



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA CONSENSUAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, 2022

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Carbajal Lavalle, Javier Francisco

Asesora

Vigil Ruiz, Vanessa Anthuanet

ORCID: 0000-0003-0854-3205

Jurado

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso

Yupanqui Cueva, Iris Marisol

Peña Hospinal, Angelica María

Lima - Perú

2026

LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA CONSENSUAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, 2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

20%

INDICE DE SIMILITUD

20%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

hdl.handle.net

Fuente de Internet

4%

2

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

1%

3

repositorio.unfv.edu.pe

Fuente de Internet

1%

4

repositorio.ucv.edu.pe

Fuente de Internet

1%

5

idoc.pub

Fuente de Internet

1%

6

repositorio.upla.edu.pe

Fuente de Internet

1%

7

scr.sunarp.gob.pe

Fuente de Internet

<1%

8

Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru

Trabajo del estudiante

<1%

9

repositorio.autonoma.edu.pe

Fuente de Internet

<1%

10

qdoc.tips

Fuente de Internet

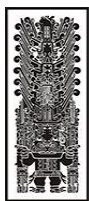
<1%

11

andrescusi.files.wordpress.com

Fuente de Internet

<1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA
CONSENSUAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, 2022

Línea de Investigación:

Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Carbajal Lavalley, Javier Francisco

Asesora

Vigil Ruiz, Vanessa Anthuanet

ORCID: 0000-0003-0854-3205

Jurado

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso

Yupanqui Cueva, Iris Marisol

Peña Hospinal, Angelica María

LIMA – PERÚ

2026

TITULO

**LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA
CONSENSUAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, 2022**

PRESENTADO POR:

JAVIER FRANCISCO CARBAJAL LAVALLE

LUGAR

LIMA METROPOLITANA

DEDICATORIA

A mis padres, por motivarme a llevar la maestría; a mis abuelos, que dejaron este mundo terrenal y me siguen acompañando, especialmente a mi abuela Lina; y a mis tías maternas, que son como mis segundas madres. A mis amigos, entre ellos, *los frikis*. A la comunidad de *Ayer Fue Lunes*, por hacerme reír y por permitirme conocer grandes amistades. A mis amigas Josely, Sheillah y Anto, por escucharme y aconsejarme en momentos de mi vida; y a mi psico Alexandra por no permitir que me rinda.

AGRADECIMIENTO

A mi asesora Vanessa Vigil por ser la guía en el desarrollo del presente trabajo. A cada uno de los entrevistados, por acceder a responder las preguntas y contribuir al fortalecimiento de la investigación. A la SUNARP, como mi casa formativa y ahora laboral, porque ejerciendo en sus oficinas aprendí a valorar y amar la especialidad del Derecho Civil.

INDICE

Resumen.....	1
Abstract.....	2
I. Introducción	3
1.1. Planteamiento del problema.....	6
1.2. Descripción del problema.....	8
1.3. Formulación del problema	9
1.4. Antecedentes	10
1.5. Justificación de la investigación.....	18
1.6. Limitaciones de la investigación	19
1.7. Objetivos	20
II. Marco Teórico.....	21
2.1. Marco conceptual	21
2.2. Marco legal.....	54
2.3. Definición de términos	55
III. Método	58
3.1. Tipo de investigación	58
3.2. Población y muestra	61
3.3. Operacionalización de variables.....	63
3.4. Instrumentos	63
3.5. Procedimientos	64
3.6. Análisis de datos.....	65
3.7. Consideraciones éticas	65
IV. Resultados.....	66
V. Discusión de Resultados	83
VI. Conclusiones.....	88
VII. Recomendaciones	91
VIII. Referencias.....	92
IX. Anexos	101
Anexo A: Matriz De Consistencia	101
Anexo B: Instrumentos de Recolección de Datos	103
Anexo C: Validación y Confiabilidad de Instrumentos.	107

Anexo D: Entrevista realizada a Javier Echevarría.....	109
Anexo E: Entrevista realizada a Karina Guevara.....	115
Anexo F: Entrevista realizada a Maikol Arguedas.....	119
Anexo G: Entrevista realizada a Kevin Lara.....	128
Anexo H: Entrevista realizada a Jackson Alarcón	132
Anexo I: Entrevista realizada a Ronald Leonardo	135
Anexo J: Entrevista realizada a Jhonmartín Marín	139
Anexo K: Entrevista realizada a Manuel Mejía	143
Anexo L: Entrevista realizada a Francisco Escajadillo	145
Anexo M: Entrevista realizada a Juan Ibarburu	152
Anexo N: Entrevista realizada a Oscar Huerta.....	155

RESUMEN

La presente investigación titulada “La Seguridad Jurídica registral en el Sistema de Transferencia Consensual en La Zona Registral N° IX – Lima, 2022” tuvo como objetivo principal analizar la afectación de la seguridad jurídica registral por el sistema de transferencia consensual, en la Zona Registral N° IX, 2022, se ha usado un método de investigación tipo cualitativa, teniendo como instrumento de medición las entrevistas, las cuales se realizaron a 11 abogados los cuales tienen como característica principal su relación con derecho de propiedad y registral, sean registradores, certificadores, miembros del tribunal registral y abogados externos con experiencia en el mencionado ámbito, no se ha planteado una hipótesis al tratarse de un esquema cualitativo donde la opinión de los entrevistados es la que ha primado; finalmente se tuvo por conclusión que si existe una afectación a la seguridad jurídica que brindan los registros públicos en un sistema donde prima la transferencia de forma consensual dado que no se obtiene una totalidad de los actos jurídicos que se realizan al no ser una obligatoria su inscripción.

Palabras claves: derecho civil, derecho registral, inmueble, propiedad, sistema declarativo, sistema consensual, registros públicos,

ABSTRACT

This research, entitled “Legal Security in the Registry System of Consensual Transfer in Registry Zone No. IX – Lima, 2022,” aimed to analyze the impact of the consensual transfer system on legal security in Registry Zone No. IX in 2022. A qualitative research method was used, with interviews as the measurement instrument. These interviews were conducted with 11 lawyers whose main characteristic is their connection to property and registry law. These lawyers included registrars, certifiers, members of the registry tribunal, and external lawyers with experience in this field. No hypothesis was formulated, as this was a qualitative study where the opinions of the interviewees prevailed. The conclusion was that there is indeed an impact on the legal security provided by public registries in a system where consensual transfer predominates, since not all legal acts are recorded because registration is not mandatory.

Keywords: civil law, registry law, real estate, property, declaratory system, consensual system, public registries

I. INTRODUCCIÓN

En la presente investigación analizaremos la relación existente entre la Seguridad Jurídica Registral que brindan los Registros Públicos con el Sistema de Transferencia Consensual, actualmente vigente en la legislación peruana, y verificaremos si en la realidad jurídica nacional es competente continuar con el sistema vigente que consiste en un Sistema Registral Declarativo o realizar su cambio a un Sistema Registral Constitutivo.

Primero recordemos que los Registros Públicos nacen bajo la premisa de resguardar todos los actos con efectos jurídicos que las personas realizan en su vida diaria, desde una compraventa hasta un otorgamiento de poder o constituir una empresa; y el resguardo se logra con dos puntos: la inscripción del acto y su publicidad frente a los demás ciudadanos, el primero está bajo una evaluación por parte del registrador público quien ostenta la función de corroborar que el acto tenga relevancia jurídica y su actuado este en concordancia con ley para que al final sea resguardado mediante su inscripción y archivo; por su parte, la publicidad del acto permite que nazca la seguridad jurídica registral al ser oponible frente a terceros, los cuales se presume que tienen conocimiento, al ser el acceso a los Registros Públicos de manera pública. Sin embargo, el ingreso de actos jurídicos a los Registros Públicos es opcional y no obligatorio, existen excepciones como la hipoteca que el Código Civil obliga su inscripción, pero en el caso de adquirir un bien no es obligatoria su presentación ante los Registros Públicos, y es aquí donde viene la siguiente variable de la investigación.

El Sistema de Transferencia Consensual se basa en que la adquisición de un bien inmueble es únicamente mediante un consenso entre las dos partes, no requiriendo su inscripción ante los Registros Públicos o que el transferente le entregue el bien inmueble en persona al adquirente, basta con un simple acuerdo. Si bien, esto facilita el tráfico de bienes

entre las personas, también trae consigo una desinformación de quien son los reales titulares de los inmuebles: ¿son realmente los propietarios los inscritos en los Registros Públicos? O ¿es la persona que indica que acordó con el transferente la venta del bien? Esta discrepancia brinda una inseguridad jurídica y, en consecuencia, la facilidad del tráfico ilegal de inmuebles. Pero esta forma de transferir los bienes inmuebles ha nacido con el Código Civil Peruano de 1936, el cual recoge el principio francés de solamente el consenso como medio de transferencia, olvidándose del acto de la tradición proveniente del derecho romano que existía en el Código Civil Peruano de 1852 (Art. 574).

Se toma estos temas de investigación dado que su discusión respecto al sistema de transferencia vigente ha existido en la doctrina nacional cada vez que se busca reformar el Código Civil actual (Código Civil Peruano de 1984).

Teniendo esto como base, podemos preguntarnos: ¿Qué relación existe entre la seguridad jurídica registral y el sistema de transferencia consensual? Para analizar el presente problema se toma como área geográfica la Zona Registral IX – Lima; asimismo, para abarcar la investigación, el presente proyecto se ha dividido en seis capítulos para organizarlos de manera ordenada y correcta.

El primer capítulo se desarrolla el problema, los fundamentos a nivel nacional y extranjero que motivaron la investigación, así como los objetivos e hipótesis que se han planteado para embarcarnos en la investigación.

En el segundo capítulo, se procede a desarrollar el marco teórico de las dos variables que son por una parte el desarrollo del derecho registral, su ente rector en el sistema jurídico nacional, los Registros Públicos, y los principios jurídicos bajo los que se baja el derecho registral y con los que brinda la seguridad jurídica a las personas; por otro lado, el desarrollo de los sistemas de trasferencias de la propiedad, entre los que existe el Sistema Consensual,

asimismo, desarrollar las teorías de la propiedad y su importancia dentro del derecho civil y registral

El tercer capítulo se brinda la metodología que se está planteando para realizar la investigación, así como desde el tipo de investigación planteado; asimismo se establecerá el instrumento de recolección de datos a usarse y la forma de desarrollo del mismo.

El cuarto capítulo se detalla los aspectos administrativos de la investigación como son el tiempo en el que se llevará a cabo y el costo económico del mismo.

El quinto capítulo consiste en las referencias bibliográficas de todos los autores citados dentro de la investigación, los cuales garantizan la veracidad y legalidad de la investigación

Finalmente, el sexto capítulo consiste en los anexos que son la matriz de consistencia, el modelo de instrumento de recolección de datos a usar, que es la encuesta, y finalmente la validación del mencionado instrumento

1.1. Planteamiento del problema

La seguridad jurídica registral es un concepto que se plantea bajo la premisa que los Registros Públicos, de cada país, cumplen la función de publicitar los actos que los ciudadanos realizan y que poseen relevancia jurídica para la ley, dado esta publicidad la seguridad frente a los terceros de que su derecho adquirido esta resguardado bajo un ente administrativo.

En países como Colombia o Brasil se adhieren al principio base que la protección jurídica que brinda el Registro de la Propiedad, que es el homólogo de la SUNARP (Perú), es vital para proteger el derecho de propiedad adquirida mediante la publicidad, difundiendo los datos principales que permitan a las personas no ampararse en la ignorancia o desconocimiento, asimismo, la publicidad sobre la que ellos mencionan consiste en el acceso libre por parte de los ciudadanos para obtener información.

Sin embargo, esto no procede del todo en España, donde si bien la inscripción, y por ende la publicidad, brinda la transparencia y oponibilidad ante terceros, el acceso es limitado dado que la documentación que dio origen a la inscripción queda restringida debido a que vulnera el derecho a la intimidad.

En el Perú, nos amparamos en la seguridad jurídica registral con la premisa que el acceso público permite a las personas tener conocimiento de todos los actos, así como los documentos que dieron merito a tal acto, siendo los limitantes una excepción como son los casos del registro personal, sin embargo, los actos del registro de predios si son de acceso libre y esto permite resguardar el derecho y aplicar el principio de buena fe pública registral.

El existente problema que tiene actualmente el sistema registral regido en el Perú es que posee un sistema registral opcional a su inscripción y no siendo una obligación para las personas la misma, por lo tanto, esto trae una vulneración de la seguridad jurídica que se basa en la publicidad de los derecho adquiridos inscritos, dado que no es una información totalmente

apegada a la realidad al existir, lo que popularmente llamamos, una *realidad extra registral* donde las adquisiciones de dominio no han llegado a su inscripción ante los Registros Públicos.

Por un lado, Alemania opta por un sistema constitutivo, donde el nacimiento del derecho de propiedad no ocurre simplemente con la voluntad de la adquisición o con la firma del contrato donde se plasma la transferencia, sino que adicionalmente se requiere, como parte de un requerimiento *ad solemnitatem* la inscripción del acto jurídico dentro del Registro de la Propiedad.

Por su parte, Francia y, por consecuente, los países influenciados por el Código Civil Frances o *Code Napoleon* (entre ellos Perú, México o Brasil) adoptan el sistema consensual a nivel de transferencias inmobiliarias y el sistema declarativo, donde basta únicamente el acuerdo de la partes; es decir, el derecho de propiedad nace con la simple voluntad de la transferencia y la inscripción registral del derecho es opcional, sin embargo, la doctrina jurídica en México y Brasil mencionan que este sistema no brinda la seguridad jurídica dado que el acuerdo solo queda entre privados, siendo el desconocimiento al público y, por ente, una forma de vulnerar el derecho de la propiedad adquirido.

En el caso peruano, los juristas revisores del Código Civil han tenido el constante debate del cambio a un sistema constitutivo, sin embargo, se han amparado al sistema consensual francés bajo la premisa de la costumbre ya existente que la inscripción no es necesaria y que solo el mutuo consenso basta con adquirir un derecho, lo más cercano que han tenido de buscar mejorar la seguridad era mediante la aplicación del sistema de título y modo, el cual si es aplicable en el sistema de transferencia mobiliarias, donde, en conjunto con la voluntad de transferir el derecho de propiedad, también se debe dar la posesión física del bien sobre el que recae el mencionado derecho.

