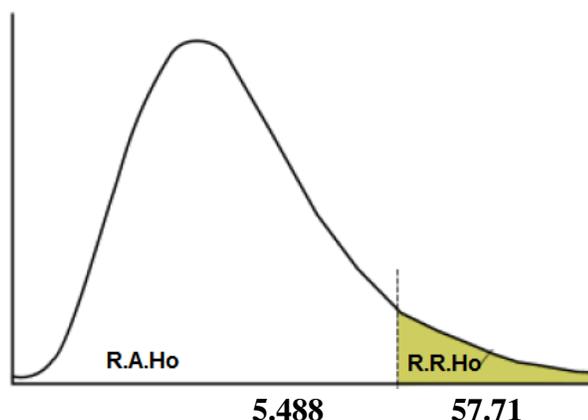
$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(3-1)(2-1)=2$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de X^2 es mayor o igual a 5.488.

Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la formula tenemos:

$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 57.71$$

Decisión estadística: Dato que $57.71 > 5.488$, se rechaza **H_0** .



Conclusión: La inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incide en el uso irrestricto del goce del bien inmueble.

Hipótesis b:

H₀: La representación de un inmueble en el registro inmobiliario, no genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

H₁: La representación de un inmueble en el registro inmobiliario, genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Representa un inmueble en el registro inmobiliario	Genera derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad	
Si	75	238	313
No	8	26	34
Desconoce	0	0	0
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de prueba se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba, Ji cuadrado corregida por Yates:

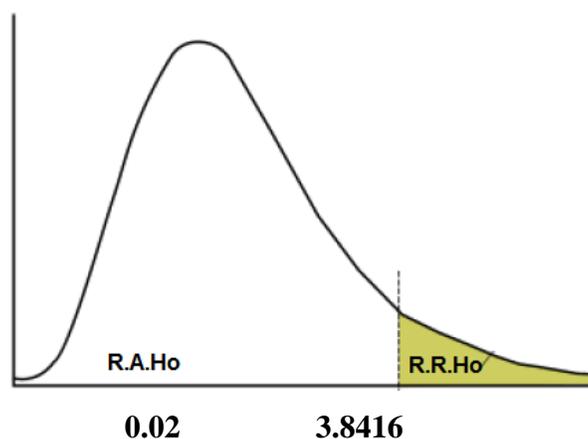
$$X^2 = \frac{N * \left[(a * d - b * c) - \frac{N}{2} \right]^2}{(a + b) * (c + d) * (a + c) * (b + d)}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de x^2 es mayor o igual a 3.8416.

Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la formula tenemos:

$$X^2 = \frac{N * \left[(a * d - b * c) - \frac{N}{2} \right]^2}{(a + b) * (c + d) * (a + c) * (b + d)}$$

Decisión estadística: Dado que $0.02 < 3.8416$, se acepta H_0 .



Conclusión: La representación de un inmueble en el registro inmobiliario, no genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

Hipótesis c:

H₀: El cumplimiento de los derechos reales de los cuales es objeto, no garantiza el uso irrestricto en bien inmueble de su propiedad.

H₁: El cumplimiento de los derechos de los cuales es objeto, garantiza el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Cumplen los derechos reales de los cuales es objeto	Usa irrestrictamente un bien inmueble de su propiedad	
Si	50	53	103
No	25	211	236
Desconoce	8	0	8
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de pruebas se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba, Ji cuadrado:

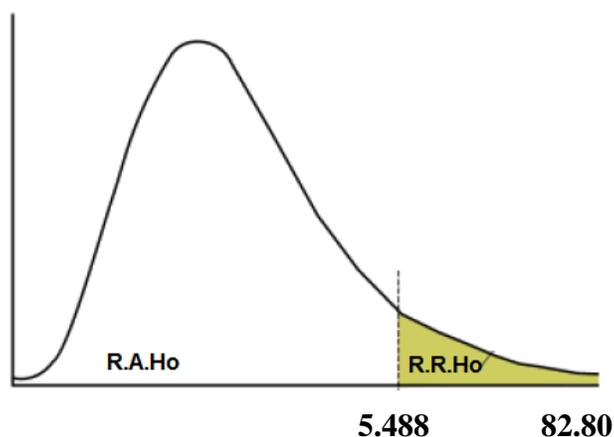
$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(3-1)(2-1)=2$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 5.488.

Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la formula tenemos:

$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 82.80$$

Decisión estadística: Dado que $82 > 5.488$, se rechaza H_0



Conclusión: El cumplimiento de los derechos reales de los cuales es objeto, garantiza el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad.

Hipótesis d:

H₀: La evidencia del primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, no genera el respeto sobre los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble.

H₁: La evidencia del primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, genera el respeto sobre los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Evidencia asiento que se incorpora al registro inmobiliario	Respeto los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble	
Si	74	159	233
No	9	79	88
Desconoce	0	26	26
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de pruebas se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba, Ji cuadrado:

$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(3-1)(2-1)=2$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 5.488.

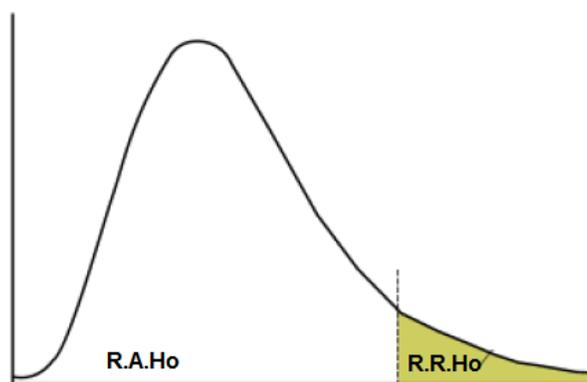
Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la formula tenemos:

$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 25.11$$

Decisión

25.11 > 5.488, se

estadística: Dado que rechaza H_0 .



5.488

25.11

Conclusión: La evidencia del primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, genera el respeto sobre los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble.

Hipótesis e:

H₀: La evidencia de la eficacia de los asientos registrales, no genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

H₁: La evidencia de la eficacia de los asientos registrales, genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Evidencia asiento que se incorpora al registro inmobiliario	Respeto los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble	
Si	42	185	227
No	33	53	86
Desconoce	8	66	74
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de pruebas se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba, Ji cuadrado:

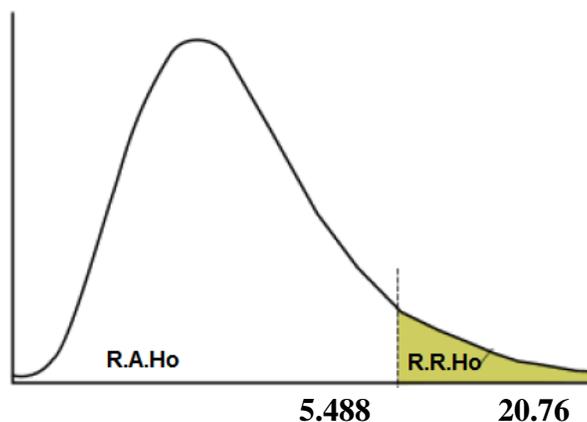
$$x_c^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(3-1)(2-1)=2$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de x^2 es mayor o igual a 5.488.

Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 20.76$$

Decisión estadística: Dado que $20.76 > 5.488$, se rechaza H_0 .



Conclusión: La evidencia de la eficacia de los asientos registrales, genera el derecho que la otorga para disponer y reivindicar su propiedad.

Hipótesis f:

H₀: La demostración de capacidad de los derechos reales, no incide en la función social de la propiedad inmueble.

H₁: La demostración de capacidad de los derechos reales, incide en la función social de la propiedad inmueble.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Demuestra capacidad de los derechos reales	Exista la función social de la propiedad inmueble	
Si	25	159	227
No	41	26	86
Desconoce	17	79	74
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de pruebas se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba, Ji cuadrado:

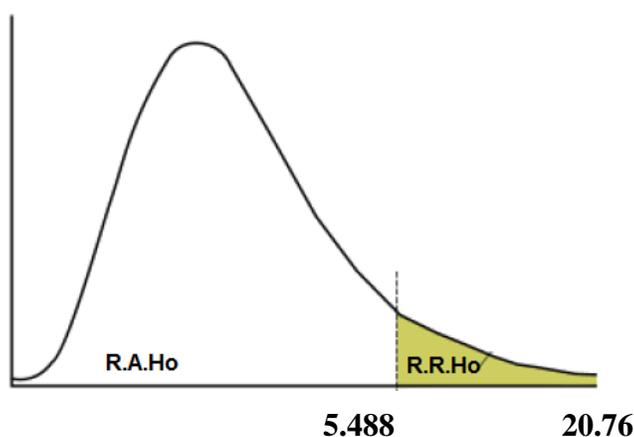
$$x_c^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(3-1)(2-1)=2$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de x^2 es mayor o igual a 5.488.

Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la formula tenemos:

$$\chi^2_c = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 20.76$$

Decisión estadística: Dado que $20.76 > 5.488$, se rechaza H_0 .



Conclusión: La demostración de capacidad de los derechos reales, incide en la función social de la propiedad inmueble.

Hipótesis General:

H₀: Si existe efecto jurídico del ingreso de los bienes inmuebles, entonces no inciden directamente frente al derecho de propiedad en la legislación peruana.

H₁ Si existe efecto jurídico del ingreso de los bienes inmuebles, entonces inciden directamente frente al derecho de propiedad en la legislación peruana.

Aseveración	Registradores	Abogados	Total
	Existen efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles	Existe el derecho de propiedad en la legislación peruana	
Si	75	132	207
No	8	79	87
Desconoce	0	53	53
Total	83	264	347

El cálculo de la estadística de pruebas se realiza teniendo en consideración que la muestra obtenida es aleatoria, por lo que de acuerdo a los datos obtenidos de las variables cualitativas de tipo nominal permiten utilizar la siguiente estadística de prueba, Ji cuadrado:

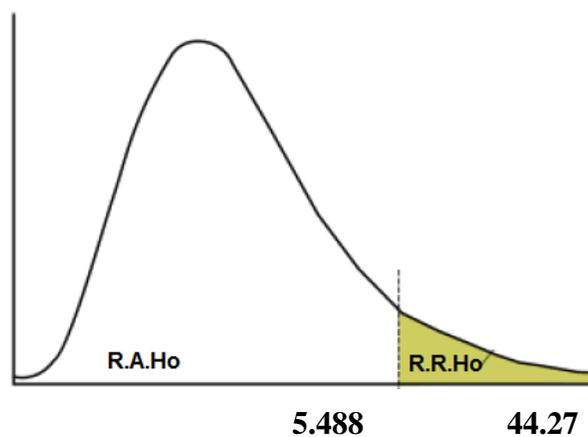
$$x_c^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

La estadística de prueba χ^2 sigue una distribución aproximada de ji cuadrada con $(3-1)(2-1)=2$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05. Por lo que se puede rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de x^2 es mayor o igual a 5.488.

Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la formula tenemos:

$$x_c^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 44.27$$

Decisión estadística: Dado que $44.27 > 5.488$, se rechaza H_0 .



Conclusión: Si existen efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles, entonces inciden directamente frente al derecho de propiedad en la legislación peruana.

4.3. Análisis e Interpretación

REGISTRADORES

4.2.1 Inscripción de bien inmueble cumple con espíritu de la Ley.

¿En su opinión la inscripción de un bien inmueble cumple con el espíritu de la Ley?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	50	60
No	25	30
Desconoce	8	10
TOTAL	83	100%

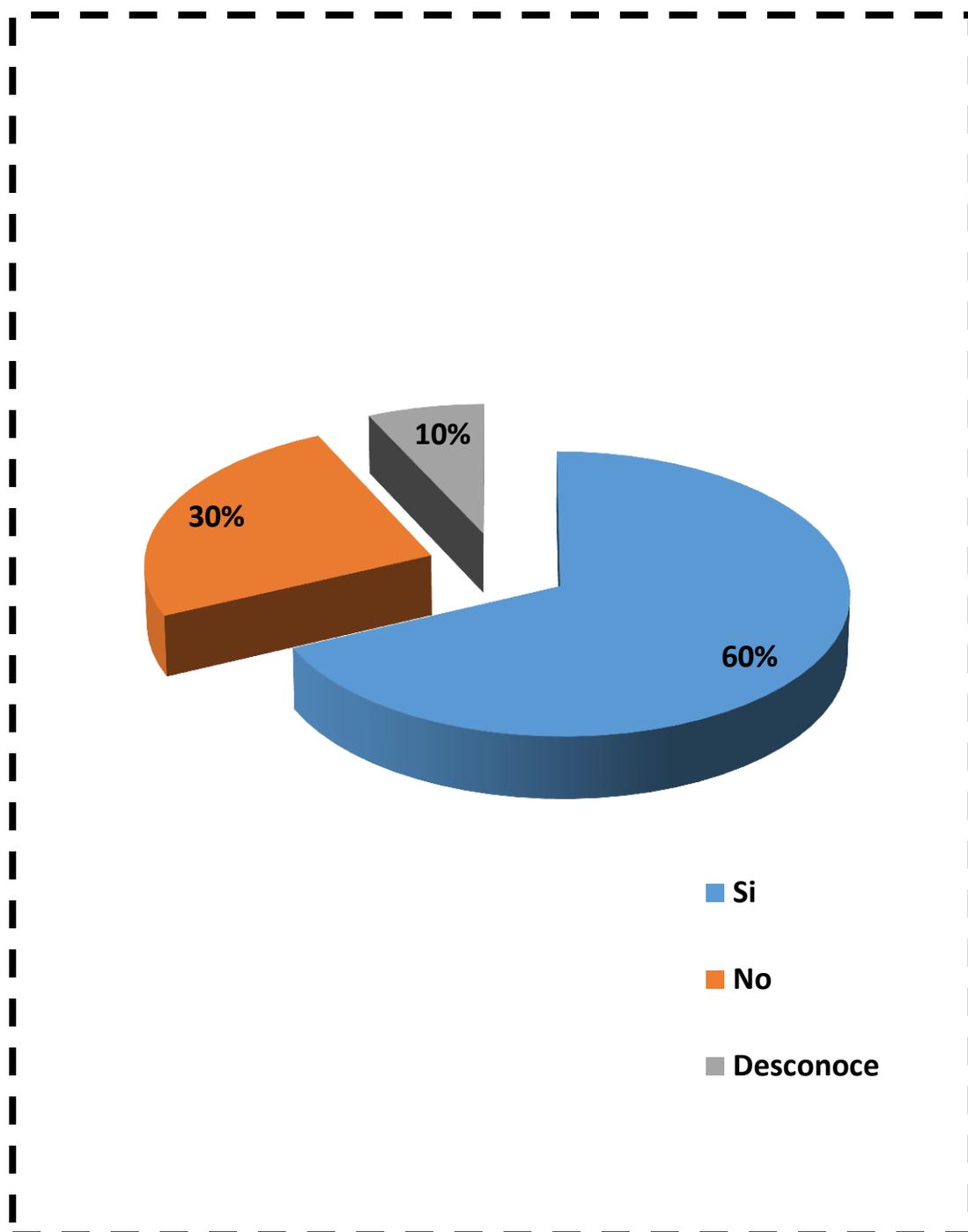
INTERPRETACIÓN

Resulta importante señalar que el 60% de los Registradores de la **SUNARP**, fueron de la opinión que la inscripción de los bienes inmuebles sí cumplen con el espíritu de la ley; en cambio el 30 no estuvieron de acuerdo con los anteriores y el 100% de la muestra.

Los resultados mostrados en el párrafo anterior, reflejan que los Registradores en su mayoría manifiestan que efectivamente la inscripción de un bien inmueble sí cumple en forma parcial con el espíritu de la ley, dado que la inscripción en la transferencia de inmuebles es opcional y no obligatoria.

Grafico N° 1

Inscripción de bien inmueble con espíritu de la ley



4.2.2. Ingreso representa un inmueble en registro inmobiliario.

¿Constituye el ingreso la representación de un inmueble en el registro inmobiliario (SUNARP)?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	75	90
No	8	10
Desconoce	0	0
TOTAL	83	100%

INTERPRETACIÓN

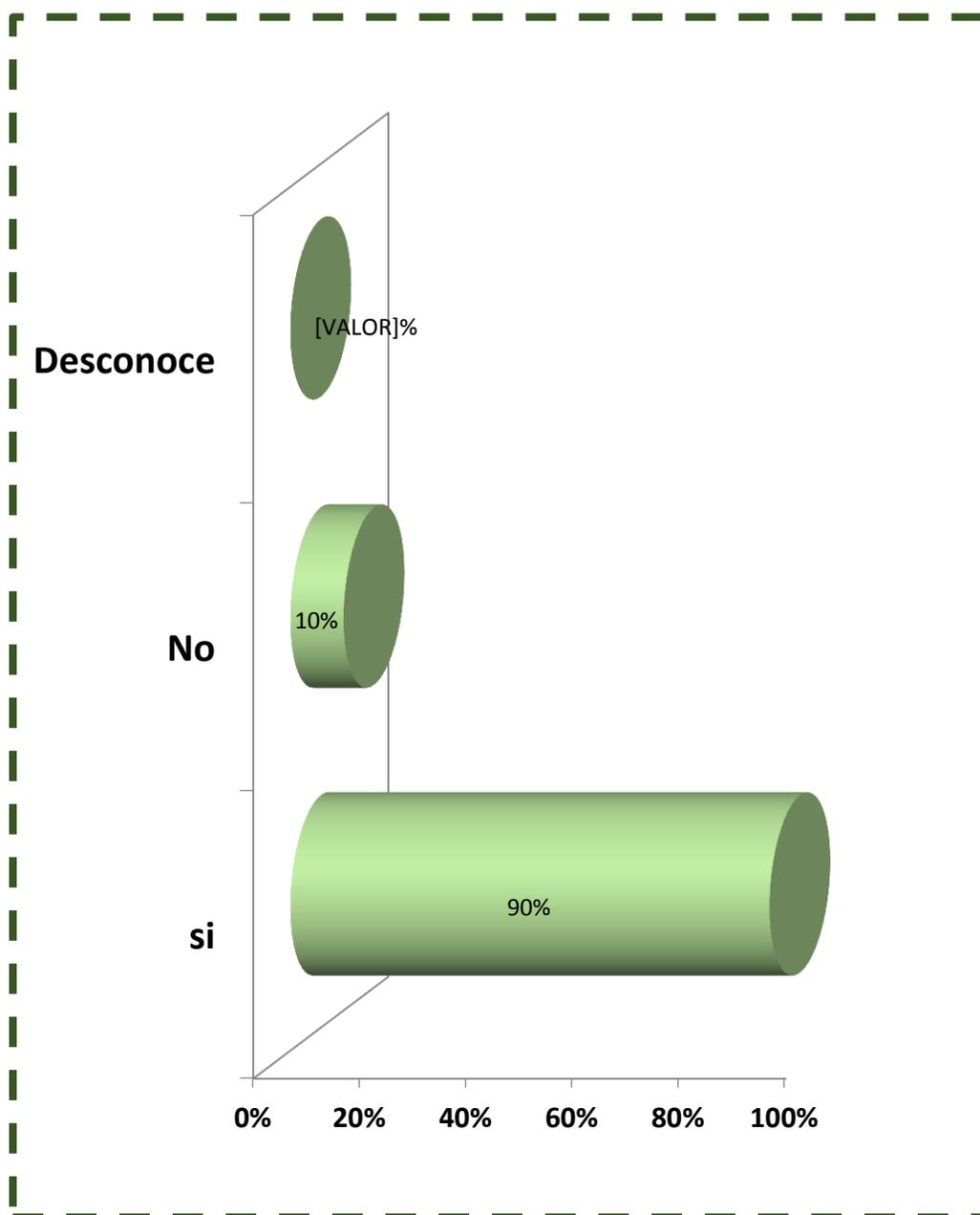
En este sentido al 90% de los encuestados considerados en el estudio, fueron de la opinión que efectivamente el ingreso sí constituye la representación de un inmueble a nivel del registro inmobiliario (SUNARP); 10% restante no estuvieron de acuerdo con los puntos de vista de la mayoría arribando al 100% de la muestra.

La opinión de los Registros casi en su totalidad, refieren que efectivamente el ingreso constituye la representación de un bien inmueble en un registro inmobiliario, dado que

cuando se adquiere un inmueble con hipoteca, tiene que ser debidamente inscrito el gravamen respectivo.