1.2. Descripción del problema

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (conocida por su acrónimo SUNARP) realiza actividades para promover el acercamiento de la población hacia el perfeccionamiento de sus derechos adquiridos mediante la inscripción de los actos jurídicos de las personas, así como, absolver sus consultas. Muchas de esas consultas realizadas son en merito a que los ciudadanos no cuentan con el derecho de propiedad, sino con una posesión por habitar el predio donde viven durante varios años, y las consultas son principalmente por el desconocimiento legal que ellos poseen y que prefieren buscar la asesoría de una entidad estatal sobre un abogado privado.

Sin embargo, de lo mencionado, podemos rescatar dos puntos clave que son la base de la presente investigación: por un lado, los ciudadanos desean adquirir el derecho de propiedad, un derecho que la propia constitución promueve y protege, un derecho que, en una realidad donde uno de los pilares de la economía es el tráfico inmobiliario y los créditos hipotecarios, es vital para subsistir; y, por otro lado, busca el amparo de los registros públicos, el ciudadano a pie no le basta con obtener el derecho de propiedad, sino que busca inscribirlo ante SUNARP dado que en su criterio, su derecho no está completo hasta inscribirlo por considerarlo en ese momento como el final de su formalización y por ende la obtención de su derecho.

En el Perú, los procesos judiciales bajo la premisa de quien ostenta el mejor derecho de propiedad es uno de los casos frecuentes en materia civil respecto a predios, y es que se origina debido a que el primer adquiriente del inmueble, bajo el amparo de lo establecido en el Código Civil, solo le basto con un contrato para indicar que ostenta el dominio; sin embargo, el vendedor, usando el vacío de que la propiedad esta aun inscrita a su nombre, transfiere a un tercero que adquiere para si el inmueble y alega que, al verificar que el vendedor aún era propietario y en concordancia con la buena fe registral, no ha incurrido en ningún delito. Eso simplemente se pido prevenir si el primer propietario hubiera inscrito su derecho, dado que, si

bien lo adquirió de acuerdo a ley, el conocimiento solo quedo en privado y no fue publicitado para la oponibilidad ante terceros, no siendo protegido por la seguridad estática que brinda los registros públicos.

Juristas como Castillo Freyre abogan por continuar con el sistema consensual vigente, indicando que la realidad nacional no está preparada para un sistema imperante como el constitutivo y, al igual que Fernández Cruz, apoyan el libre tráfico inmobiliario; debemos ver que al obligar al ciudadano a inscribir su propiedad adquirida brinda la seguridad necesaria y la prevención de un *litis* futuro, si bien es engorroso y costoso, pero, parafraseando la frase de SUNARP, uno siempre debe proteger lo que tanto le costó.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la seguridad jurídica registral es afectado por el sistema de transferencia consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022?

1.3.2. Problemas específicos

¿De qué manera el sistema de transferencia consensual influye en la inscripción registral en la Zona Registral N° IX?

¿Cuál es el impacto del sistema declarativo registral y la doctrina jurídica peruana en la publicidad registral en la Zona Registral N° IX?

¿Cómo perciben los especialistas las limitaciones del sistema registral declarativo para proteger el derecho de propiedad en Zona Registral N° IX?

1.4. Antecedentes

1.4.1. Antecedentes nacionales

Balbín (2022), en su investigación titulada “*El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú*”, planteó como objetivo determinar si el actual sistema de transferencia de bienes, tanto inmuebles como muebles, cumple con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en la medida que se garantiza la propiedad y la inviolabilidad de esta. El autor orienta su tesis como una Investigación Jurídica, por lo tanto, el tipo de investigación que aplicó es documental, descriptiva y explicativa; el método usado en la investigación fue inductivo, deductivo y comparativo; finalmente, el diseño que aplicó el autor en la investigación fue no experimental de tipo evolutiva. Como conclusión, el tesista indica que el sistema consensualista no es el adecuado teniendo en cuenta la realidad nacional, asimismo como no permite la aplicación de las disposiciones jurídicas establecidas por ley, finalmente, el autor plantea el cambio por un sistema de *título y modo*, basándose en el sistema de transferencias mobiliarias, en el cual el modo es mediante tradición o, en términos simples, la entrega física al momento de la celebración del contrato, esto aplicable solo a bienes no inscritos, pero excepciona tal *modo* a los bienes inscritos en los Registros Públicos indicando que el modo de transferencia debe ser mediante la forma en la cual se encuentra regulado, es decir, que después del contrato se obligue su inscripción registral. Finalmente, recomienda que, en la próxima Comisión Especial de revisión del Código Civil, se busque aplicar el sistema planteado, asimismo, recomienda a los Notarios Públicos y Árbitros, a solicitar la inscripción de oficio de manera que el tráfico inmobiliario será registrado y publicitado.

Flores (2022), en su tesis de maestría nombrada “*Sistema registral constitutivo y la garantía del derecho de propiedad en el Perú*”, en su investigación, nos brinda como objetivo fundamentar porque la aplicación del Sistema Registral Constitutivo dentro del derecho peruano puede establecer una garantía al derecho de propiedad. La autora enfoca la

investigación como cualitativa bajo el tipo de investigación dogmático propositivo; las técnicas usadas por la tesista son de análisis documental y comparativo, así como la entrevista, utilizando como instrumentos la ficha de análisis documental y la guía de preguntas estructuradas. Como conclusión, la autora indica que el sistema consensualista, establecido por ley, no ha traído resultados favorables en el Perú dado que los requerimientos de las transferencias no son los suficientes protegidas llegando a caer en vicios que exponen a delitos, asimismo, el sistema registral peruano no se ha establecido correctamente dado que en otros actos o registros es obligatorio su inscripción, mientras que para la transferencia de bienes, donde el movimiento de activos es más alto, no es obligatorio su inscripción. Como recomendación plantea un cambio del sistema registral progresivo destinado a que se establezca la inscripción obligatoria logrando una formalidad y seguridad jurídica sobre las transferencias, asimismo como la reducción de las tasas registrales y notariales para incentivar a las personas a inscribir las adquisiciones de bienes.

Condori (2020), mediante su tesis titulada *“Inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la SUNARP de Perú”*, plantea como objetivo establecer que la inscripción a nivel registral forme parte de la transferencia predial. El tesista ha aplicado un tipo de investigación básica con enfoque mixto debido a la utilización de las técnicas pertenecientes al enfoque cualitativo y cuantitativo; asimismo, se usó como método de la investigación el deductivo, analítico, inductivo y sintético, mientras que el nivel empleado es explicativo y propósito jurídico; la población que le sirvió al autor para realizar la investigación fue compuesta por documentos recopilatorio como normas jurídicas, investigaciones académicas y científicas en el ámbito del derecho civil; como parte de la técnica empleada en la tesis se usó el análisis documentario y de contenidos, mientras que los instrumentos fueron el registro de datos y la creación de categorías. El tesista concluye que la inscripción registral es el sistema adecuado a la realidad jurídico – social del Perú, y que el

sistema constitutivo es un sistema que se puede adaptar bien al sistema de transferencias de bienes inmuebles. Como recomendación, el autor indica que se debe establecer la obligatoriedad de la inscripción registral a las transferencias inmobiliarias, entendiéndolas como requisitos, dejando la excepción a los predios no inscritos, asimismo, considera que para que funcione el sistema constitutivo, se debe sincerar las tasas registrales en sus derechos de calificación, inscripción y publicidad.

Gómez (2020), en su investigación llamada *“La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva”*, tiene como objetivo determinar que la seguridad jurídica es brindada por la inscripción de un predio ante los Registros Públicos a pesar de que el derecho peruano se basa en el sistema consensual de transferencias. El tipo de investigación usada por el tesista es jurídico bajo los alcances descriptiva, correlacional y explicativa; asimismo, el diseño de investigación es cualitativo no experimental y transeccional; la técnica que utilizó el autor para recopilar información es el fichaje y la guía de análisis de contenido; finalmente la población usada para el estudio fueron 10 casos llegados a casación durante los años de 2006 al 2016 en materia civil. El autor concluye que la legislación nacional regula la transferencia bajo el sistema consensual en el artículo 949 del Código Civil, sin embargo, la falta de existencia de obligatoriedad de inscripción permite cometer actos fraudulentos, dejando incierto la buena fe que debería brindar el tráfico inmobiliario, asimismo, declara que la mayoría de litis existente dentro del Poder Judicial nacen de los derechos de propiedad adquiridos consensualmente dado que estos chocan contra los derechos adquiridos que finalmente llegaron a la inscripción registral. El autor recomienda la creación de un proyecto de ley, la cual se modificarían varios artículos del Código Civil, resaltando que la transferencia del inmueble es llegar a la inscripción en Registros Públicos y no quedarse únicamente en el contrato privado.

Tineo (2020), en su tesis titulada *“La necesidad de legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en registros públicos de la provincia y departamento de Ica, año 2016-2017 bajo sanción de nulidad”*, plantea por objetivo determinar si es necesario obligar la inscripción de las transferencias inmobiliarias de bienes inscritos en Registros Públicos bajo sanción de nulidad. La investigación fue trabajada bajo un tipo de investigación bibliográfica de cambio y descriptiva, mientras que el nivel usado es descriptivo, explicativo y correlacional, por parte del diseño, el autor ha determinado que aplica el enfoque cualitativo; la población estuvo conformada por 45 jueces de primera y segunda instancia, 05 registradores públicos, 2500 abogados y 2000 usuarios, mientras que al muestra fueron 41 jueces, 05 registradores, 152 abogados y 132 usuarios, siendo un total de 330 personas; para la técnica de recolección de datos se usó la técnica documental y bibliográfica, la encuesta, la entrevista, la observación y la estadística, mientras que la instrumentalización de las mencionadas técnicas fue la ficha de análisis bibliográfico y de análisis de documentos, el cuestionario de encuestados, la ficha de datos y el análisis documental. Como conclusión, el autor menciona que la inscripción obligatoria de las transferencias inmobiliarias de predios inscritos facilitaría la prueba plena en un proceso judicial, asimismo reduciría la carga procesal existente referente a las controversias sobre el mejor derecho de propiedad, por lo que la seguridad jurídica sería mayor. El tesista recomienda que las notarías deberían tener las facultades para velar por la fe pública de las transferencias y no solo a formalizar un acuerdo de las partes, es decir revisar la titularidad del vendedor/transferente del inmueble, asimismo, sensibilizar a la ciudadanía mediante campañas que concienticen la inscripción de los inmuebles que adquieren.

Gálvez (2019), en su investigación nombrada *“La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en registros públicos frente a terceros y la seguridad jurídica”*, plantea como objetivo determinar cómo brindar seguridad jurídica al derecho de propiedad

sobre un inmueble que no se ha inscrito ante los Registros Públicos. El diseño usado por el autor es de estudio explorativo, descriptivo y explicativo, aplicando como método la observación, el análisis y la síntesis; la población usada en la investigación son las sentencias consentidas por los juzgados civiles en demanda de mejor derecho de propiedad, y juzgados penales en delitos de estelionato, siendo la muestra aleatoria con una cantidad de 35 sentencias penales y 110 sentencias en materia civil, analizándose solamente 5 casos de cada materia, finalmente como técnicas para recolección de información se usó la observación, bibliografía, fichaje, datos estadísticos y procesamiento de datos. El tesista concluye en que el sistema adoptado por la legislación peruana es el sistema transmisivo donde la fuente de origen del derecho de propiedad es el contrato y no se requiere de la publicidad [entre ellas, la registral] para la adquisición, sin embargo, añade que, para brindar una mayor seguridad en el tráfico inmobiliario de los predios no inscritos debería agregarse la *traditio*; finalmente, como recomendación expone que se debe modificar la legislación agregando en el artículo 949 del Código Civil, que hace mención a la transferencia de propiedad, la obligatoriedad de la tradición mediante posesión para realizar la oponibilidad frente a terceros.

Peralta (2019), en su tesis doctoral nombrada “*Adquisición de la propiedad inmueble mediante la usucapión y la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, en el sistema consensual*”, busca demostrar que la usucapión otorga mejor seguridad jurídica comparado con la adquisición mediante la transferencia dentro del sistema consensual como objetivo de su tesis. El método usado por el investigador es cuantitativo, mientras que el diseño de investigación es causal explicativa y correlacional; como técnica de investigación que usó el análisis documental, mientras que el instrumento fue de ficha de análisis documental, la población empleada por el tesista es de 300 jurisprudencias en caso de transferencia de bienes inmuebles y usucapión dentro del Tribunal Registral, siendo la muestra usada de 100 jurisprudencias, así como, opiniones de autores especialistas en la materia. El autor concluye,

en su investigación, que un inmueble adquirido mediante la transferencia convencional en el Perú, bajo la aplicación del sistema consensual, no brinda la seguridad jurídica y trae consigo un concurso de acreedores sobre un mismo predio, caso contrario es la usucapión, la cual si brinda la seguridad jurídica al concluir su procedimiento en la inscripción ante los Registros Públicos. El tesista recomienda que se analice entre los sistemas de adquisición de los inmuebles, consensual y constitutivo, para aclarar las ventajas y desventajas que presentan, aunque, finalmente, recomienda la sustitución del vigente sistema consensual por el sistema constitutivo.

Pérez (2019), en su investigación nombrada *“Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) Código Civil, en Registro Público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble”*, propone elaborar un proyecto legislativo al Código Civil, adicional al artículo 2022, de manera que las Escrituras Públicas sean obligatorias para la inscripción para que proceda la oponibilidad ante terceros como parte del objetivo de la investigación. El diseño empleado por la tesista es descriptivo y explicativo; como método de investigación, aplicado la autoría, consiste en observación, análisis y síntesis; finalmente como población se ha conformado por casos en materia civil y penal donde existe un conflicto entre multitud de propietarios, de los cuales la muestra consiste en 16 casos entre el periodo de 2015-2017. Como conclusión de la investigación, la autora indicó que si bien el derecho peruano ha optado más por el sistema francés [es decir, el sistema consensual], pero siempre se ha dado preferencia al derecho de propiedad que está inscrito ante los Registros Públicos, por sobre el no inscrito, dado que el principio de oponibilidad a nivel registral permite defender la titularidad frente a los terceros en un caso de múltiples acreedores que buscan ostentar el derecho de propiedad. La recomendación que otorga la tesista es modificar la legislación para en el sentido que exista una interconexión entre el Notario Público con los Registros Públicos de tal forma que la acreditación de la titularidad, entiéndelo como el traslado obligatorio de la

base de transferencias del Notario al Registro Público, de tal forma que se le brinde las mismas facultades que actualmente ostenta el Registrador.

1.4.2. Antecedentes internacionales

Hernández (2022), en su artículo de investigación “*El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles*”, busca explicar los vínculos que existen entre el resguardo del derecho de propiedad y la figura de los terceros adquirentes en base a los registros de derechos. Para la investigación, la tesista, emplea métodos teóricos de la investigación social en el ámbito jurídico, mientras que el tipo de investigación planteado es explicativa con un enfoque o carácter cualitativo. La autora concluye en que el registro de la propiedad instrumentado, como un registro de derechos, tiene un resultado determinante para asegurar el derecho adquirido por los terceros, dado que el efecto de la fe pública registral brinda la oponibilidad ante la sociedad respecto de su derecho adquirido.

Souzalima (2022), en su investigación “*A publicidade registral do direito de propriedade e a proteção de dados: uma análise comparativa entre os modelos brasileiro e espanhol*”, propone como objetivo determinar si es necesario coincidir la publicidad inherente de los Registros Públicos con la protección de la intimidad y la vida privada. La autora realizó la investigación mediante una metodología de microcomparación (*sic*) mediante una comparación entre el análisis legislativo y la revisión sistemática de bibliografía. La autora concluye en que, a nivel del sistema jurídico brasileño, se adopta un sistema mixto, combinando el título y modo de adquirir un predio, brindándole la publicidad registral que crea un doble efecto que consiste en la constitución de un derecho real [que en este caso es de propiedad], y la anunciación hacia terceros [generando la oponibilidad], asimismo, compara el sistema brasileño, donde el acceso está basado en la libre circulación de información para el acceso público, con el sistema español, donde muy aparte que se brinda el servicio se publicidad

mediante la inscripción, el acceso a la información es mediante el costo de un pago de tasa y basado en el derecho a la privacidad y el acceso es limitado, brindándole los datos más generales del acto jurídico celebrado, dejando en la oscuridad el mayor contenido de los actos pactados.

Vargas (2022), en su artículo científico “*Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad*”, propone como objetivo de su investigación establecer la problemática existente en Guatemala respecto al sistema registral inmobiliario. La autora uso como metodología la investigación bibliográfica. Como conclusión, la autora indica que los sistemas registrales en conjunto con el derecho registral y el derecho real constituyen como base para comprender como funciona el sistema de protección del derecho de propiedad, asimismo, se establece que el derecho registral es una rama importante para establecer la regularización y protección del inmueble, así como sus transferencias, asegurando un derecho fundamental establecido por la constitución que es el derecho de propiedad.

Olvera (2020), en su tesis doctoral “*El sistema registral en México y la búsqueda por la certeza jurídica*”, plantea como objetivo de investigación realizar un estudio del sistema registral declarativo mexicano para analizar si el mencionado sistema cumple con la finalidad de brindar un seguridad y certeza jurídica que es la función principal del Registro Público de Propiedad. La autora emplea un método de investigación inductivo bajo el enfoque cualitativo, empleando la técnica de investigación documental. Como conclusión, la tesista, expresa que el sistema declarativo, vigente en México actualmente, no otorga la seguridad jurídica requerida dado que, al no existir obligación de inscripción de las transferencias de bienes inmuebles, la base de archivos de la institución (Registro Público de la Propiedad) no es completa, desapegándose de la realidad y beneficiando el tráfico clandestino. La recomendación

planteada por la autora es la implementación de un sistema híbrido a nivel registral, pero priorizando la inscripción para brindar la publicidad y seguridad necesaria.

Dornelles (2019), en la tesis de maestría titulada “*O registro de imóveis como instrumento de concretização da função social da propriedade e consequente materializador do princípio constitucional da solidariedade*”, tiene por objetivo dentro de la investigación verificar la relación que el Sistema de Registro de la Propiedad en Brasil implementa la función social de la propiedad, buscando alcanzar la dignidad humana como fin. La autora realiza una investigación de carácter bibliográfico mediante un enfoque deductivo; la técnica utilizada es de documentación indirecta. La tesista concluye en que la función social de la propiedad está ligada con la publicidad que brinda el Registro de Bienes Raíces dado que la buena fe pública, la cual el registrador desempeña como un protector y prevencionista, orienta a la prevención de litigios y a la oponibilidad frente a los ciudadanos, además que el Registro de la Propiedad cumple con proteger el derecho a la propiedad, la cual forma parte de las características que integran la dignidad humana.

1.5. Justificación de la investigación

La presente investigación se justifica en los siguientes alcances que se quiere lograr:

1.5.1. Justificación práctica

Desde un punto de vista práctico, la presente investigación busca solucionar o esclarecer un debate respecto a que sistema de transferencia debe aplicarse a la realidad nacional, teniendo en cuenta los miles de conflicto sobre las propiedades que vemos a diario, tanto en noticia por el tema del tráfico ilegal de terrenos, que muchas veces la solución o el primer filtro debe bastar con la revisión ante los Registros Públicos, pero la poca o nula existencia de rastro de titularidad procede a llevar a un proceso judicial, demostrando la poca seguridad que se le brinda a un derecho constitucionalmente protegido como es el derecho de propiedad.

1.5.2. *Justificación teórica*

Desde el punto de vista teórico, se trae a la investigación las diversas teorías existentes, cada una sustentada por juristas que, mediante sus pronunciamientos en sus libros, artículos de opinión o investigaciones, analizan la conceptualización de lo que representa la seguridad jurídica a nivel registral, así como las formas de adquisición del derecho de propiedad. Asimismo, la recopilación de información sirve como referencias para futuras investigaciones que desean profundizar el tema traído a cuestión; finalmente, se rescata un tema que, si bien se buscó analizar en las revisiones del Código Civil, se sostuvo en el costumbrismo existente a nivel legal de reiterar un sistema ya en desuso y que pone en inferior nivel un área que nació con el propósito de brindar la publicidad y oponibilidad a terceros: los registros públicos.

1.5.3. *Justificación metodológica*

La justificación metodológica se basa en la aplicación de los instrumentos de recolección de datos como es la aplicación de la entrevista a expertos en el tema, que son en el presente caso los abogados, quienes pueden sustentar su postura respecto a los sistemas de transferencias y como la seguridad jurídica registral puede aplicarse debidamente; finalmente, contrastando los resultados de la recolección de datos se podrá llegar a una conclusión y recomendación sobre el tema materia de investigación.

1.6. Limitaciones de la investigación

Una de las pocas limitaciones respecto a la presente investigación, es la poca información o debate a nivel internacional que ha existido respecto a los sistemas de transferencias dado que cada país ya ha establecido su sistema de transferencia desde la concepción de su derecho civil, no siendo materia de análisis posterior basándose en la costumbre del mismo; asimismo, las limitaciones a nivel nacional es la poca investigación realizada en años recientes, siendo investigaciones muy anteriores que no se pueden tomar

como antecedentes, sin embargo, ellas han sido trasladada como parte del marco teórico para la profundización del tema.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

Analizar la afectación de la seguridad jurídica registral por el sistema de transferencia consensual, en la Zona Registral N° IX, 2022.

1.7.2. Objetivos específicos

Describir la influencia del sistema de transferencia consensual en la inscripción registral en la Zona Registral N° IX

Explorar el impacto del sistema declarativo registral y la doctrina jurídica peruana en la publicidad registral, en la Zona Registral N° IX.

Analizar las percepciones de especialistas sobre protección del derecho de propiedad en sistema declarativo registral en la Zona Registral N° IX

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco conceptual

2.1.1. *Registros Públicos*

2.1.1.1. **Derecho registral.-** Dentro de la seguridad jurídica que brinda el derecho respecto a los actos jurídicos que mutan y gravan los bienes se encuentra la inscripción y, por consiguiente, su publicidad frente a la sociedad. Estos actos son regulados mediante el derecho registral es cual es la rama final del camino del poder jurídico que emana de la propiedad.

Etimológicamente, Guevara (1996) nos explica que la fuente más cercana de lo que hoy conocemos como Derecho Registral nace en España, pero bajo la terminología de Derecho Hipotecario [en amparo de la Ley Hipotecaria de 1861] toda vez que el primer derecho real que requería de una inscripción fue la hipoteca. Ahora tenemos que tener en cuenta que, trasladándolo a la legislación nacional, la hipoteca ha sido siempre una de los primeros derechos reales en considerarse como obligatoria la inscripción dado que revisando el Derecho Ley N° 18278, referida al bloqueo registral, esta carga nace para salvaguardar la hipoteca primigeniamente, posteriormente se añadiría el derecho de propiedad con sus diversos actos de transferencia.

Siguiente la óptica previamente establecida por Guevara (1996), la rama del Derecho Registral varia en su terminología de acuerdo al país dado que en España se optó por cambiar bajo una terminología de “Derecho Inmobiliario Registral” o “Derecho Inmobiliario” [que son los términos que se encuentran en su doctrina y legislación] la cual muchas veces solo reduce a que la inscripción abarca los bienes inmuebles omitiendo actos jurídicos sobre bienes muebles, sociedades, poderes, etc.; mientras que, por el lado de América, la Universidad Notarial Argentina opta por el término “Derecho Registral”. En la doctrina nacional, si bien originalmente se buscó seguir el termino empleado por España, sería el maestro civilista José

León Barandiarán que emplearía el término “Derecho Registral” para abarcar no solo los inmuebles sino todo derecho susceptible a inscribirse.

Regresando a la búsqueda del concepto, Carral (1986) indican que el derecho registral es concebido para la recepción de actos adquiridos o perdido respecto de la propiedad, en conjunto con sus elementos personales, reales y formales, que el derecho civil, o, en su forma positivizada, el código civil, exigen bajo ley.

Por su parte, Amorós (citado por García y Frontini, 1993) explica que es la rama que se encarga de la regulación del nacimiento, modificación, extinción y eficacia, de modo inmediata y primaria, de las regulaciones jurídicas en el Registro de la Propiedad. Para aclarar recordemos que, como lo establecido Guevara, la doctrina española solo vincula el registro con lo inmobiliario.

Rimascca (2015) explica que es la rama del derecho que regula los principios, reglamento y normas que buscan el objetivo de publicitar los actos jurídicos de las personas para que otorguen la seguridad jurídica y contribuyan al derecho civil.

Gonzales (2017) explica que forma parte de la rama civilista del derecho y que su estudio consiste en la tutela de los derechos adquiridos mediante la publicidad que brinda el registro.

Pérez (2018) conceptualiza el derecho registral como un conjunto de normas que regulan las relaciones entre las personas, pero, es aquí donde varía el concepto que tiene similar al derecho civil, con el fin de brindar la publicidad registral al cual otorga la seguridad jurídica a los ciudadanos.

Bajo estas premisas, podemos detallar que el derecho registral busca la regulación de los actos realizados por los ciudadanos, como todo inicio de concepto de alguna rama del derecho, pero con la finalidad de la publicidad registral mediante la inscripción.

2.1.1.2. Características del Registro.- Domínguez (2021) explica las características que tiene el registro español que se puede entrelazar con el registro peruano por su similitud:

- Registro estatal.- toda vez que su dependencia es del Ministerio De Justicia en el caso español; y retomando al sistema nacional, la SUNARP es un ente adscrito al sector justicia representado en el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
- Registro descentralizado.- dado que en el territorio español el registro se encuentra dividido en distritos hipotecarios; regresando al caso peruano, el registro es descentralizado, dado que se organiza por Zonas Registrales y estas subdivididas en oficinas registrales, las cuales son independientes en sus labores, siendo su única dependencia el superintendente nacional.
- Registro de carácter público.- esto se resumen en que, mediante la publicidad formal, es decir la expedición de certificados, la ciudadanía tiene la posibilidad de tener conocimiento al contenido del registro; lo mismo ocurre con los registros públicos nacionales, dado que la publicidad formas es uno de los principios primordiales establecidos en el T.U.O.
- Registro de carácter jurídico.- toda vez que la función principal del registro es proporcionar la seguridad jurídica en las relaciones entre particulares que buscan inscribir sus derechos adquiridos; siendo el mismo caso en la legislación nacional, donde mediante los principios de legitimación y buena fe registral, se busca brindar seguridad a las personas que deseen acceder al registro.
- Registro de carácter legitimador.- dado que mediante su inscripción todo acto se presume exacto bajo la presunción *juris tantum*; como indicamos en la característica previa, el registro brinda la seguridad mediante su principio de legitimación, y como describiremos más adelante, el principio no es absoluto, pero salvaguarda al adquirente del derecho hasta la nulidad de su asiento registral.

2.1.1.3. Antecedente histórico nacional.- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP, 2020) explica el primer indicio de lo que actualmente conocemos como los Registros Públicos en el Perú es en la época virreinal bajo el libro de registros de inscripciones de censos y tributos, donde el gobierno gravaba la propiedad rústica y urbana; por lo que podemos entender que para cumplir ese cometido se debía tener un registro de todo los predios que los propietarios tuvieran, si bien su función era distinta a lo que en la actualidad conocemos como registros públicos que nada tiene que ver con la tributación, siendo esto una función de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT).

SUNARP (2020) detalla que el concepto de registros públicos tuvo su mayor evolución recién en 1992, cuando se sustituye la Oficina Nacional de los Registros Públicos por la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles, siendo esta dependiente del Ministerio de Justicia, y buscando principalmente salvaguardar tanto los derechos adquiridos como la publicidad tanto de los actos jurídico.

Seria mediante la Ley N° 26366 de fecha 17/10/1994 la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), actualmente vigente, y su ente rector la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), con el fin de preservar y mantener el ejercicio de la función registral de manera coherente a nivel nacional, asimismo, buscando la modernización y simplificación del mismo, todo esto estipulado en su artículo 1 de la mencionada ley.

2.1.1.4. Los principios registrales.- En la doctrina existe lo que conocemos como el “principio de especialidad normativa” o *lex specialis derogati generali* [la ley especial deroga a la general], esto quiere decir que, entre una norma especial y una norma general, prima la norma especial siempre que esta no contraviniese la norma general; citamos esto porque a nivel registral existen dos normas que son fundamentales para su entendimiento.