Grafico 2

Ingreso representa un Inmueble en registro inmobiliario



4.2.3. Cumple el ingreso con derechos reales

¿Cumple el ingreso con los derechos reales de los cuales es objeto?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	50	60
No	25	30
Desconoce	8	10
TOTAL	83	100%

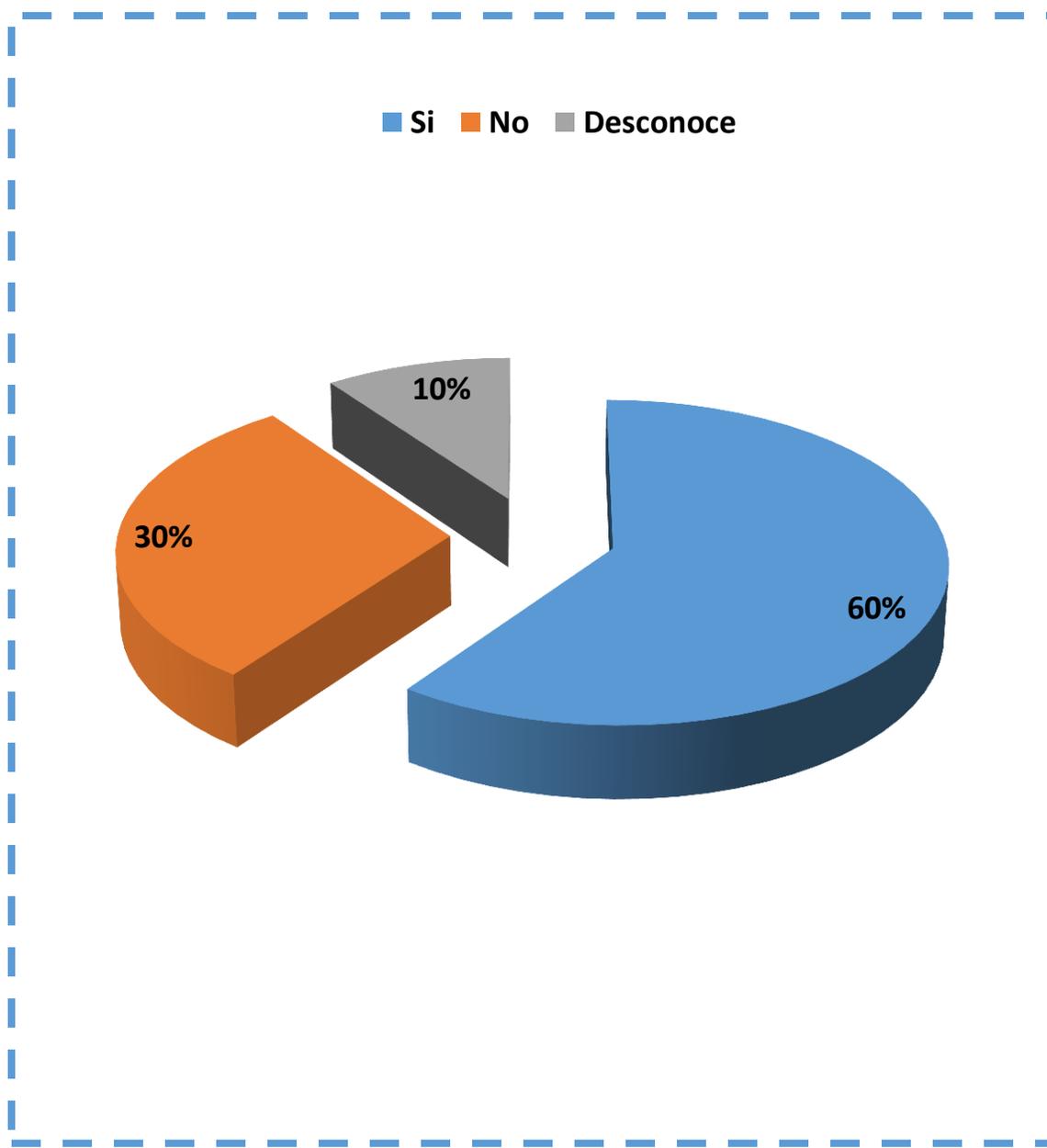
INTERPRETACIÓN

Tomando en cuenta los datos en la tabla y grafico correspondiente, se aprecia que es 60% de los Registrados de la SUNARP que respondieron en la pregunta, manifestaron que el ingreso sí cumple con los derechos reales de los cuales es objeto; en cambio el 30% no estuvieron conformes con los puntos de vista de la mayoría y el 10% complementario expresaron desconocer, llegando al 100%.

Luego de revisar la información se aprecia que la mayoría de los encuestados, manifiestan la mayoría de personas para proteger su propiedad cumplen con el ingreso establecido en los derechos reales inscribiendo su propiedad en el Registro de Propiedad Inmueble.

Grafico 3

Cumple ingreso con derechos reales



4.2.4. Ingreso evidencia primer asiento

¿Cree que el ingreso evidencia el primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	74	89
No	9	11
Desconoce	0	0
TOTAL	83	100%

INTERPRETACIÓN

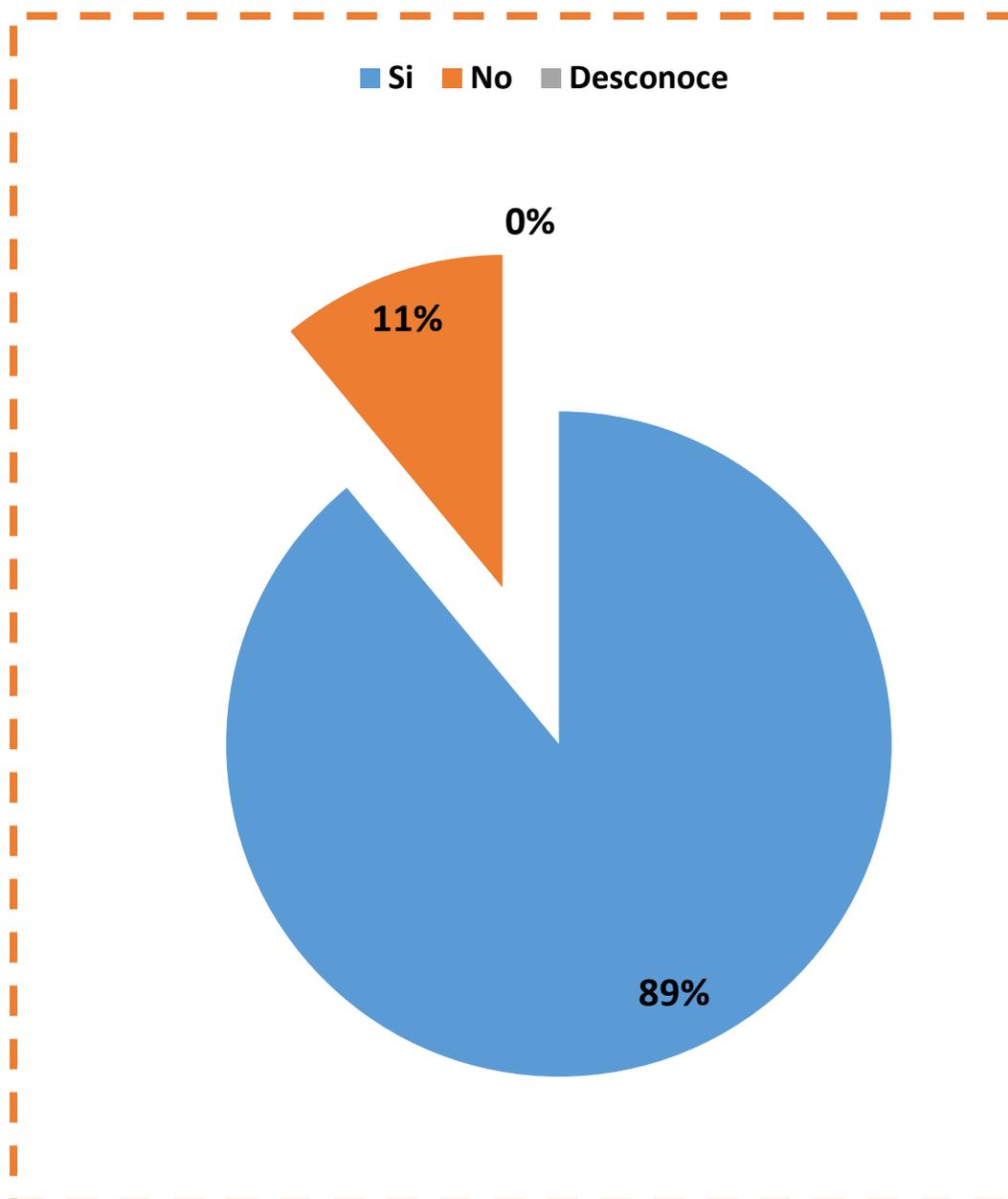
En lo concerniente a los resultados que se muestran en la interrogante, se observa que el 89% de los respondieron en la pregunta, lo hicieron en la primera de las alternativas, es decir consideran que el ingreso evidencia el primer asiento que se incorpora a nivel del registro inmobiliario y el 11% no estuvieron de acuerdo con los anteriores, arribando así al 100% de la muestra.

El panorama que nos presenta la pregunta, demuestra que la mayoría de los Registradores refieren que efectivamente el ingreso sí evidencia el primer asiento que incorpora al

inmueble en el registro de propiedad inmueble, incorpora el inmueble con la inscripción en el registro de propiedad inmueble para proteger su bien inmueble.

Grafico 4

Ingreso evidencia primer asiento



4.2.5. Ingreso evidencia eficacia de asientos registrales

¿Constituye el ingreso evidencia de la eficacia de los asientos registrales?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	42	50
No	33	40
Desconoce	8	10
TOTAL	83	100%

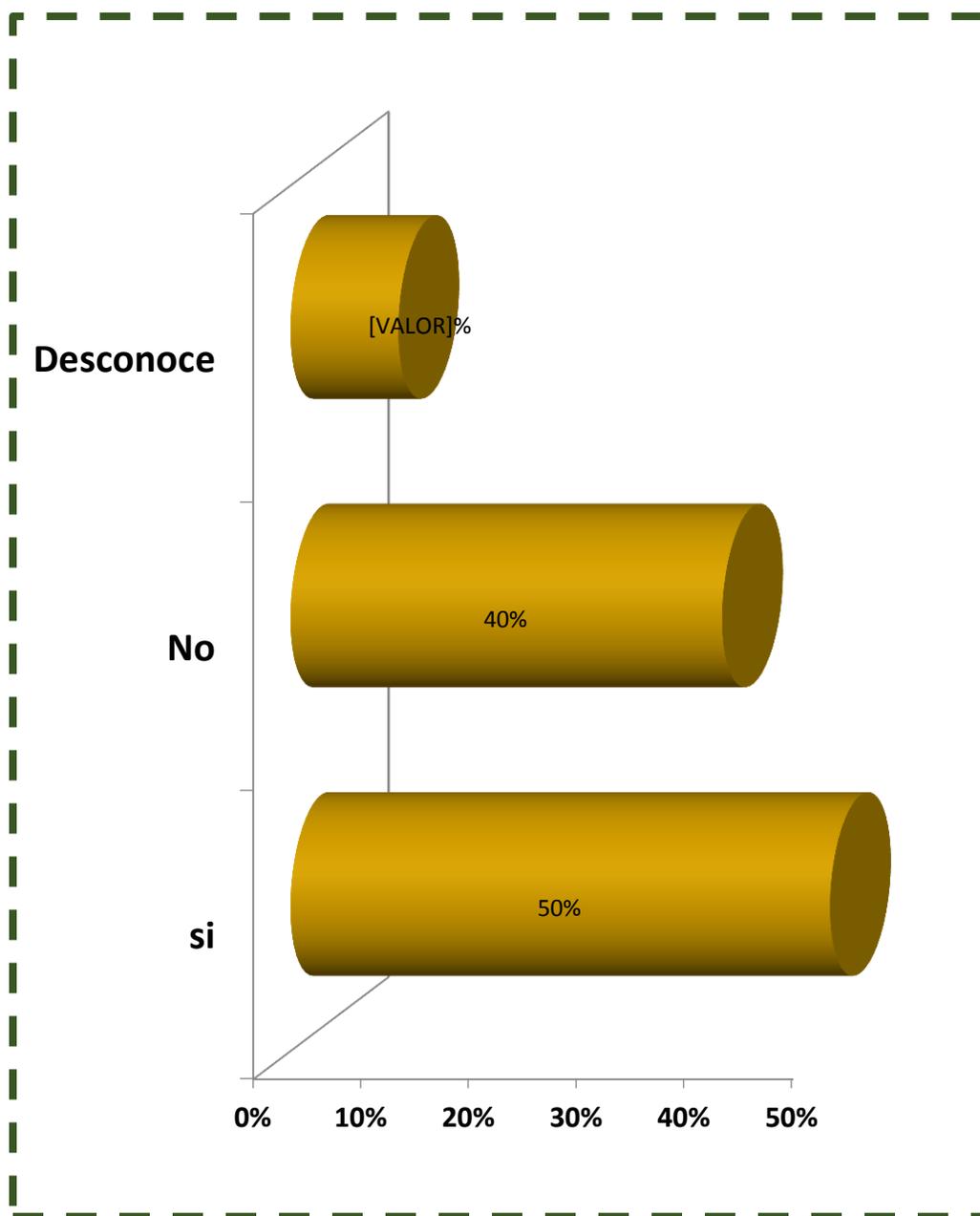
INTERPRETACIÓN

Observando la información encontrada en la interrogante, se aprecia que el 50% de los Registradores refirieron que el ingreso evidencia que existe eficacia de los asientos registrales, sin embargo el 40% no estuvieron de acuerdo y el 10% manifestaron desconocer, llegando así al 100%.