Por un lado, el Código Civil (al cual llamaremos como Código) como norma general y el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (al cual llamaremos como T.U.O.) como norma específica, en ambos se mencionan los principios registrales sobre el cual el Derecho Registral y el SINARP se rigen. Si bien los principios registrales se repiten entre cada norma, existen variaciones respecto al nombre, así como principios que en una norma existe mientras que en otra no, por lo que, a fin de proceder a un entendimiento temático, se agruparan los principios de igual concepto y se especificara su nomenclatura en cada norma:

- **Principio de Publicidad.-** En el Código Civil está establecido en el artículo 2012, mientras que en el T.U.O. se encuentra dividido en los numerales I (bajo el nombre de Publicidad material) y II (con la denominación de Publicidad formal). El Código lo conceptualiza bajo la idea que toda persona tiene conocimiento del contenido, esto mismo es establecido en el numeral I del T.U.O. agregando que nadie puede ampararse en el desconocimiento; por su parte el numeral II de la mencionada norma establece que el acceso es libre para todo público, salvo excepciones.

Ahora, Guevara (1996) nos explica que existen excepciones a lo establecido en el Código, dado que en el caso del retracto dado que en el artículo 1597 de la norma previamente indicada establece el desconocimiento de la persona y el plazo de oponibilidad después de la inscripción, por lo tanto, la presunción establecida en el artículo 2012 no rige al mismo.

- **Principio de Rogación y Titulación Auténtica.-** Este es un principio exclusivo del T.U.O. consagrado en el numeral III de su Título Preliminar, donde el concepto prima en el primer párrafo redactado indicando que los asientos registrales solo se extienden por instrumento público salvo formalidad contraria (como, por ejemplo, una solicitud en el caso de un traslado de sucesión intestada a propiedad), y que la rogatoria alcanza a todos los actos que pueda contener el título salvo reserva de la calificación.

En la última línea del párrafo precedente indicamos la palabra *título*, esto debemos entenderlo como la documentación que se presenta ante la SUNARP a fin de ser calificación y, como es su fin, inscrito para publicitarlo, el concepto se establece en el artículo 7 el T.U.O.

Sánchez Calero (citado por Ortiz, 2032) conceptualizan el principio de la rogación como el iniciador del procedimiento registral a pedido de parte dado que, salvo excepciones [como es el caso de una rectificación de oficio], el registrador no puede iniciar la practica registral así tenga conocimiento de discrepancia entre la realidad registral con la realidad extra registral. Por lo tanto, la calificación registral o, en mejores términos, la invocación del Registro Público como ente calificador y de publicidad solo puede ser a solicitud del interesado o ciudadano.

- **Principio de Especialidad.-** Positivizado en el numeral IV del Título Preliminar del T.U.O. y en el artículo 2017-A del Código, se resume en que el Registro abrirá una partida registral independiente por cada bien (mueble o inmueble) y persona jurídica (sociedad, asociación, fundación, organización religiosa, etc.) sobre el cual se procederá a la inscripción de actos jurídicos referidos a cada uno; su excepción ocurre en el Registro de Personas Naturales (que contiene el registro de mandatos y poderes, sucesiones intestadas, testamentos y personales) donde la partida se abre por cada persona respecto al acto jurídico que realice.

Soria (1997) explica que el principio mencionado implica la individualización de los derechos inscripción en relación de bienes y personas, por lo que supone que cada inscripción se agrupe en una partida. Podemos entender esto que es el historial de actos que se realizan respecto del bien o de la persona jurídicas, donde se puede mutar el derecho de propiedad, las cargas o gravámenes que se le impone, en el caso de los predios; y en el caso de las sociedades las transformaciones, aumentos de capitales o nombramiento de apoderados.

- **Principio de Legalidad.-** El T.U.O. lo normatiza en el Numeral V mientras que el Código hace lo mismo en el artículo 2011; el principio de legalidad dista de la concepción que tenemos en el derecho civil que es que el acto jurídico este de acuerdo a las normas, en el derecho registral hace referencia a naturaleza de la documentación presentada y a la calificación de la misma por parte del registrador.

Guevara (1996) explica que la legalidad hace referencia a la calificación registral, es decir al análisis minucioso y exhaustivo del documento que da origen a la inscripción registral, sea una escritura pública, una resolución judicial o administrativa.

A esta afirmación, el Código añade un párrafo adicional que el T.U.O. no lo contempla de manera específica sino en diversos artículos, y es que el mandato judicial contemplado en una resolución que ordena la inscripción ante el Registro no es materia de calificación respecto a su fondo (contenido) sino a su forma (formalidad que debe contener el parte judicial), esto fue establecido mediante el Cuarto Precedente de Observancia Obligatoria del V Pleno del Tribunal Registral, adicionando que la calificación del documento jurisdiccional también consiste en establecer una adecuación con los antecedentes registrales, solo en caso de discrepancia por la forma y los antecedentes, este puede ser objeto de aclaración.

- **Principio de Tracto Sucesivo.-** Contemplado en el artículo 2015 del Código y en el numeral VI del T.U.O., el principio establece que todo derecho a inscribirse en el registro debe tener un antecedente previamente inscrito. Como revisamos en el Principio de Especialidad, los actos se inscriben dentro de cada partida, pero estos actos deben tener un orden o secuencia lógica, la cual es establecida por el Principio de Tracto Sucesivo. Para Díez-Picazo (citado por Domínguez, 2021) el presente principio se basa en dos vertientes: por un lado, la concatenación de hechos lo que se interpreta en una secuencia de actos de adquisición y traslación de derechos; mientras que por el otro lado se refiere a la modificación real que se produzca sobre el bien inscribible. Por su parte, Ortiz (2023) contempla que el principio exige que la calificación del documento recaiga también sobre el historial registral donde el principio se desarrolla como un ente excluyente de derechos que desean ingresar al registro, pero no establezca una compatibilidad con los antecedentes.
- **Principio de Legitimación.-** Establecido mediante el numeral VII del T.U.O. y el artículo 2013 del Código, este principio busca establecer la relevancia que tiene la inscripción registral, y es que se basa en la presunción de exactitud y validez, esto como resultado de la calificación registral (Principio de Legalidad) realizada previamente, siendo el único sujeto destinado a declarar su invalidez el Poder Judicial o un Árbitro. Sobre este punto hay dos posturas debatibles: los pro-registros y los contra-registros; los pro-registros, representados por Ortiz (2021) establecen la inscripción (entendiéndose como la presunción de su exactitud) debe ser defendida al brindarse la seguridad jurídica y por lo tanto una estabilidad tanto legal como social, dado que para la población se basa exclusivamente en la seguridad brindada por el registro; por el contrario, la tendencia contra-registros tiene en su defensor a Gonzales (2018) el cual plantea que si bien la inscripción es un medio útil dentro de un sistema *ad probationem*, no se debe considerar

un “dogma de fe” o que el registro sea la última palabra, dado que se basa en una presunción relativa que puede ser refutada judicial o arbitrariamente.

- **Principio de Fe Pública Registral.-** Contemplado en el artículo 2014 del Código y en el numeral VIII del T.U.O., establece la protección del adquirente del derecho inscrito siempre que lo haya adquirido bajo las dos premisas que son la onerosidad y la buena fe, recordando que la última premisa es la que se presume como válida hasta que se pruebe lo contrario.

Uchuya (1999) contempla que es el principio primordial que caracteriza el sistema registral nacional.

Ortiz (2023) establece que el sustento del principio establecido es que todo lo que no aparece dentro del registro, llamándose en la doctrina como la realidad extra registral, no afectará al adquirente que contrato basándose en la fe y la legitimación brindada por el registro.

Adicionalmente, Ortega (2023) explica que el principio de fe pública busca cerrar los vacíos que puede brindar el principio de legitimación dado que este último puede ser vulnerado si existe prueba contraria; la fe pública no admite prueba en contra o *iure et de iure* si se cumplen las premisas establecidas, que son la onerosidad y la buena fe.

- **Principio de Prioridad.-** Normativamente se dividen en dos principios, por un lado el Preferente establecido en el artículo 2016 del Código y el numeral IX del Título Preliminar el cual contemplan el inicio de la seguridad jurídica que brinda el registro el cual nace con la fecha y hora del asiento de presentación, salvo disposición contraria, como en el caso del “bloqueo registral” el cual es normado que su efecto se retrotrae a la inscripción y no a la presentación; por otro lado se encuentra el Excluyente o Impenetrabilidad normado en el numeral X del Título Preliminar y el artículo 2017 del

Código establecen que no procede la inscripción de un derecho cuando este sea incompatible con otro, a pesar de que el derecho que desea inscribirse tenga fecha previa.

Esto lo podemos analizarlo como un símil a la concurrencia de acreedores (art. 1135) donde prima quien preferente y de manera precavida inscribió primero su derecho.

Ortiz (2023) menciona que el principio de prioridad excluyente otorga al Registro el poder de preferir la documentación de un título que ingresa al registro y se inscribe, sin importar la fecha, por sobre un título que posteriormente busca la inscripción basándose en la idea de que por ser de fecha anterior puede ingresar.

Soria (1997) explica a detalle la imposibilidad de inscripción de un título incompatible con otro, dado que el registro prefiere el que busca acogerse primigeniamente a su seguridad jurídica, haciendo que el beneficio se retrotrae al asiento de presentación.

2.1.1.5. Publicidad registral.— Siento esto el fin de la existencia del registro, la publicidad de los actos jurídicos para la oponibilidad frente a terceros, debemos definir primero que es la publicidad registral.

Lavander (2012) define a la publicidad registral como el principio mediante el cual se presume que la sociedad tiene conocimiento de los actos inscritos, dejando sin efecto la alegación de ignorancia o desconocimiento de los asientos registrales.

Pasco (2020) explica que, mientras en un mundo ideal, todas las personas deberían tener conocimiento de la titularidad de propiedad que ejerce una persona frente a terceros, sin embargo la realidad es muy distinta a sueño perfecto, y es allí donde nace los registros públicos, los cuales tiene la finalidad de juntar la realidad, donde existe el derecho de propiedad del adquirente, y publicitarlo para el conocimiento de todos, haciendo que “el mundo real o imperfecto se una con mundo jurídicamente soñado”, pero sobre todo busca evitar daños contra la propiedad.

Gonzales (2022) explica que el registro nace para brindar la publicidad con un fin de prueba y garantía en cualquier momento que sea necesario de su aplicación.

La ley N° 26366, ley de creación del SINARP y de la SUNARP, en su artículo 10°, indican, entre muchas cosas, que la función de la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) es de supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos que ingresen al SINARP. Esto es la seguridad jurídica registral que brindan los Registros Públicos frente a terceros, asegurando que todo ciudadano, sea peruano o un extranjero dentro del territorio nacional tenga el conocimiento del acto realizada entre dos personas y el derecho que adquiere.

Asimismo, en el artículo 9 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN de fecha 03/11/2015) ya se establece de manera textual que el registro es de acceso público al ciudadano, prohibiendo la reserva de la información por parte del servidor público salvo indicación expresa, como es el caso del Registro Personal.

En el derecho comparado, podemos ver que esta función protectora es la base principal de la existencia de los registros públicos:

- A. En Nicaragua, en el Considerando III de la ley 698 (Ley General de los Registros Públicos y sus reformas), se indica que la función de los Registros Públicos es de brindar certidumbre sobre la titularidad de los derechos adquiridos en diversos actos, y esta certidumbre es garantía de seguridad jurídica.
- B. En Ecuador, el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos detalla que la finalidad del Registro de Datos Públicos es de garantizar la seguridad jurídica, así como la publicidad, transparencias, y otras funciones.

C. En México, el artículo 2 de la Ley Registral para la Ciudad de México, nos brinda la concepción que los Registros Públicos de la Propiedad brinda la publicidad de las situaciones jurídicas de bienes y derechos, y de los actos que por ley están obligados para surtir efectos contra terceros.

En ese sentido, verificamos que los Registros Públicos, cumplen una función de salvaguardar los derechos que una persona adquiere al realizar un acto jurídico.

Siguiendo esta línea, la publicidad registral cumple la protección dado que previene una *litis* o, en caso de ya haberse generado una, se encarga de ser un medio probatorio a favor del titular inscrito.

Delgado (2000), expone que el fin de la publicidad registral es la obtención de la seguridad jurídica mediante sus dos vertientes que son la seguridad estática y la seguridad dinámica.

Gonzales (2011), explica que la publicidad registral consiste en dar conocimiento público de los actos o eventos relacionados a la vida jurídica, de tal manera que el conocimiento no sea justificación de ignorancia o aplicación de actos ilícitos, asimismo la publicidad busca evitar o resolver conflictos donde está en discusión la titularidad de un derecho.

Para Ahumada (1998), la doctrina divide la publicidad en dos caras, el material, o sustantiva, y la formal, de las cuales las define de la siguiente manera:

- Publicidad Material.— comenzando por separarla del concepto de fe pública registral, a la cual muchos autores la unen, se basa en la oponibilidad de la registración, dando como concepto que todos los registros proporcion la publicidad material. En ese precepto, Díez-Picazo (2009) explica que es la labor protectora del registro [de propiedad, dado que así es regulado en España], mediante la inscripción; es decir, con la simple inscripción ante los registros públicos, ya se ha presenciado la publicidad

material. Esto lo podemos adicionar con lo establecido en los principios registrales, el numeral I del Título Preliminar del T.U.O. tiene por nombre *publicidad material* y hace referencia al fin del registro que es la oponibilidad dado que nadie puede escudarse en el conocimiento dado que el registro es Público.

- Publicidad formal.– se entiende como el medio mediante el cual, se brinda al ciudadano la publicidad del acto que consta inscrita en los registros públicos, sin alterar o agregar efecto que no sean la de consulta o información. Chico (1981) nos explica igualmente que son medios para hacer efectiva las inscripciones y la función de publicidad. A este análisis, debemos establecer que en nuestra legislación nacional, la publicidad formal esta normatizada en el numeral II del Título Preliminar del T.U.O. donde se establece el acceso al registro es público, a esto le podemos añadir que la forma de obtener información es mediante sus certificados literales y las lecturas de la documentación archivada; en este punto podemos hacer una comparación con la realidad registral española dado que, como nos indica explica Vivas (2018), si bien el registro es público dado que su fin es la publicidad del acto y del titular del derecho, es restringido a la persona que tenga el interés legítimo de solicitar la publicidad formal..

Carcelén (2021) lo resumen en que los registros públicos brindan dos tipos de publicidad: la formal y el material, donde la primera consiste en hacer efectivo la publicidad material a través de las certificaciones u otra forma de expedición de publicidad de su archivo.

2.1.1.6. Sistemas Registrales.– Al igual como en la doctrina legal existe el *common law* y el *civil law* como parte del sistema de regulación de normas; en el derecho registral existen sistemas de regulación las cuales han sido creadas en merito a las transferencias de los inmuebles, el cual es un tema que veremos a posterior.

La doctrina establece los siguientes sistemas registrales:

- Sistema alemán.- consiste en que la inscripción genera el nacimiento del derecho, no bastando solo con el contrato, sino que su perfeccionamiento ingresando al registro es un requisito *ad solemnitatem*.

Gálvez (1980) explica que para el derecho alemán la publicidad es un principio básico y primordial del sistema registral por lo que el requisito del perfeccionamiento del acto jurídico es la inscripción, asimismo, afirma que es el registro donde la información es fuente de veracidad eliminando la clandestinidad del tráfico inmobiliario.

Desde un punto de vista histórico, Jardín (citada por Tineo, 2020) nos remonta a la época de Federico II “el Grande” (rey de Prusia, 1740 – 1786), donde el registro de la propiedad se instaura, mediante el libro de la tierra donde la adquisición de sus terrenos a los vasallos era mediante su inscripción, todo bajo un previo examen de legalidad para determinar si era viable el otorgamiento de la tierra. Ahora Gonzales (2017) continua la narración histórica indicando que es en 1872 donde se reconoce la inscripción constitutiva de las transferencias de inmuebles mediante la Ley de adquisición del dominio, asimismo, nace o se positiviza el principio de la buena fe registral que previamente ya hemos detallado.

Finalmente, Guevara (1996) explica que la perfección del sistema registral alemán se realiza con el Código Civil de 1900 (llamado en alemán como *Bürgerliches Gesetzbuch* o conocido comúnmente en la doctrina por sus siglas *BGB*), esto bajo dos principios claves: por un lado el CATASTRO, que hace referencia al aspecto físico del inmueble y el REGISTRO TERRITORIAL, donde se verifica el aspecto jurídico del mismo; por lo tanto, podemos establecer que, a comparación nuestra doctrina nacional, en el registro germánico no existe la “realidad extra registral”.

Gonzales (2017) explica las características de este sistema:

- El registro publicita el estado jurídico del inmueble de forma completa por lo que todos los actos que son referidos a los inmuebles son actos inscribibles, esto amparado en el principio de integridad del registro
- La transferencia del inmueble se ampara a través del *auflassung*, es decir la investidura (como se le conoce en la historiografía alemana), por lo tanto, para que exista el derecho o acto a crearse debe estar protegido por el registro y no únicamente terminar en un *pacta sunt servanda*, en conclusión, la inscripción es obligatoria y por lo tanto constitutiva.
- Se presume que todo lo que se inscribe en el registro es verdadero salvo prueba contraria, por lo que aquí opera el principio de la buena fe registral para proteger al adquirente oneroso y de buena fe.
- El registro es ordenado mediante la base de fincas o, como en nuestra doctrina nacional conocemos, principio de folio real, es decir, los actos se agrupan en torno del inmueble y no de la persona que lo adquiere, por consiguiente, opera el principio de tracto sucesivo dado que para que los actos se agrupen deben estar inscritos los actos previos de donde emana su derecho.
- Existe la prioridad del derecho real generado en merito a la inscripción y no a la fecha antigua, por lo que las hipotecas legales que no se publicitaron o derechos no inscritos no son protegidos, dado que el derecho registral alemán se basa en el principio de prioridad.
- El principio de especialidad optado por el registro alemán permite que el derecho real solo se constituya sobre determinado inmueble y no sobre todo el patrimonio, asimismo, se obliga a que los gravámenes o hipotecas tengan una cuantía determinada.

- El derecho alemán restringe en facultades al registrador, por lo que se debe interpretar que el principio de legalidad (bajo el concepto que hemos determinado previamente) no es optado por el registro germánico.
- Sistema francés.- también llamado el sistema declarativo, se basa en que la publicidad de la adquisición de un bien es únicamente por acuerdo de las partes, no siendo obligatorio su inscripción en el registro para que el derecho real tenga su nacimiento.

Guevara (1996) explica que entre la doctrina, el sistema francés también se llama sistema de transcripción o de la clandestinidad: el primero porque para el registro y para los notarios, cuando las partes desean acceder, es obligatorio tener la documentación que genera el derecho a inscribirse, y esto se conserva en tomos (lo que llamamos como archivos); por otro lado, el nombre de clandestino es debido a que los contratos solo son de conocimiento entre las partes y privados dado que no es obligatorio acceder a la publicidad que brinda el registro.

Gálvez (1980) nos brinda una explicación histórica y es que el registro es opcional dado que prima la libertad de las partes para contratar sin necesidad de intervención del estado, primando el individualismo, así como la clandestinidad que establece el sistema consensual brindado por el Código Napoleónico.

Analizando la parte histórica, Gonzales (2017) explica que a inicios de la Revolución Francesa (1789-1799) se implanta en Francia primero un sistema declarativo, con el fin de que la nobleza tenga la obligación de inscribir y publicitar las tierras y fincas que poseen, sin embargo, es con la entrada de Napoleón y su código (1804) que se suprime el sistema declarativo dado que su fundamentación se basó en considerar excesivo que la mutación y extinción de la propiedad sea obra de un requisito administrativo y no un acuerdo de las partes, sería finalmente en 1855 donde el sistema

declarativo entra en vigencia en el derecho francés pero únicamente para fines crediticio, esto se perfeccionaría en 1955 mediante decreto ley de 04/01 y decreto de 14/10, ambos del año previamente indicado.

Gonzales (2017) resume las características de este sistema de la siguiente forma:

- La transferencia de la propiedad es por solo consentimiento mientras que el registro es declarativo, por lo que el registro únicamente es un sistema *ad probationem*.
 - No existe la protección frente a las nulidades, por lo que el principio de buena fe registral no rige en el sistema galo.
 - Existe el llamado *fichero inmobiliario*, es decir las características físicas y jurídicas del predio se ordenan mediante ficheros, que si bien, podemos relacionarlos con el folio real, estas fichas son netamente administrativas sin efectos jurídicos como es el caso del sistema alemán.
 - El principio de legalidad tampoco es vigente en el sistema francés, dado que el peso de la calificación de los documentos recae sobre el notario.
- Sistema australiano.- llamado en la doctrina como el sistema Torrens, consiste en la transferencia de predios y su inscripción teniendo como intermediario al estado, es decir, en una relación de compraventa, el vendedor transfiere el derecho de propiedad al estado y este finalmente al comprador, para posteriormente su inscripción donde nacerá el derecho del comprador.

Gálvez (1980) narra que el sistema australiano nace por parte de Sir Robert Torrens quien, en su cargo de registrador, verifico que si una persona adquiere el dominio por parte la Corona Británica, es decir una adjudicación del estado a un tercero, existía una garantía de que el derecho real nacido era verdadero sin prueba contraria, pero esto no ocurría en casos de transferencias entre privados, por lo que estableció que

el estado sea el intermediario en las transferencias de los predios, por lo que se interpreta que la Corona se vuelve un propietario momentáneo o temporal con la finalidad de sanear el predio para luego transferirle al adquiriente del derecho.

Por su parte, Guevara (1996) detalla que esta forma de adquisición se asemeja al sistema constitutivo alemán dado que la inscripción tiene fuerza legitimadora del derecho al final del procedimiento de adquisición, dado que en todo momento interviene el estado, por lo tanto, principios como de legitimación o buena fe registral no son tomados en cuenta, dado que no existe prueba contraria al derecho inscrito.

Gonzales (2017) detalla las siguientes características de este sistema:

- La inscripción es constitutiva e inatacable
- El principio de legalidad opera en su máxima definición, dado que el registrador cuenta con un poder absoluto para la calificación de los documentos, y esto atiende a la idea de que el estado es quien maneja las transferencias como comentó Gálvez en párrafos precedentes; sin embargo, esto es también una crítica al sistema dado que un vicio puede generar que el registrador se niegue a la inscripción del mismo.
- Se eliminan formalidades y se autoriza la inscripción mediante documentos privados, por lo tanto, los notarios como sujetos encargados de verificar la legalidad previa a su ingreso al registro no opera, siendo únicamente certificadores de firmas, esto trae consigo a que las personas busquen asesoría externa en los llamados *solicitors* los cuales perjudican económicamente las partes que desean realizar los actos jurídicos.
- El sistema Torrens tiene como ventaja frente a los demás sistemas es que su registro agrupa no solo los elementos jurídicos del inmueble sino también los elementos físicos del mismo, haciendo de su catastro un elemento primordial

dado que, como el estado se vuelve titular momentáneo del derecho de propiedad, tiene que contrastar los elementos del predio.

- Se brinda un fondo de seguro que protege a los propietarios que fueran afectados por la eficacia de la inscripción.
- Sistema español.- los tres sistemas registrales previos son lo que la doctrina normalmente engloba todo el derecho registral, sin embargo, actualmente se recoge el sistema registral español que posee elementos del francés donde la inscripción es netamente declarativa.

Guevara (1996) nos explica que la inscripción es declarativa y que el objetivo del registro en el sistema español es la publicidad y, por consiguiente, la oponibilidad frente a terceros, pero la presunción de su exactitud es *juris tantum*.

Gonzales (2017) detalla las siguientes características de este sistema:

- El registro comprende la mayoría de situaciones jurídicas que recaen sobre los predios
- El ordenamiento es mediante el folio real, agrupándolo por fincas; asimismo, existe el tracto sucesivo a fin de establecer la conexión entre los predios
- El sistema hispano prefiere al titular inscrito frente a los no inscritos, ya sea titulares del derecho de propiedad o titulares de derechos reales como cargas o gravámenes
- El titular registral inscrito tiene el privilegio de la presunción de la exactitud de su derecho frente a terceros, salvo prueba contraria
- El registrador es la figura central de la calificación en amparo del principio de legalidad
- El sistema ibérico no cuenta con un castrato, siendo este su mayor defecto

Guevara (1996) nos explica que la inscripción es declarativa y que el objetivo del registro en el sistema español es la publicidad y, por consiguiente, la oponibilidad frente a terceros, pero la presunción de su exactitud es *juris tantum*.

Como conclusión de lo expuesto, podemos precisar que el sistema registral que adopta el Perú es un agregado de cada sistema vigente en el derecho, por un lado prima el sistema español toda vez que el registro es declarativo y facultativo, algo que también se extrae del sistema francés, existen excepciones como la hipoteca que se empara en el sistema alemán, tanto en la obligación de la determinación de la cuantía como en la obligación de la inscripción para el nacimiento del derecho real; finalmente, del sistema australiano, podemos especificar que el derecho registral nacional busca imitar la existencia de un catastro para determinar la realidad registral con la extra registral, sin embargo, a la fecha del presente trabajo, el catastro nacional es solo un mero reflejo de la falta de dedicación para ordenar el sistema registral actualmente.

2.1.1.7. Seguridad jurídica. – La seguridad jurídica, en términos simples, es la protección del derecho adquirido por una persona que brinda el estado mediante su legislación.

Peces-Barba (1990), nos explica que la seguridad jurídica es una concepción de las normas o del ordenamiento, y es idealizada como el orden ideal de justicia entre las personas.

Por su parte, Pérez (2000) explica que se la seguridad jurídica va ligada con dos teorías: por un lado, la corrección estructural que se interpreta como la elaboración correcta de las normas imperativas, y la corrección funcional, es decir que estas normas no solo se queden bien redactadas en el papel sino sea correctamente aplicables en la realidad.

Carbajal (2017), detalla que, en la realidad peruana, la celeridad de la emisión de normas hace posible la existencia de las mismas, pero el poco filtro existente, genera que no se cumpla con su correcto destino que es la aplicación en la realidad.

Para Villegas (2001) la seguridad jurídica solo protege a quien solicita la exteriorización, mediante la publicidad, de su nuevo derecho adquirido, en comparación de quien la oculta, la cual solo queda constancia entre las partes que realizaron el mencionado acto jurídico, pero queda oscurecido para el resto de personas, en esta misma seguridad se basa el principio de publicidad indicado previamente.

Por lo tanto, podemos concluir que la seguridad jurídica debe ir en conjunción tanto con la emisión de normas, que es de donde nace esta protección, pero que estas sean aplicables, y no nos referíamos a una simulación, sino que en la vida diaria veamos que realmente en la vida diaria el imperio de la ley de respete.

Díez-Picazo (2009), tal explica que la seguridad estática impone que el titular del derecho adquirido no puede ser privado de su derecho sin que el mismo lo consienta, mientras que la dinámica consiste en que el adquirente del derecho no puede declarar la ineficacia de su adquisición por una causa de la cual no es obligatorio su conocimiento.

Castillo (2007), explica que la seguridad estática busca proteger al titular del derecho adquirido frente a los terceros, por su parte, la seguridad dinámica es establecida para la protección de los terceros bajo dos direcciones que son del acreedor del enajenante y del adquirente.

Lino (2015), explica que existen 5 rasgos característicos de la seguridad jurídica que todos los sistemas registrales poseen:

- La existencia de un control de legalidad o calificación: eso se entiende con el principio de legalidad previamente detallado, dado que la publicidad sobre la titularidad que otorga frente a los terceros, se origina de la previa calificación minuciosa que realiza el registrador público de los documentos, de los otorgantes y

del acto que debe ser inscribible; esta función del registrador otorga la confianza que todo acto inscrito es válido y cierto

- La existencia de conexión entre los asientos registrales o tracto sucesivo: como sabemos, el principio de tracto sucesivo nos informa que todo acto es generado de un acto previo, pero más a fondo, debemos detallar que el tracto sucesivo sirve también como un historial de como se ha ido transfiriendo el derecho entre personas y que se detalle que la transición ha sido correcta, sin dejar vacíos o saltos, esto relacionado también con la seguridad estática, es decir el único que puede solicitar transferir un inmueble es el mismo titular.
- El carácter documental público del asiento: la autora se refiere al establecimiento que la documentación publica emitida es bajo las formalidades que establece la ley, es decir, emitida por el funcionario público competente, ahora, esto se complementa con la idea que, si bien la inscripción es el fin del procedimiento del perfeccionamiento del acto, el fin del registro es la publicidad y esta es mediante la emisión de los certificados correspondiente y el libre acceso de la ciudadanía a tal información.
- La oponibilidad frente a terceros: recordemos que el nacimiento de los registros públicos es brindar la publicidad y, en consecuencia, la seguridad jurídica, pero esto se traza para un último fin que es la oponibilidad de su derecho ante la sociedad.
- Cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento del registro: el registro es público y accesible a todos, como lo mencionamos previamente, dado que, de ser reservado, no se podría brindar la seguridad que se busca al buscar el amparo ante los registros.