Resulta importante señalar los encuestados tomados en cuenta en la muestra manifiestan que efectivamente el ingreso constituye evidencia de la eficacia de los asientos registrales inscritos en la partida respectiva del Registro de Propiedad Inmueble.

Grafico 5

Ingreso evidencia eficacia de asientos registrales



4.2.6. Ingreso demostración de capacidad de derechos.

¿Crees que el ingreso es la demostración de capacidad de los derechos reales?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	25	30
No	41	49
Desconoce	17	21
TOTAL	83	100%

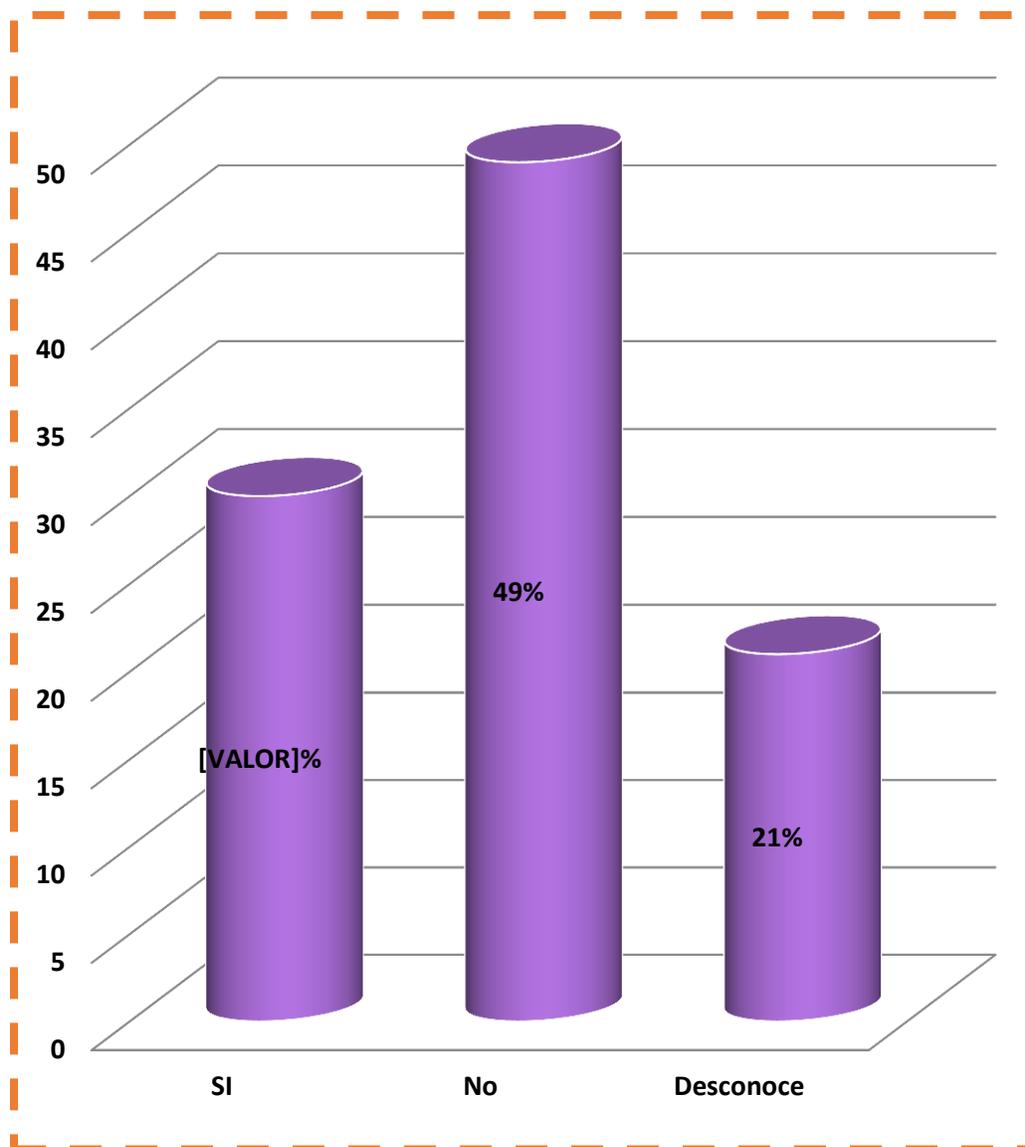
INTERPRETACIÓN

En efecto los resultados mostrados en la tabla y grafico correspondiente, destacan que 49% de los Registradores consideran que el ingreso para ellos no es una demostración de capacidad de los derechos reales; en cambio el 30% fueron los únicos que respondieron favorablemente y el 21% complementario refirieron desconocer, totalizando el 100%

Como se aprecia en la información, los Registradores refieren que el ingreso no es precisamente la demostración de capacidad de los derechos reales, la inscripción del registro de predios establece los requisitos para anotación de los diferentes actos con las formalidades establecidas por ley.

Grafico 6

Ingreso demostración de capacidad de derechos



4.2.7. Efectos jurídicos en el ingreso de bienes inmuebles.

¿Existen efectos jurídicos en el ingreso de bienes inmuebles?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	75	90
No	8	10
Desconoce	0	0
TOTAL	83	100%

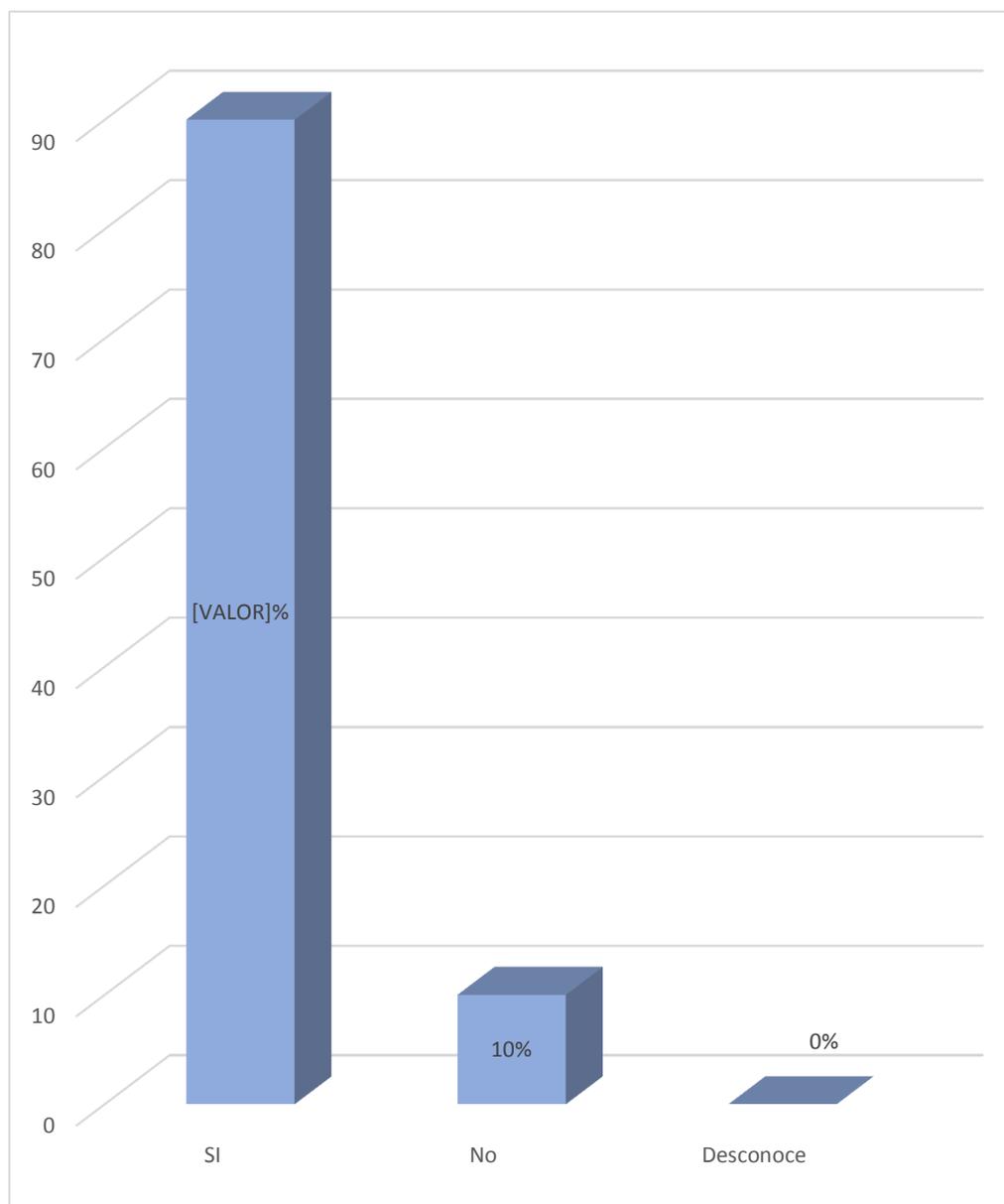
INTERPRETACIÓN

Respecto a los resultados encontrados en la tabla y gráfico correspondiente, el 90% de los Registradores que respondieron en la encuesta, refieren que existen efectos jurídicos en el ingreso de bienes inmuebles; en cambio el 10% expresaron no compartir con lo manifestado por los anteriores sumando el 100% de la muestra.

En realidad lo expuesto en líneas anteriores, demuestra que los encuestados manifiestan que efectivamente sí existen efectos jurídicos en el ingreso de bienes inmuebles, el primero es demostrar la publicidad registral con su inscripción y las posteriores transferencias ya sea por compraventa o actos sucesorios.