Por su parte, Gonzales (2018) explica que la seguridad jurídica en el derecho registral se basa en dos niveles de protección:

- En el primer nivel se tiene la ficción jurídica de que todo lo inscrito salvaguarda el tráfico inmobiliario, siendo su fin alivianar la prueba de derecho en caso de conflicto.
- En el segundo nivel, el cual establece que complementa al primero, es durante el conflicto de derechos como es el caso de la doble venta o doble cadena de transmisiones.

2.1.2. *Transferencia Inmobiliarias*

Una de las vertientes de la economía nacional, y de las economías a nivel mundial, es el tráfico inmobiliario, sea mediante compraventas o donaciones o anticipo de legítimas, en resumen, cualquier acto jurídico que obligue la transferencia de bienes inmuebles de una persona a otra. Tan importante es el tráfico de bienes que la constitución protege el derecho de propiedad.

Comencemos por detallar que es el derecho de propiedad, la cual es la piedra angular de las transferencias inmobiliarias.

2.1.2.1. El derecho de propiedad. - El Código Civil, en su artículo 923, menciona que el derecho de propiedad es el “poder jurídico [entiéndanse como facultad] que permite el uso, disfrute, disponer y reivindicar un bien”, esto por parte del sujeto que ostenta el derecho mismo.

Este derecho es protegido por la Constitución Política del Perú de 1993, en el inciso 16 del artículo 2, que indica que “*toda persona tiene derecho (...) a la propiedad (...)*”.

Avendaño (1994) menciona que la propiedad, en base a la tradición, ha sido considerada como un derecho “*absoluto, exclusivo y perpetuo*”, lo que trae consigo a las facultades mencionadas en el Código Civil.

Con esto debemos explicar que el derecho de propiedad es un bien jurídico protegido a rango constitucional y no puede ser violado, tal como indica el artículo 70 de la Constitución

Política del Perú, sin embargo, existe las excepciones entre las cuales está la expropiación, sin embargo, debemos entender que, al expropiarse, se debe resarcir al propietario de manera económica por la vulneración a la propiedad. Este derecho permite al propietario disponer de su bien, y entender por disponer como la compraventa, sea a su favor (adquiriendo el derecho) o a favor de otro (transfiriendo).

De Trazegnies (1978) conceptualiza el derecho de propiedad trasladándolo al *CODE NAPOLÉON* [Código Napoleónico], en su artículo 544 que define el derecho de propiedad como “*el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta*”, donde define que el gozo implica el uso (*ius utendi*) y el percibir frutos (*ius fruendi*), mientras que el disponer (*ius abutendi*) hace mención a la transferencia del bien a un tercero.

En esa misma línea Ternera y Mantilla (2006) mencionan que el derecho de propiedad es el más importante de los derechos patrimoniales existentes, toda vez que permite al titular del derecho el disfrute y disposición del bien al cual se afecta el derecho.

Ahora, hay que entender por frase popular “*el derecho de uno termina cuando empieza el derecho de los demás*”, y esto tiene una regulación positivizada en el Código Civil, para ser precisos, en el artículo 924 donde la norma indica que si bien el propietario puede hacer uso y disfrute de su derecho, este no puede ejercer de manera abusiva contra los terceros, dándole la facultad al tercero de solicitar la restitución del estado anterior o la indemnización; un ejemplo común de estos casos son las construcciones de régimen horizontal donde muchas veces afectan el derecho de vista de los vecinos.

2.1.2.2. Características del Derecho de Propiedad. - La Sentencia del Expediente N° 0005-2006-PI/TC, en la foja 38, explica que la propiedad posee los siguientes caracteres:

- Derecho Real, toda vez que existe una relación entre el sujeto titular del derecho de propiedad y el bien materia sobre el que se ejerce tal derecho, teniendo esta característica como la principal y fundamental del derecho de propiedad; asimismo, el derecho es ejercido frente a terceros, contemplándose la calidad de ser oponible.
- Derecho Absoluto, dado que confiere al titular del inmueble las facultades ya descritas en el artículo 923 del Código Civil que es el uso, disfrute y disponibilidad [adicionalmente, la reivindicación que no es mencionada en la sentencia].
- Derecho Exclusivo dado que el único que puede ejercer las facultades sobre el bien es el mismo titular del derecho y ningún tercero puede ejecutar alguna facultad del derecho de propiedad salvo disposición del propietario
- Derecho Perpetuo, dado que no se extingue por el uso.

Por su parte, Varsi (2019) expone a mayor detalle las características del derecho de propiedad, que se entrelazan con la descripción mencionada por Avendaño, que son las siguientes: Derecho real, exclusiva, absoluta, inviolable, interés social, perpetua, abstracción, y elasticidad.

- Derecho Real: Esta característica es la principal, y esto se puede verificar simplemente revisando el Código Civil y observando que la propiedad pertenece al Libro V titulado *DERECHOS REALES*. Varsi (2019) menciona que la propiedad es el derecho real por antonomasia y siendo el primero de todos, pero aclarando que primero surgió la posesión, ahora podemos explicar el comentario previamente indicado en que, si bien la posesión es la actitud del ser humano de establecerse en un terreno para

poseerlo, como primera etapa, y a posterior tener la intención de que pase a ser su propiedad en términos legales con todos los beneficios que trae.

➤ Exclusiva: El derecho de propiedad es exclusiva por el simple hecho que dos personas tengan al titularidad total del predio, salvo excepciones de la ley misma que es la figura de la copropiedad donde son dos o más titulares de un mismo predio pero cada uno adquiere porcentajes de acciones y derechos en medidas y/o porcentajes iguales o diversos de acuerdo a los convenido por los titulares, sin embargo cada titular es propietario único de sus acciones y derechos y es esa exclusividad a lo que menciona la presente característica. Varsi (2019) lo menciona que “la propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno” (p. 139).

➤ Absoluta: La presente característica se refiere a la potestad que posee el propietario sobre el uso, disfrute, disposición y reivindicación del inmueble; sin embargo, el absolutismo del derecho de propiedad, el cual es una teoría desfasada actualmente pero todavía materia de análisis, cae cuando choca con el abuso del poder y el interés social, características que veremos posteriormente. Cristi (2007) menciona que la idea de *derecho absoluto* actualmente es rechazada dado que la concepción hegeliana menciona a la propiedad como un interés social y no individual como originalmente era concebida y sobre la idea en que se plasmó la presente característica. Asimismo, Gutiérrez (citado por Varsi, 2019) explica que el derecho de propiedad se rige como todos los demás derechos, lo que indica que no es absoluta, lo que, si es el derecho de propiedad, un derecho protegido pero limitado desde el nacimiento y el ejercicio del mismo.

- Inviolable: Peralta (2019) hace mención a que la propiedad es inviolable y esto afecta tanto al Estado, como a terceros y acreedores, brindándole al titular la garantía de la indemnización en caso de ocurrir el agravio. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú menciona que el Derecho de propiedad es Inviolable, por lo que sus derechos no pueden ser restringidos, sin embargo en el mismo artículo menciona la expropiación como una excepción, sin embargo también indica que es por medida de seguridad nacional o necesidad pública y previa indemnización, por lo que si bien es una vulneración al derecho, se busca resarcir cualquier daño que se pueda causar al titular del derecho de propiedad; en la legislación especial (tanto el Código Civil como el Código Procesal Civil), se normativiza la expropiación como excepción al derecho de propiedad, en el Código Civil hace referencia al artículo 928, mientras que en Código Procesal Civil es mencionado en el artículo 20. En la doctrina extranjera, el artículo 17 de la Constitución de la Nación Argentina positiviza la inviolabilidad de la propiedad en el siguiente texto: “La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada (...)”.
- Interés Social: Visto las características previas, el interés social o función social nace del uso que el derecho de propiedad no solo es un derecho que afecta al titular, sino que el aplicarlo en la vida diaria afecta de manera indirecta a terceros, pongamos un ejemplo simple que es la construcción, esta decisión debe pasar por la municipalidad para verificar la autorización dado que la construcción no debe afectar a terceros [vecinos], asimismo sigue la realización e inscripción ante la entidad de los Registros Públicos [SUNARP] para la publicidad y el conocimiento, ahora esta construcción puede ser afectada por una carga como el hecho de construirse sobrepasando su límite frente a la calle, y esto debe ser de conocimiento público, asimismo la construcción no

debe afectar a terceros en el sentido de vulnerar la construcción aledaña u ocupar de manera irregular o sobreponiéndose. Varsi (2019) menciona que la propiedad tiene la función social y no se construye bajo el hecho de ser un interés privado bajo la premisa que *“el derecho de propiedad solo me concierne al titular del mismo”*, en cambio podemos ver que el Código Civil detiene el abuso del derecho (artículo 924). Clar (1992) indica que la función social es la limitación del uso del derecho de propiedad implicando que el titular tiene deberes frente a terceros, y que la función social no se menciona al límite de un dominio [es decir, que, si bien el titular tiene el uso, disfrute, disposición y reivindicación sobre la propiedad, esto es delimitado para no hacer abuso del mismo contra terceros].

➤ Perpetua: La concepción de esta característica se basa en que el derecho de propiedad es ostentado por el titular desde el momento de su adquisición hasta su fallecimiento, en el cual a los herederos se les traspasará el derecho mediante la sucesión respectiva; o podrá transferir el derecho mediante las diversas formas positivizadas en la norma especial [Código Civil].

➤ Abstracción: Peñailillo (2006) menciona que la característica de la abstracción se basa en que el poder del titular es independiente de las facultades que brinda el presente derecho. Para explicarlo, podemos como ejemplo un titular que es propietario del inmueble a nivel registral [es decir, de conocimiento público en base al principio de fe registral], sin embargo, el inmueble le es trabado un embargo judicial que impide la disposición del bien, el titular del predio sigue teniendo el derecho de propiedad, el cual es inviolable, sin embargo, es restringido por un mandato judicial el cual no lo despoja de la titularidad, pero le prohíbe disponer del bien.

➤ Elasticidad: Varsi (2019) explica mediante un ejemplo la presente característica: *“(...) el usufructo la contrae [la propiedad]. El usufructuario adquiere las facultades de*

uso y disfrute, y el propietario pasa a ser un nudo propietario (desnudo); luego, cuando se extingue el usufructo, la propiedad se expande, regresando el uso y disfrute al propietario (vestido)” (p. 147).

2.1.2.3. Sistemas de transferencias inmobiliarias. – Saborido (2021) establece la existencia básica de 3 sistemas clásicos de adquirir la propiedad usados actualmente, dejando de lado el extinto sistema romano, sin embargo, por un tema didáctico, lo incluiremos dentro de los sistemas que mencionaremos:

a. Sistema Romano o la *Traditio*: Gonzales (2017, p. 43) explica que, en el derecho romano, la transferencia de la propiedad se realizaba mediante la *mancipatio*, que se definiría como una ceremonia donde la *traditio* se realiza frente a testigos que dan fe de lo ocurrido.

Salvat (citado por Avendaño, 1988) explica a detalle que celebrar un contrato no era suficiente, como ocurriría en el sistema francés, sino que tendría que seguir el modo establecido por la *lex romana* que es la *traditio* para la *res neo Mancipi*. (p. 186).

b. Sistema Francés o Consensual: Salvat (citado por Avendaño, 1988, p. 187) explica que mientras en el antiguo régimen francés (la época pre revolución francesa) se regía bajo los cimientos del sistema romano, donde la *traditio* se convirtió en una ficción; el cambio a lo que ocurría en la realidad entraría con el derecho francés traído por Napoleon Bonaparte, donde se deja de lado la tradición y se opta por el consensualismo, sin embargo, esto trae consigo la desprotección del adquiriente dado que, como vimos en el sistema romano, la *traditio* no solo era el deseo de la entrega del bien sino una ceremonia con testigos para dar fe del hecho, algo que posteriormente veríamos mediante los notarios.

Saborido (2021) nos explica que, en el sistema consensual o sistema francés, prima la voluntad de adquirir el bien y “*el negocio con finalidad traslativa en si transmite la propiedad, sin necesidad de entrega posterior*” (p. 19).

Ebers (2010), explica que el sistema consensual francés basta con la adquisición al momento de la celebración del contrato, dejando de lado la entrega material del bien o de la satisfacción de la contraprestación, esto establecido en el art. 1138 del Código Civil francés.

Finalmente, Díez-Picazo (2001, p. 61) nos detalla que, si bien puede existir una *traditio* establecida en el contrato, esta es meramente ficticia, primando una voluntad de las partes a fin de llegar a la transmisión del derecho.

c. Sistema Alemán o Transmisión Abstracta: Saborido (2021, p. 19) explica que la adquisición de un bien ocurre en dos formas, tanto el acuerdo como el registro (en el caso de los bienes inmuebles) o la entrega (en el caso de los bienes muebles).

Garrido (citado por Avendaño, 1988, p. 187) establece que la evolución del sistema alemán establecido en el BGB se basa en la constitución del derecho con su entrada en el registro (como lo vimos páginas previas), sin embargo, acá abraza un perfeccionamiento mediante la creación del folio real.

d. Sistema de Título y Modo: En la doctrina peruana, De La Puente (2011) comentaba que el Perú ha adoptado el sistema de Título y Modo dado que el contrato (título) no solo produce el efecto de adquisición, sino es necesaria la tradición (modo), sin embargo, en este punto tenemos que discrepar con el maestro De La Puente dado que si bien en cada contrato (Libro de Fuentes de las Obligaciones) se establece como la *traditio* como una cláusula más en el contrato, el espíritu de la transferencia emana en el art. 949 del Código Civil, por lo que, tal como se verifica en el Sistema Francés, es una *traditio* ficticia.

La teoría del título y modo, explicado por Saborido (2021) conlleva a que existan dos puntos claves: el contrato como el título donde se funda el derecho y la *traditio* como la forma en que el nuevo propietario ejerza su derecho (p. 19).

Pau (citado por Gonzales, 2017) nos detalla que el contrato, como título, solo da la validación de la existencia de un derecho obligacional entre las partes, pero es la tradición, como modo, lo que realiza el nacimiento del derecho real. Ahora agrega que este sistema sería efectivo siempre y cuando el modo cumpla con su mecanismo de publicidad.

2.1.2.4. Sistema de transferencia inmobiliaria en el Perú. - El sistema legal peruano define la transferencia de un bien inmueble en el artículo 949° del Código Civil, indicando que basta con la obligación del transferente de enajenar un bien a favor del acreedor para que este último adquiera la titularidad del mismo.