Grafico 7

Efectos jurídicos en el ingreso de bienes inmuebles



ABOGADOS**4.2.8. Derecho de propiedad constituye uso irrestricto de goce.**

¿En su opinión el derecho a la propiedad constituye uso irrestricto de goce de bien inmueble?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	79	30
No	185	70
Desconoce	0	0
TOTAL	83	100%

INTERPRETACIÓN

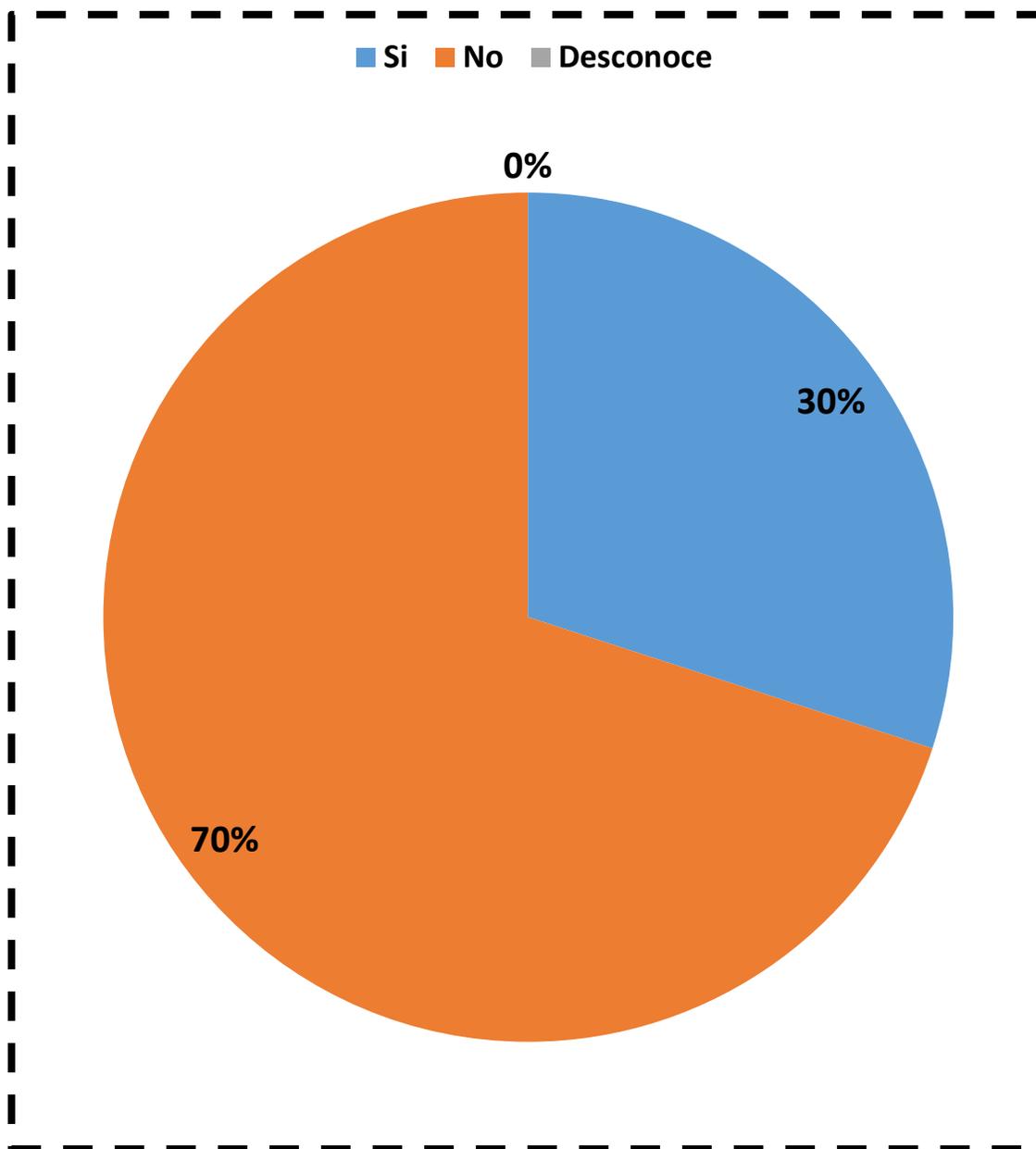
Respecto a los resultados encontrados en la tabla y gráfico correspondiente, se aprecia que el 70% de los Abogados, opinaron que en el derecho a la propiedad no constituye uso irrestricto de goce de bien inmueble; en cambio el 30% respondieron afirmativamente, totalizando el 100% de la muestra.

Tal como se indicó en el párrafo anterior, casi la totalidad de los Abogados que inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas, tomando en consideración el derecho a la

propiedad constituye el uso incondicional e irrestricto del goce del bien inmueble, por ser de su propiedad respetando el derecho que establece la ley.

Grafico 8

Derecho de propiedad constituye uso irrestricto de goce.



4.2.9. Otorga derecho al propietario para disponer y reivindicar su propiedad

¿Crees que la ley otorga el derecho al propietario para disponer y reivindicar su propiedad?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	238	90
No	26	10
Desconoce	0	0
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

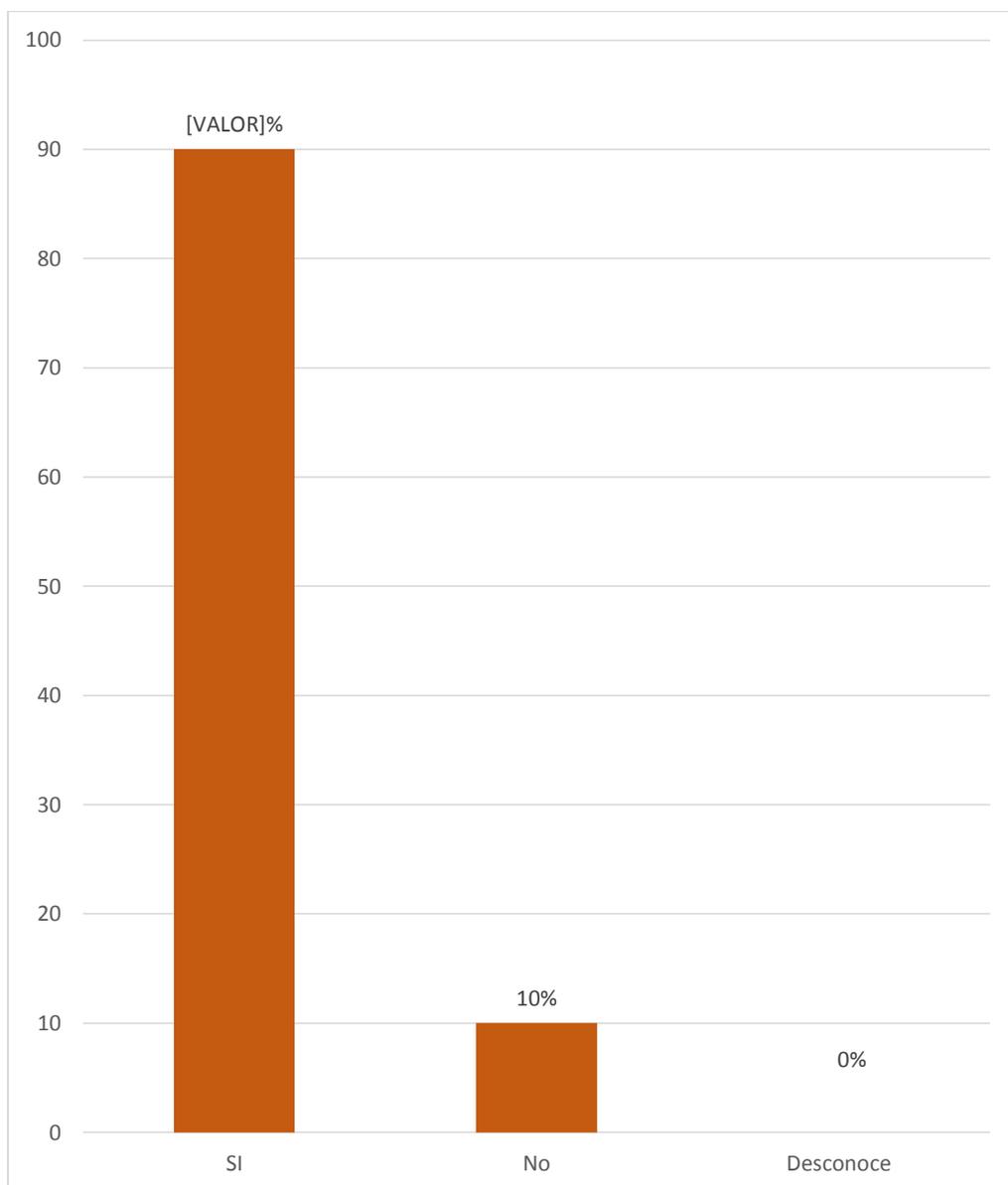
De otro lado, la opinión de los encuestados en un promedio del 90%, señalan que la ley otorga al propietario el derecho y capacidad suficiente para disponer y reivindicar su propiedad; sin embargo el 10% no estuvieron conformes con lo manifestado por los anteriores, llegando al 100% de la muestra.

La información encontrada en la pregunta, nos demuestra que la mayoría de los Abogados hábiles del CAL, señalan que efectivamente el derecho positivo vigente sí reconoce los

derechos al propietario para disponer y reivindicar su propiedad cuando lo crea conveniente.