Ahora, la evolución histórica de las transferencias en nuestra codificación nos la brindan Osterling y Castillo (2010) mediante la siguiente división:

- El primer Código Civil histórico dentro de la legislación nacional data de 1852, influenciada por el Código Napoleónico, relacionaba la transferencia con la venta de la *cosa* (no existiendo distinción entre un bien mueble o inmueble) por lo que, en su artículo 1308, indicaba que bastaba con la simple voluntad de transferir al comprador el inmueble para que este último sea el titular, aun sin llegar a cancelar el precio de venta o realizar la *traditio* del mismo; por lo que, en conclusión, la transferencia de la propiedad opera con la celebración del acto jurídico, siendo en este caso la compraventa.
- El Código Civil de 1936 continua el espíritu consensual planeado en el Código de 1852, sin embargo, ahora lo limita únicamente a los inmuebles, mientras que en el caso

de los muebles se aplica la *traditio*. Respecto a este Código, debemos retrotraernos a la Comisión de redacción del mismo, donde se plantearon dos posturas con sus respectivos representantes:

- Por un lado, está la corriente constitutiva que planteaba el jurista Alfredo Solf y Muro el cual, consciente de la realidad nacional, planteaba la división del registro en los bienes inscritos los cuales seguían operando bajo un sistema registral constitutivo, y los bienes no inscritos seguían las reglas del consensualismo establecido en el Código vigente en la época; esto sería apoyado por el Dr. Pedro Oliveira quien afirmaría que el cambio a un sistema de inscripción ayudara a por un lado civilizar al país y no caer en la clandestinidad y por el otro promover el desarrollo económico basándose en la seguridad jurídica que brinda el registro.
- Mientras que el Dr. Manuel Olaechea, apoyado por el jurista Juan José Calle, planteaban mantener el sistema consensual respecto a los bienes inmuebles y el sistema de tradición para los bienes muebles, dado que consideraban que asimilar el sistema de tradición para los predios tal como ocurre en Argentina y España no era lo adecuado el derecho civil peruano; asimismo, Calle proponía la creación del registro de la propiedad, pero con un fin declarativo basándose en la realidad nacional donde no todos los inmuebles forman parte del registro
- El Código Civil de 1984, el Código vigente, continua la línea del sistema francés que es el consenso mutuo para la transferencia la cual, como vimos previamente, proviene del Código Civil Frances, sin embargo, hemos seguido los principios francés hasta en su modificatoria: cuando en Francia se reformo el Código Civil mediante la Ley de Marzo de 1855 para la inclusión del Registro de Propiedad Inmueble con el fin de que la oponibilidad frente a terceros será un ente rectos de la inscripción, el Perú siguió la

línea en 1888 basándose en el mismo fin, dejando en claro el no alejarse de su rama matriz civilista. El Código Civil vigente continua los artículos establecidos en el Código Civil de 1936, siendo su único aporte el ordenamiento y claridad de los artículos

Teniendo como base la evolución histórica del Código Civil referente a la transferencia de los predios, podemos explicar que el legislador elaboro el actual artículo 949 del Código Civil vigente siguiendo tanto la doctrina francesa adoptaba en su legislación primigenia (Código Civil de 1852).

Ahora, Bullard (1991) como teórico del análisis económico del derecho nos explica que la legislación adoptada del consentimiento no va de la mano con la idea de la propiedad como un derecho constitucional protegido, por el contrario, creamos una realidad de propiedad relativa, asimismo, su redacción separada de los demás ingredientes como es la concurrencia de acreedores establecida en el artículo 1135, donde le da mayor protección al acreedor inscrito sobre el acreedor cuyo título sea anterior y no conste inscrito; y sobre esta variable, Bullard ya define el error del sistema de transferencia dada la existencia de inmuebles no inscritos sobre el cual el propietario no puede asegurar su titularidad, desapareciendo la seguridad jurídica que brindan los registros. Esto siendo un tema que años previos ya vio divisado Solf y Muro como explicamos previamente en la exposición del Código Civil de 1936.

2.1.2.5. Buena fe. – Solarte (2004) define la buena fe como la idea o creencia que tienen la persona sobre que el acto realización o a realizar es honrada y la concepción de la honradez se baja en seguir el ordenamiento jurídico preestablecido

Para De Trazegnies (Citado por Obando, 2017) el principio de buena fe es uno de los puntos esenciales dentro del Derecho moderno.

Además, Espinoza (2011) recalca que la buena fe es entendida como la “exigencia de la convivencia y de la solidaridad social”; asimismo, teniendo en cuenta las referencias al

principio de buena fe que hace mención el Código Civil, se distinguen las siguientes acepciones:

- Como un estado de ignorancia sobre un bien tutelado por el derecho
- Como creencia en la apariencia de una relación o situación que legitima a la contraparte, a disponer de un derecho determinado
- Como lealtad en la negociación de un contrato y como corrección en el comportamiento en el contrato celebrado
- Como criterio hermenéutico.

Solarte (2004) describe dos tipos de buena fe:

- Subjetiva: que se entiende desde un punto de vista psicológico y se basa en la creencia o la ignorancia de la persona
- Objetiva: se expande para el ámbito jurídico y es considerada como el comportamiento paramétrico en base a las normas legales establecidas

2.2. Marco legal

Constitución política del Perú. Norma fundamental del estado peruano donde se establece su organización política, jurídica, económica y social. La actual constitución tiene por año 1993.

Código civil. Texto normativo que ordena las relaciones entre personas a nivel del estado peruano. Establecido mediante el Decreto Legislativo 295, vigente desde el año 1984.

Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos. Ley que establece el funcionamiento del sistema de los registros públicos y de su ente rector, la SUNARP. Establecido mediante Ley N° 26366 con entrada en vigencia en el año 1994.

T.U.O. del reglamento general de los registros públicos. Norma que establece el funcionamiento de la administración de los registros públicos. Expedido mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN y con vigencia en el año 2012.

2.3. Definición de términos

Bienes Inmuebles. Son bienes donde el desplazamiento de un lugar a otro no es factible, entre los que se encuentran [principalmente para la presente investigación] los derechos sobre predios inscribibles en registros públicos (Avendaño, 2013, p. 59).

Código civil. Es un texto de carácter legal que recopila las normas que se aplican a las situaciones de carácter privado (Diccionario de la Lengua Española, 2021).

Compraventa. Es un contrato por el cual un sujeto, bajo la denominación de vendedor, se obliga a transferir a otro llamado comprador la propiedad de un bien a cambio de una contraprestación dineraria que es el pago del valor del bien (Capcha, 2011).

Inscripción registral. Consiste en la creación de un asiento registral, en donde este plasmado de manera formal y solemne, dentro del libro del registro, los actos y contratos de relevancia jurídica que puedan tener acceso a la inscripción (Lacruz citado por Brizuela, 2020).

Oponibilidad. La oponibilidad registral se basa en que los actos o derechos adquiridos que están inscritos en los registros públicos son oponibles frente a terceros, incluyendo a los sujetos que no tuvieran un derecho inscrito, haciendo posible que estos últimos no pudieran alegar ignorancia o desconocimiento de los registros públicos (Avendaño, 2013, p. 380).

Principio de fe pública registral. Se basa en la protección del tercero registral que consiste en la persona que tiene un derecho inscrito en el registro y que este derecho no debe ser afectado por otro acto que se pretende inscribir sobre el registro o asiento registral que resguarda su derecho (Avendaño, 2013, p. 375).

Propiedad. Es un derecho real que faculta al titular el uso goce, disposición, desde un punto material o jurídico, y reivindicación del bien sobre el que recae el bien” (Torres, 2021, p. 21).

Publicidad registral. Se debe entender como el acto de exteriorización ininterrumpida de situaciones con relevancia jurídica a través de un órgano estatal que se encarga de organizarlos e instrumentalizarlos para que produzcan sus efectos frente a terceros, tutelando los derechos adquiridos por el sujeto titular (Pasco, 2020, p. 25).

Registros Públicos. La existencia del registro consiste en el otorgamiento de la publicidad de las transferencias, de los derechos adquiridos y de las cargas o gravámenes que afecten el bien, de manera que los derechos o cargas no manifestadas no perjudican a los terceros adquirientes (Messineo, 1979, p. 568).

Registro de Propiedad Inmueble. Registro que forma parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos, que tiene por función la inscripción de los actos donde sean afectados los predios, todos los actos están detallados en el artículo 2019 del Código Civil peruano (Avendaño, 2013, pp. 410-411).

Sistema Consensual. Se conceptualiza indicando que basado en el Código Civil francés (Code Napoleon), se basa en la transmisión del derecho real de la propiedad solo en base del consentimiento bajo la regla del solo *consensu* establecida en el art. 1138 del *Code* (Torres, 2021, p. 266).

Sistema Constitutivo. Proveniente del derecho germánico, el requisito para transmitir los derechos de predios son un acuerdo entre el transferente y el adquirente y la obligación de la inscripción en el registro (Torres, 2021, p. 273).

Transmisión de la propiedad. Consiste en el sistema mediante el cual un inmueble es transferido por una persona a otra, teniendo en cuenta que el sistema debe maximizar la

circulación de riqueza, y la reducción de costos, así como la reducción del riesgo (Avendaño, 2013, p. 505).

Tradición. El acto de la tradición consiste en la entrega o transferencia del bien a la persona legitimada para tomar posesión física del mismo. Esto nace en el Derecho romano, con el nombre de *traditio* y se considera el modo más simple de transferir una propiedad bajo la premisa de la faceta posesoria (Avendaño, 2013, pp. 501-502).

Título y modo. Este sistema de transferencia tiene por nombre *Sistema Real* o *Sistema de Tradición*, donde el contrato no produce efectos reales, sino que, para su perfeccionamiento, se requiere realizar la tradición o también llamada *traditio* (es decir, entrega de la cosa) o, de ser el caso, con el traspaso jurídico del bien (Avendaño, 2013, p. 505).

III. MÉTODO

Artiga y Robles (2010) que explican que el marco metodológico se basa en la descripción de elementos usados para el desarrollo de la investigación.

3.1. Tipo de investigación

Bernal (2010) explica que el tipo de investigación tiene por finalidad enfocar la investigación respecto a los niveles que se le dará a la explicación en base a los resultados de la aplicación de los instrumentos.

Respecto a los tipos de investigación, dividiremos en 6 categorías:

- Según el propósito o finalidad:
 - Aplicada: Arias (2021) comenta que mientras la investigación básica sirve como planteamiento para una futura investigación a desarrollarse en otros estudios (relacionándolo con tesis de tipo explorativo, descriptivas o correlacionales), la investigación de tipo aplicada toma la base de la investigación básica para resolver problemas y lo toma para investigaciones tipo explicativos o predictivos. Por el contrario, Muntané (2010) trata de no relacionarlo con otros modelos de tesis, pero explica que es la aplicación del marco teórico y del instrumento a realizarse, principalmente basándose en los resultados antes que el marco teórico como si lo hace la básica.
- Según los medios para la obtención de información:
 - De campo: tanto Arias (2021) como Muntané (2010) establecen que este tipo se basa en la observación del fenómeno a investigar, así como la determinación del tiempo y lugar donde ocurre el mismo.
- Según la obtención del nivel de conocimiento:
 - Explicativa: Muntané (2010) lo define en síntesis como resolver el problema planteado en la investigación netamente; Ramos (2020) indica que se busca la

explicación al fenómeno determinado, a nivel cuantitativo se requiere la aplicación de una hipótesis dado es el resultado que se busca llegar con la aplicación del instrumento, mientras que por el lado cualitativo se busca la interacción de los participantes, considerando a la discusión de los resultados; por otro lado, Arias (2021) determinar que las variables tiene una característica de causa y efecto, asimismo, indica que al usar una variable independencia esta se puede realizar de dos formas que es observándola y midiéndola o de forma que se puede manipular teniendo en cuenta que manipulada no se puede medir.

- Correlacional: Ramos (2020) plantea la necesidad de una hipótesis donde se proponga que exista una relación entre las variables; por su parte, Arias (2021) explica que el propósito del estudio es ver el comportamiento de una variable con otra, por lo tanto, se requiere una hipótesis, pero dejando en claro que no hay variables independientes o dependientes, siendo únicamente variables que se relacionan.
- Según enfoque metodológico:
 - Cualitativa: Ortiz (2013) explica que en una investigación cualitativa se despeja de la neutralidad dado que prima la intencionalidad de dirigir el resultado a un punto determinado, obviándose los registros estructurados para dar apertura a una dialogo más abierto y con diferentes vertientes; Cabrero y Martínez (1996) plantean que en la investigación cualitativa se evita cuantificar los resultados y, en contraste, se narra los fenómenos o situaciones a investigar, adentrándose más en la realidad variable y la fenomenología.
- Según temporalidad:
 - Transversal: Dagnino (2014) explica que en un estudio transversal los sujetos son observados en un momento determinado y solo una vez, esto se puede

verificar en las encuestas dado que son la *fotografía* instantánea de ese momento.

Respecto a los diseños de investigación, Niño (Citado por Arias, 2021) explica que son las estrategias, procedimientos y pasos que se usaran durante la investigación.

Arias (2021) menciona que el diseño no experimental se basa en la concepción de una investigación donde los sujetos que forman parte del desarrollo son evaluados en su *hábitat* natural sin alternación de la situación, ni existe una manipulación de variables.

En merito a lo expuesto, podemos indicar que la investigación va a tener una metodología cualitativa dado que la herramienta a usar es la entrevista, alejándose al rigidez de la encuesta y buscando redirigir el dialogo al objetivo de la investigación; por su parte se considera aplicada dado que no solo se fundamenta en la base del marco teórico planteado, sino que busca aplicar la teoría obtenida que se desarrollara en la entrevista para usarlo a los sujetos de la muestra; por su nivel de profundidad podemos describirla como correlacional dado que se busca la afectación de una variable sobre otra dejando en claro que no existe la codependencia, asimismo, se describe como explicativa dado que se busca desarrollar ese fenómeno de afectación mediante la aplicación del instrumento; según el medio de obtener la información la consideramos como una investigación de campo, dado que las solución de los problemas planteados se basan en las entrevistas a realizar; según la temporalidad, se plantea una investigación transversal dado que las entrevistas se realizaran en un solo momento, no existiendo variación a posterior de los mismos ni planteamientos posteriores como nuevas entrevistas; finalmente, podemos indicar que la investigación tiene un diseño no experimental debido a que no se busca alterar las variables que se han determinado inicialmente y a los intervinientes [muestra] de la investigación se les aplicará los instrumentos en el espacio y tiempo existente sin predeterminar o variar la realidad.