Grafico 9

Otorga derecho al propietario para disponer y reivindicar su propiedad



4.2.10. Derecho a propiedad uso irrestricto de servicios en bien inmueble.

¿Existen en el derecho a la propiedad el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	53	20
No	211	80
Desconoce	0	0
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

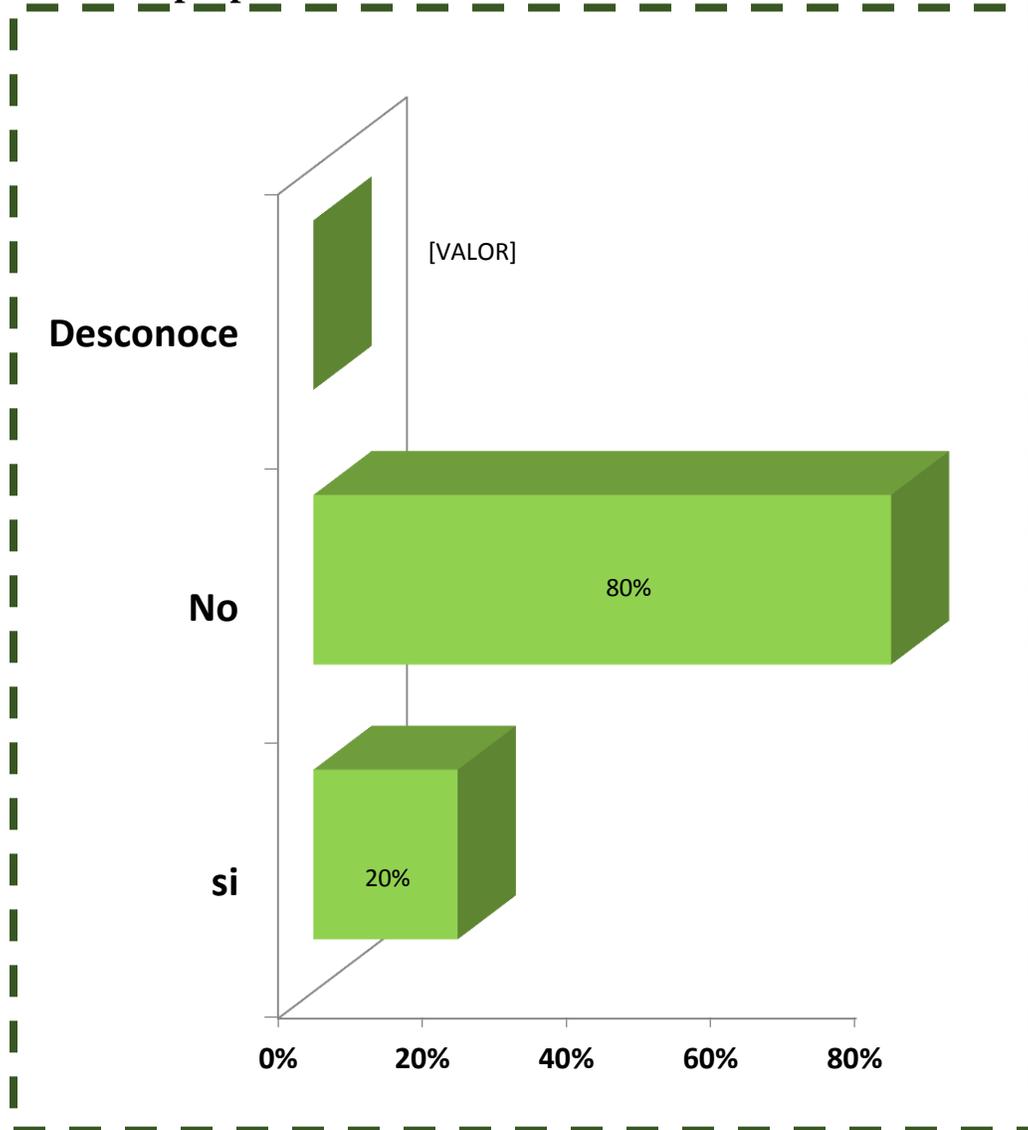
Es evidente que el 80% de los Abogados que respondieron en la pregunta, coincidieron en señalar que no existe en el derecho a la propiedad el uso irrestricto de servicios de un bien inmueble; sin embargo el 20% fueron los únicos que respondieron favorablemente, arribando al 100% de la muestra.

Lo más destacado de la información que se ha presentado en líneas anteriores, demuestra que los Abogados, manifiestan que en el derecho a la propiedad no pueden disponer el uso

irrestricto de servicios en el bien inmueble, dado que tiene que regirse por la ley y las ordenanzas municipales.

Grafico 10

Derecho a propiedad uso irrestricto de servicios en bien inmueble



4.2.11. Respeto sobre límites y linderos de la propiedad.

¿Existe respeto sobre los límites y linderos de la propiedad?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	159	60
No	79	30
Desconoce	26	10
TOTAL	264	100%

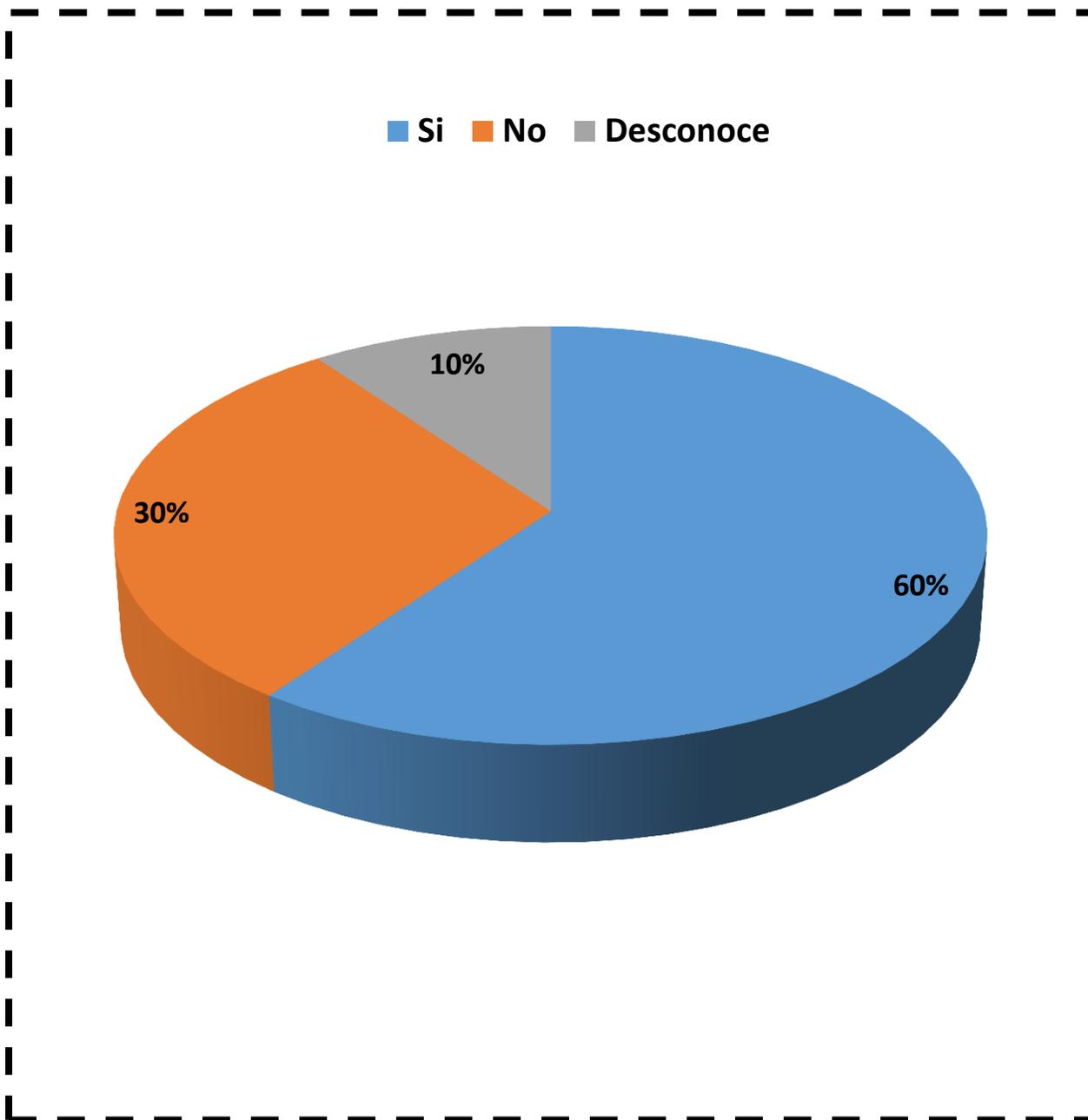
INTERPRETACIÓN

Lo expuesto en la parte porcentual, demuestra que el 60% de los Abogados que respondieron en la interrogante, manifestaron que sí existen límites y linderos a nivel de las propiedades; sin embargo el 30% no estuvieron de acuerdo con lo expresado por el grupo anterior y el 10% restante indicaron desconocer, totalizando el 100%

En lo concerniente a la información obtenida en la pregunta, encontramos que la mayoría de los encuestados manifiestan que al respecto la ley establece estricto respeto sobre los límites y linderos de la propiedad y de las servidumbres de paso que son de uso común.

Grafico 11

Respeto sobre límites y linderos de la propiedad.



4.2.12. Satisfacción de necesidades materiales y espirituales.

¿Existe satisfacción de las necesidades materiales y espirituales del propietario?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	185	70
No	53	20
Desconoce	26	10
TOTAL	264	100%

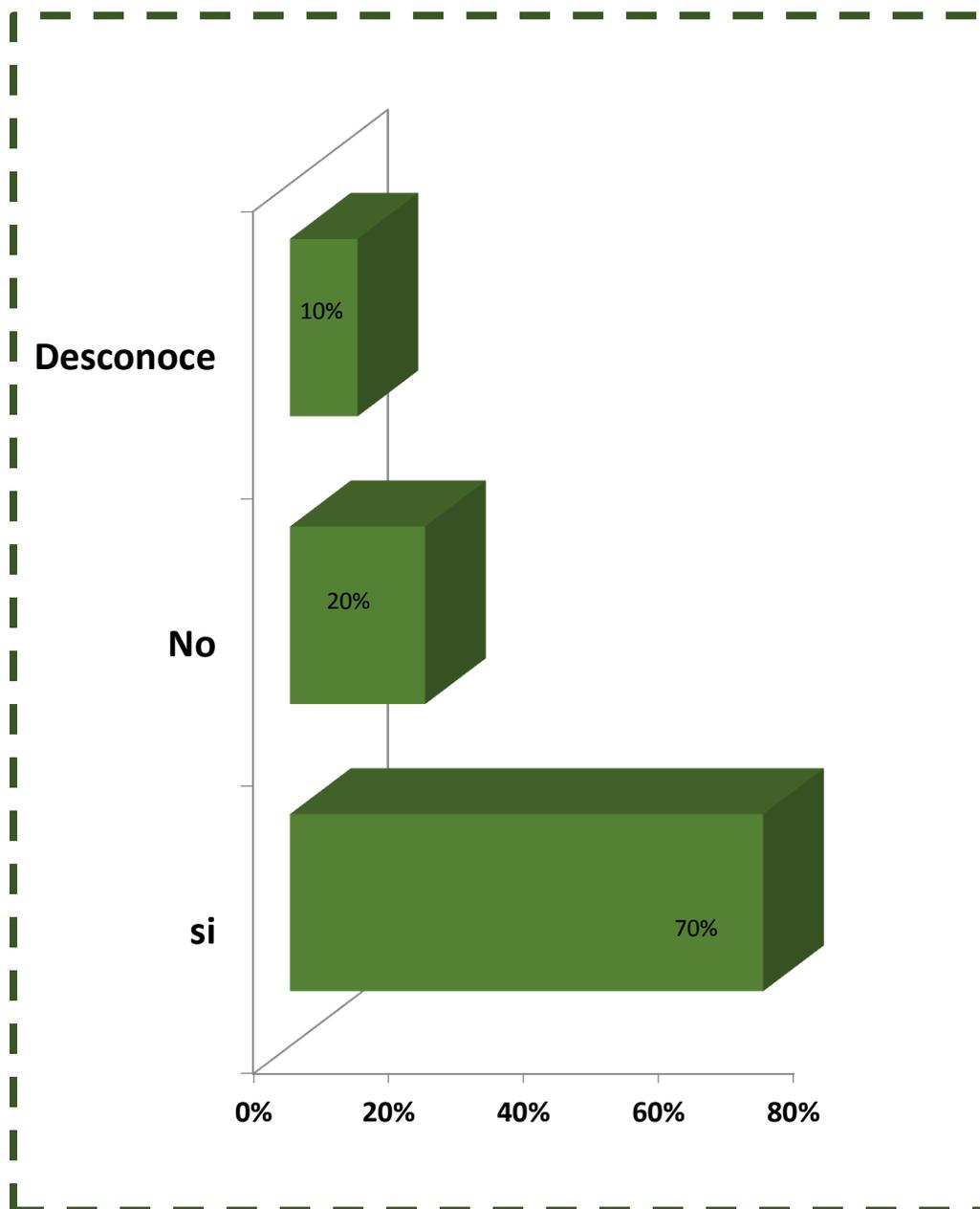
INTERPRETACIÓN

Se aprecia en los datos encontrados en la pregunta, que el 70% de los Abogados hábiles del CAL tomados en cuenta en el estudio, reconocieron que existe satisfacción en los propietarios de sus necesidades materiales y espirituales; en cambio el 20% manifestaron no compartir con lo indicado por la mayoría y el 10% restante refirieron desconocer, sumando al 100%

Frente a los resultados que se han presentado en la tabla y grafico correspondiente los Abogados hábiles del CAL, manifiestan que generalmente para tener satisfacción de las necesidades materiales y espirituales, el propietario debe tener una conducta adecuada, busca la paz social con los vecinos y adecuarse a la infraestructura de su bien inmueble.

Grafico 12

Satisfacción de necesidades materiales y espirituales



4.2.13. Derecho de propiedad con función social de un bien.

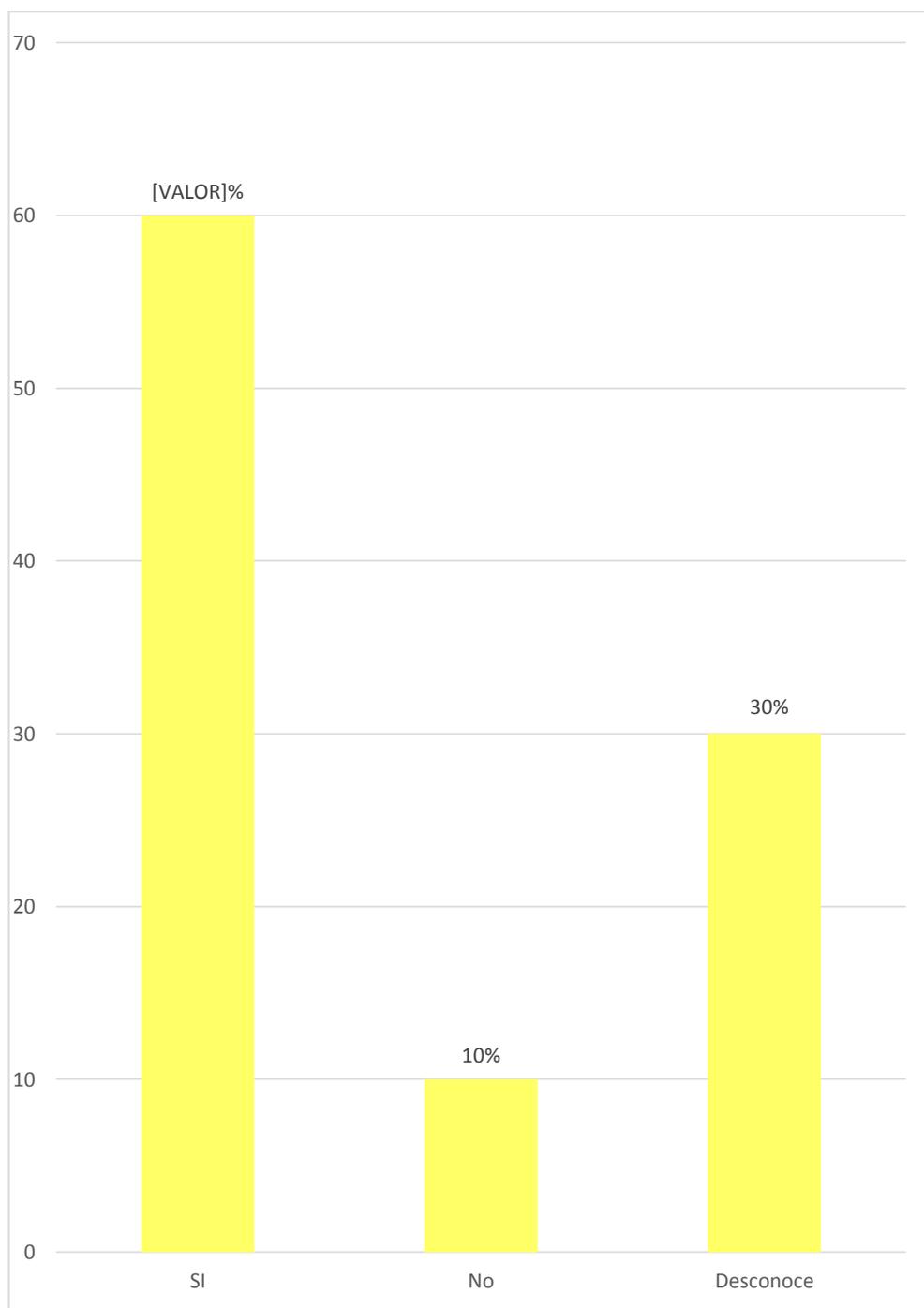
¿Existe satisfacción de las necesidades materiales y espirituales del propietario?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	159	60
No	26	10
Desconoce	79	30
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Sin duda, lo opinado por el 60% de los Abogados considerados en la muestra, refirieron que el derecho de propiedad sí cumple con la función social que todo bien inmueble debe tener; por otro lado el 30% manifestaron desconocer y el 10% no compartieron los puntos de vista del grupo mayoritario llegando al 100% de la muestra.

Queda en claro que la mayoría de los encuestados, opinaron que efectivamente la función social de la propiedad más deseable es aquella que permite usar la propiedad al máximo, generando los menores costos sociales posibles.

Grafico 13**Derecho de propiedad con función social de un bien**

4.2.14. Coherente alcances que tiene derecho a propiedad de bien.

¿En su opinión son coherentes los alcances que tiene el derecho a la propiedad de un bien inmueble?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	132	50
No	79	30
Desconoce	53	20
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

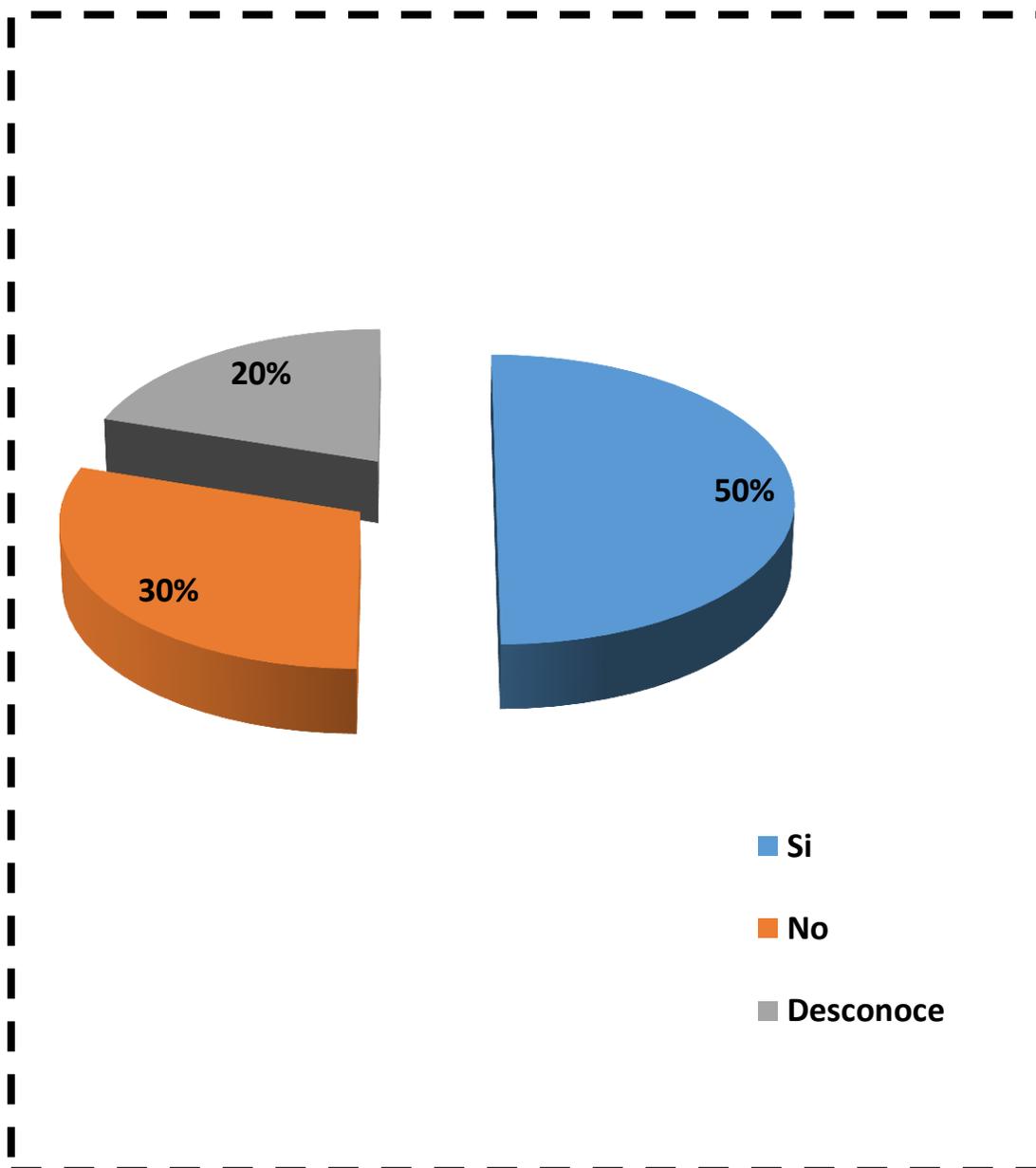
En este contexto, el panorama que nos presentan los datos encontrados en la pregunta, dejan en claro que el 50% de los Abogados tomados en cuenta en el estudio, opinaron que sí son coherentes los alcances que tiene el derecho de propiedad de un bien inmueble; sin embargo el 30% no estuvieron de acuerdo con la mayoría y el 20% restante expresaron desconocer arribando al 100%.

Ahora bien, los resultados nos muestran que efectivamente la mayoría de los opinantes manifiestan que la función social de la propiedad constituye coherencia que tiene con el

contexto social, pero el derecho se contradice al no ser obligatoria la inscripción de los bienes inmuebles en la compraventa.

Grafico 14

Coherente alcances que tenga derecho a propiedad de bien



V: DISCUSIÓN DE RESULTADO

Se ha podido demostrar que la inscripción de un bien inmueble incide en el uso irrestricto del goce inmueble. Sin embargo, para corroborar dicha afirmación es necesario complementarlo con sustento teórico relacionado al tema de investigación, tal como se detalla a continuación:

En el Perú, el ingreso de un predio al registro. La primera de dominio es la inscripción de ingreso se realiza con la primera inscripción de dominio. No puede ingresar un predio al registro si no se inscribe el derecho del titular sobre dicho predio.

En tal línea, el título que vendría a ser el que diera mérito para la inscripción en el registro, debería contar con todos los elementos, donde prime lo rigurosos y sobre todo lo legal, para ser calificado en sede registral. Sin embargo, en el Derecho comparado podemos verificar que cada día existen corrientes contrarias, para que puedan acceder al registro. La primera existe máxima seguridad, al establecer normas que amparen los documentos presentados para su calificación, que cuentan con demasiados requisitos para acceder al ingreso y en cambio la segunda línea busca que el mayor número de inmuebles sea inscrito, no importa si los documentos son legales o no, creando un procedimiento sumamente inseguro y falta de legalidad.

Diez Picazo, afirma: Es un bien para la economía del estado el funcionamiento y una cierta agilidad en el tráfico inmobiliaria y en el crédito territorial, constituye un mal de la

sociedad, la vejez de las titularidades sobre los bienes raíces, la desidia de las propiedades y el desinterés por las inscripciones, debido en gran parte a las dificultades de los tramites burocrático por ello, el legislador ha tenido que arribar medios para conseguir que ingrese en el registro la mayor cantidad posible de titularidades o de bienes raíces, de suerte que se fomenta, dentro de los límites exigidos por un mínimo de garantía y acceso de la propiedad inmueble al registro (Diez Picazo 1995, pg.356).

También en ese sentido, los registros públicos, por intermedio del tribunal registral, ha nombrado esos actos mediante jurisprudencia de observancia obligatoria que establece lo siguiente: tratándose de la solicitud de ingreso de un predio, el registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emane de partidas registrales referidos a otros predios (Res.N.228-2004-SUNARP.TR-L).

VI. CONCLUSIONES

- a. Los datos obtenidos permitieron establecer que la inscripción de un bien inmueble conforme al espíritu de la ley, incide en el uso irrestricto del goce inmueble.
- b. El análisis de los datos permitió establecer que la representación de un inmueble en el registro, no genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- c. Se ha precisado que el cumplimiento de los derechos reales de los cuales es objeto, garantiza el uso irrestricto de servicios en bien inmueble de su propiedad.
- d. Los datos obtenidos permitieron establecer que la evidencia del primer asiento que se incorpora al registro inmobiliario, genera el respeto sobre los bienes y linderos de la propiedad del bien inmueble.
- e. Se ha precisado que la evidencia de la eficacia de los asientos registrales, genera el derecho que la ley otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- f. Los datos permitieron establecer que la demostración de capacidad de los derechos reales, incide en la función social de la propiedad inmueble.
- g. En conclusión, se ha determinado que existen efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles, lo que inciden directamente frente al derecho de propiedad en la legislación peruana.

VII. RECOMENDACIONES

- a. En la actualidad, pleno siglo XXI, es importante que todos los inmuebles urbanos y rurales de nuestro país ingresen, porque ello significa no solo el desarrollo económico de todos los ciudadanos-personas naturales o jurídicas, comunidades campesinas o nativas, sino los derechos de propiedad se encontraran debidamente delimitados, evitando el conflicto sobre la titulación y tráfico de las tierras; pero ello será posible siempre y cuando el Estado, a través de las instituciones como SUNARP CONFOPRI, Municipalidades, RENIEC y otras entidades como el Poder Judicial, el Notariado, realicen un trabajo en conjunto, dejando de lado los intereses particulares o de grupos políticos.

Pero sin descuidar la inscripción de los segundos actos posteriores al ingreso, llamase compra, venta, modificación de las áreas, linderos y medidas perimétricas, inscripción de las nuevas construcciones, etc.

- b. La propiedad como derecho humano fundamental, reconocida en la Constitución, hace más digno a los hombres; siendo el Estado quien debe promover su acceso o a aquellos que no lo tienen, así como su protección a aquellos que ya lo tienen. Y una vez que el derecho de propiedad se inscribe en el Registro, el Estado a través de instituciones como el Notariado y el Registro deben brindar la seguridad jurídica con justicia a los propietarios, para no ser despojados de sus derechos por las mafias de venta de terrenos, que hoy en día es de conocimiento público.

- c. Es fundamental la inscripción de los derechos de propiedad en el Registro-Ingreso-pero si no tenemos un catastro completo a nivel nacional, la labor del Registro de la Propiedad, no podrá ser integral, para poder empezar a modificar el sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria consensual- ser propietario desde el momento de celebración del contrato o acuerdo de voluntades, señalado en el art. 949 del Código Civil, heredado del Código Civil francés de 1804 por un sistema de transferencia de propiedad constitutiva ser propietario desde la inscripción en el registro a efectos de buscar una autentica seguridad jurídica con justicia.

VIII. REFERENCIAS

- Alayza, S. (1985). *Código de Procedimientos Civiles*. Lima: Editorial Sesator.
- Albadelejo, M. (1993). *Derecho Civil*. Barcelona: Editorial Bosch. III Vol.II.
- Alsina, H. (1961). *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal*. Buenos Aires: Editorial Sociedad Anónima. Tomo III.
- Arias, M. y Cárdenas, C. (2001). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica 1º Edición.
- Avendaño, F. (2003). *La protección de la Fe Pública registral en materia Hipotecaria*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño, F. (2005). *Comentarios al Código Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (2006). *Código Civil*. Lima: Editorial Fondo PUCP.
- Bello, A. (2006). *Principios de Derecho de Jentes*. Francia: Editada por Librería de Garnier Hermanos.
- Cabanellas, G. (1981). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Cardoso, I. (1982). *Pruebas Judiciales*. Bogotá: Ediciones Librería Profesional.
- Carrascosa, V. (1991). *Documentos y Medios Mecánicos De Reproducción*. Madrid: Secretaria General Técnica Ministerio de Justicia.

Casarino, M. (1984). *Manual De Derecho Procesal Civil*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica Chile.

Castro, J. A. (2010). *Manual de Derecho Civil*. Lima: Editada por jurista Editores.

Chanamé Orbe R. (2002). *Diccionario Jurídico Moderno*. Lima: Editorial Grijley.

De Pina, R. (1981). *Tratado de las Pruebas Civiles*. México: Editorial Porrúa.

Diez-Picazo, L. (2007). *Jurisprudencia Civil*. Trujillo: Editorial Normas Legales.

Echandia, D. (1970). *Teoría General de la Prueba*. Buenos Aires: Editores Víctor P. de Zavalía.

Escobar, I. (1990). *Introducción al Derecho*. Bogotá: Editorial Temis.

IX. ANEXOS

Anexo 1.

Ficha técnica de los instrumentos a utilizar

“LOS EFECTOS JURIDICOS DEL INGRESO DE LOS BIENES INMUEBLES FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN EN EL PERÚ”

- ❖ **AUTOR:** YANINA LUCY NESTARES SILVA
- ❖ **ENTIDAD ACADÉMICA:** Universidad Nacional Federico Villareal
- ❖ **NIVEL ACADÉMICO:** Maestría
- ❖ **MARGEN DE ERROR ASUMIDO:** 0.5%
- ❖ **Nª DE ENCUESTADOS:**347
 - Abogados: 264
 - Registradores: 83
- ❖ **LUGAR DE APLICACIÓN:** Lima-Perú
- ❖ **TIPO DE PREGUNTAS:** Cerradas
- ❖ **NUMERO DE PREGUNTAS:** 43

Anexo 2: Definición de términos

- **Derecho**

Se entiende por derecho al conjunto de **normas de carácter general que se dictan para dirigir a la sociedad** a fin de solventar cualquier conflicto de relevancia jurídica que se origine; estas normas son impuestas de manera obligatoria y su incumplimiento puede acarrear una sanción.

- **Propiedad**

Es la noción que engloba al poder directo que se puede lograr en relación a un bien. Este poder concede a su dueño o titular el derecho o la capacidad de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley.

- **Derecho de Propiedad**

El derecho de propiedad, dicen los expertos, abarca a todos aquellos bienes que sean susceptibles de apropiación y que deben resultar útiles, ser limitados y estar en condiciones de ocupación. Por ejemplo: “Ayer me entregaron el título de propiedad del coche”, “Mi abuelo me dejó como herencia dos propiedades en la costa”, “Ten cuidado con esa máquina, que no es de mi propiedad”.

- **Inmueble**

Es un bien inmóvil al cual no se lo podrá trasladar de ninguna manera o separarlo del suelo sin que ello no ocasione perjuicios y daños al mismo, ya sea porque forma parte del terreno o porque se encuentra anclado en él.

- **Registro Inmobiliario**

La institución administrativa encargada de dar publicidad oficial a la propiedad sobre bienes inmuebles, así como a los derechos y cargas que recaigan sobre los mismos. Se trata, por tanto de un mecanismo que busca elevar las garantías de todos aquellos interesados en relación con un bien inmueble.

- **Deudor**

Es la persona natural o jurídica, que decide libremente comprometerse con otra persona o empresa, a cancelar una deuda por la adquisición de un bien o prestación de un servicio, el deudor está en la obligación de satisfacer esa deuda dentro del tiempo acordado.

Los deudores no son necesariamente clientes de la empresa, es posible que haya adquirido un bien distinto al que generalmente proporciona la empresa.

- **Evidencia**

Es una muestra verificada y certera obtenida en una investigación. El término en sí puede ser más genérico, es decir, adaptado a muchos campos de la vida cotidiana y el estudio científico, sin embargo es más fácil relacionarlo con la materia criminalística

porque es lo que más se ve en la televisión. La evidencia es aquella prueba que se recolecta en una escena del crimen y que sirve para esclarecer un hecho que se estudia en un proceso judicial.

- **Asiento contable**

Es el conjunto de anotaciones o apuntes contables que se hacen en el Libro diario de contabilidad, que se realizan con la finalidad de registrar un hecho económico que provoca una modificación cuantitativa o cualitativa en la composición del patrimonio de una empresa y por tanto un movimiento en las cuentas de una empresa.

- **Propietario**

Es la persona jurídica o persona física que cuenta con los derechos de propiedad sobre un bien. El propietario es dueño de la cosa y tiene su titularidad.

- **Derecho real**

Es el poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una cosa de manera directa e inmediata para un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros. La figura proviene del Derecho romano *ius in re* o derecho sobre la cosa (ver Derecho de cosas). Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

- **Linderos**

Es la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma. Desde el punto de vista hipotecario cobra importancia el concepto, ya que en la inscripción de toda finca es preciso hacer constar la naturaleza (si es rústica o urbana), la situación y los linderos.