3.2. Población y muestra

Las investigaciones necesitan contemplar el contexto donde se va a desarrollar para buscar las respuestas a los problemas planteados, tomando en cuenta la geografía y el tiempo.

López (2004) explica que la población es el grupo de sujetos u objetivos que forman parte de la investigación y donde se aplicará las herramientas de recolección de datos.

Por su parte, Lepkowski (citado por Hernández, 2014) explica que la población se conceptualiza como el concurso de casos que se relacionan por un conjunto de características específicas.

En el presente caso la población que se tomará para aplicar la investigación son abogados especialistas en derecho civil, registradores públicos y miembros del Tribunal Registral.

Respecto a la muestra, Hernández (2014) menciona que es subconjunto dentro de la población que son llamados también una muestra representativa, dado que, al aplicar el instrumento sobre ellos, representarán un resultado sobre la población.

Para Rodríguez y Mendivelso (2018) la muestra no tiene una medida exacta y no hay un criterio de selección para quienes lo conformara, lo fundamental es que la muestra será representativa de la población de donde se originan

Respecto al tipo de muestra, Hernández (2014) define dos tipos: por un lado, el probabilísticos, donde los miembros que componen la población pueden ser escogidos de manera aleatoria y en las mismas condiciones; mientras que el otro tipo definido como no probabilístico, no depende de un azar sino de los propósitos que el investigador desea aplicar, direccionando la aplicación del instrumento a un resultado que sea a su favor.

En el presente caso, podemos indicar que la investigación tendrá una muestra no probabilista intencional, dado que, tanto la población como la muestra no es asignada de modo aleatorio, sino que previamente para formar parte de la población, la característica que se ha primado es ser experto en el tema materia de investigación.

Definiendo que la muestra serán 11 abogados, entre privados, miembros del Tribunal Registral y registradores públicos, a fin de que cada uno de su opinión en merito a las entrevistas a realizar, los cuales se identificarán a continuación:

NOMBRE Y APELLIDO	CARGO
Javier Enrique Echevarría Calle	Registrador Público de la Zona Registral IX - Sede Lima Vocal (s) del Tribunal Registral
Karina Rosario Guevara Porlles	Vocal del Tribunal Registral
Maikol Cesar Arguedas Minaya	Abogado civilista Ex Jefe Zonal adjunto de la Zona Registral IX - Sede Lima
Kevin Jesús Lara Núñez	Abogado certificador de la Zona Registral IX - Sede Lima
Jackson Alarcón Llange	Registrador Público de la Zona Registral IX - Sede Lima
Ronald Leonardo Gutiérrez	Registrador Público de la Zona Registral IX - Sede Lima
Jhonmartín Marín Tello	Abogado de la Subgerencia de Gestión de tierras del Proyecto Especial Cavimochic
Manuel Edmundo Mejía Zamalloa	Registrador Público de la Zona Registral IX - Sede Lima
Francisco Javier Escajadillo Chimayco	Abogado del Tribunal Registral
Juan Antonio Mercedes Ibarburu Vassallo	Abogado certificador de la Zona Registral IX - Sede Lima
Oscar Huerta Ayala	Registrador Público de la Zona Registral IX - Sede Lima Jefe de la Unidad Registral

3.3. Operacionalización de variables

Variables	Dimensiones	Indicadores
Seguridad Jurídica Registral	Inscripción Registral	Calificación Registral Seguridad Estática Oponibilidad
	Publicidad Registral	Principio de Legitimación Publicidad Formal y Material Seguridad Dinámica
Sistema De Transferencia Consensual	Derecho de Propiedad	Contrato De Compraventa Tradición Consensualismo
	Sistema Declarativo Registral	Función Económica No Obligatoriedad
	Legislación Peruana	Anteproyecto de Reforma Doctrina Nacional

3.4. Instrumentos

Para la presente investigación, y tomando en cuenta el método a seguir, se utilizará el instrumento de la entrevista que, en palabras de Hernández (2014), es un encuentro entre dos personas, el entrevistador, cuestionador o director de la entrevista, y el entrevistado, donde el fin es el intercambio de información; principalmente se busca la opinión del segundo sujeto sobre temas que el director busca plantear.

Añorve (1991) explica que el entrevistador no tiene un rol de libre albedrío en la decisión que toman los entrevistadores, dejando el contraste que en el subcapítulo anterior

establecían sobre la investigación cualitativa, por el contrario, está limitado por existencia de un objetivo, la búsqueda de la información para el desarrollo de la investigación y por la naturaleza de director de la entrevista debiendo ser imparcial; en este mismo plano.

Ryen, Grinnell y Unrau (citados por Hernández, 2014) explican que existe 3 tipos de entrevista:

- Estructurada.- donde el cuestionador sigue una guía preestablecida de preguntas donde debe estar sujeta a ellas.
- Semiestructurada.- su diferencia con la previamente indicada se basa en la existencia de una libertad adicional al entrevistador donde se puede adicionales preguntas libres al entrevistado
- No estructuradas.- también llamadas abiertas, es donde no existe un banco de preguntas para la guía de la entrevista y el entrevistador tiene las facultades para dirigir a su libre albedrio, buscando dirigirlas a donde sea su conveniencia.

Sobre el presente caso se usará una guía de entrevista donde se detallarán las preguntas a realizar, siguiendo el tipo de entrevista estructurada para así buscar la imparcialidad en las respuestas del entrevistado.

3.5. Procedimientos

Respecto al procedimiento, se ha tomado las siguientes etapas a realizar:

- Recopilación de la información que forma parte del marco teórico, la cual es base de la presente investigación
- Elaboración del instrumento de la guía de entrevista
- Recopilación de la información mediante el uso del instrumento de la guía de entrevista
- Discusión de las respuestas de las entrevistas

- Formulación de las conclusiones y las recomendaciones

3.6. Análisis de datos

Para el análisis de los datos se usará primero el análisis del contenido sobre el cual se realizará un juzgamiento de la información obtenida a fin de que estén vayan dirigido al objetivo de la entrevista; después se realizará las comparaciones constantes donde se entrará a la discusión de opinión y respuestas brindadas por los entrevistados como resultado de la aplicación de la guía de entrevista; finalmente, se usará la inducción analítica, sobre el cual se darán los resultados finales de la discusión y el consenso llegado.

3.7. Consideraciones éticas

Para el proyecto de investigación se respeta y protege los derechos de los autores mencionados a la redacción del mismo, la protección de cada autor se basa en el Decreto Legislativo N° 822 (Ley sobre el Derecho de Autor), las normas de la American Psychological Association (normas APA) y de las normativas de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Federico Villarreal referidas a la protección de los autores.

IV. RESULTADOS

Como resultado de las entrevistas realizadas a los especialistas en el tema y tomando el orden planteado respecto a cada pregunta, se verifica lo siguiente:

Respecto a la pregunta N° 1 “*¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?*”, las respuestas de los entrevistados fueron las siguientes:

Echevarría considera que el Perú aún no está preparado para un cambio de sistema registral dado que existe la ausencia de un catastro, la tradición jurídica del sistema consensualista, la informalidad existente y por la calificación registral muchas veces dispareja lo que ocasiona que los títulos sean derivados al Tribunal Registral en forma de apelación; esta opinión es secundada por Arguedas que considera que el país no se encuentra listo para el cambio dado que implica ingresar normas germánicas a una doctrina que se ha basado en el sistema francés primordialmente, asimismo, considera que la informalidad y la inmatriculación de muchos predios hacen difícil el cambio, mas no imposible; siguiendo la línea de respuesta, Lara explica el motivo de su opinión negativa indicando que al existir discrepancia entre la realidad física de los inmuebles y la realidad registral, no podría operar el sistema constitutivo; Alarcón secunda la opinión de Echevarría y Arguedas en el punto de la informalidad existente en el ámbito inmobiliario; Leonardo explica que en el país no existe un sistema de catastro a fin de ayudar a la transición entre sistemas por lo que no considera viable el cambio; Marín, si bien no confirma de manera tajante, indica que el cambio implicaría desafíos como falta de un catastro y resistencia cultural; Ibarburu, secundado la opinión negativa sobre el cambio de sistema, explica que la costumbre de nuestro sistema basado en el francés hace difícil el cambio; finalmente, Huertas considera que el país no está preparado para un cambio basándose en el inexistente catastro, pero principalmente en la diferencia económica dado que entrar al

sistema consensual implicaría la obligatoria de gastos a nivel notarial y gastos registrales, lo cual, en un país donde existe la pobreza a gran escala, es difícil obligar a las personas.

Mejía, por su parte, considera que si es viable dado que el sistema tecnológico vigente en SUNARP permite el cambio de un sistema a otro.

Escajadillo, más que definir si el Perú está preparado, busca desmitificar los conceptos básicos de que “el Perú no está preparado” y va a la raíz del asunto indicando que ya el debate fue dado en 1924 cuando se elaboró el Código Civil de 1932 por lo que la cuestión iría más por el lado de si a nivel estadístico el peruano desea el cambio, teniendo en cuenta la obligación que se impondría.

Guevara explica que el cambio de sistema no debe significar una evolución o mejora de un sistema de transferencia, sino se debe establecer o fortalecer el vigente en base a que es lo que se privilegia o busca dentro del sistema, sea circular con mayor frecuencia los bienes, o las garantías y protecciones que puede brindar el sistema.

Respecto a la pregunta N° 2 “*¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?*”, las respuestas de los entrevistados fueron las siguientes:

Huerta confirma que la falta de un catastro es un factor esencial del porque no se ha realizado el cambio del sistema, si va principalmente por un tema de costos dado que muchas municipalidades no desean realizar los catastros dado que implica un presupuesto a nivel nacional; Leonardo también está de acuerdo con Huerta respecto a que el catastro es un elemento primordial y que su falta de existencia hace que exista una realidad registral distinta a la realidad extra registral; Arguedas también establece que la falta de catastro es un problema en cambio de sistema y que es más un problema de políticas de gobierno tomando como

ejemplo España donde la reestructuración del catastro fue paulatinamente y mediante incentivos a la sociedad, sin embargo, también explica que el Perú tiene un problema o mejor una dificultad por su geografía más accidentada a comparación de la española que es más llana; Lara explica que la falta de un catastro no da la seguridad estable a las inscripciones en un sistema constitutivo dado que no existe un sustento gráfico y existirían dudas de la identidad del inmueble; Marín sigue la opinión de los entrevistados previos dado que el catastro permite la igualdad entre la realidad registral y la realidad física de los predios; Guevara expone que el vínculo entre el catastro y el registro es básico y primordial en un sistema donde la adquisición del derecho sea en la inscripción, asimismo, establece que la existencia de un catastro ayuda a la utilidad entre instituciones como es el tributario; Ibarburu también considera que es elemental el catastro a fin de establecer uniformidad en los gráficos y límites de los predios; finalmente, Echevarría confirma las opiniones previas indicando que el catastro detallado y unificado es un factor primario para adoptar un sistema constitutivo, que si bien en SUNARP existe una Base Grafica Registral (BGR), esta es acusada de problemas como duplicidad de partidas o inexactitud de áreas, linderos y medidas.

Alarcón, por el contrario, considera que si bien el catastro es un factor, no es decisivo para un cambio de sistema dado que aporta seguridad pero no es la esencia del sistema; Escajadillo también indica que el catastro no es un elemento definitivo dado que, como ocurre en Brasil donde rige el sistema constitutivo, se acepta la prescripción y el posterior saneamiento, por lo que el catastro no es primordial, así que él opina que si se debe cambiar el sistema pero no se debe tomar como una información vinculante el catastro; por último, Mejía opina que, a diferencia de las opciones primigenias durante el nacimiento del catastro, actualmente el catastro ha avanzado por lo que se debería analizar las limitaciones que debe tener para establecer si es esencial o no para el cambio de sistema.

La pregunta N° 03 que indica “*¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?*”, los entrevistados indica lo siguiente:

Lara considera que el acceso a la publicidad registral debe seguir siendo público, dado que la limitación conlleva a la poca transparencia frente a la ciudadanía; Echevarría expone que la publicidad se debe mantener para primar el principio de la publicidad material y la presunción del conocimiento de la persona, mencionado que sería un error la limitación con la idea del “legítimo interés”; Escajadillo considera que debe ser público, siguiendo la línea de sus respuestas en las preguntas anteriores, se basa en el tema económico bajo la premisa de la reducción de costo [lo cual serviría como un incentivo para la ciudadanía], asimismo, considera que el hecho de que el registro sea público ayuda a democratizar la información que se archiva; Mejía explica que de por si el registro es público, teniendo sus excepciones el derecho a la intimidad que establece el reglamento de publicidad; Huerta explica que no se requiere aplicar la probanza del legítimo interés salvo en los temas de derecho a la intimidad, por lo que debe seguir siendo público; Leonardo establece que el simple hecho que el registro tenga el nombre *público* indica que no debe haber restricciones a su acceso, sin embargo, hay información, como es el caso del registro personal, que debe continuar con su restricción como lo establece el reglamento; finalmente, Ibarburu manifiesta que la publicidad debe ser oponible frente a terceros y su protección debe ser basándose en el derecho a la intimidad.

Marín sigue el concepto de las respuestas previas respecto a que la publicidad registral debe ser de acceso público, sin embargo, hace una salvedad dado que el avance de la inteligencia artificial y las falsificaciones, debería considerarse evaluar si se aplica o no el interés legítimo dentro de su acceso.

Guevara indica que, si bien el acceso al registro y su publicidad es libre, considera que se debe analizar el presente si es que se debe restringir el acceso o principalmente la protección de sus datos dado que debe evaluarse el consentimiento del titular del derecho inscrito a que terceros accedan a información de sus actos o contratos.

Alarcón considera que el sistema español de la publicidad registral es mejor, teniendo en cuenta la realidad actual, dado que la criminalidad está subiendo y los datos o información de las personas se encuentran expuestas a malos manejos.

Arguedas expone que España tiene un sistema restringido al registro debido a que su ley de protección de datos personales prevalece y esta ley ha sido desarrollado por su Tribunal Supremo, asimismo, opina que deberíamos emigrar a ese tipo de sistema, pero la informalidad del mercado hace imposible eso, dado que se ocultaría mucha información para la formalización de contratos inmobiliarios.

La pregunta N° 04 que menciona “*¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?*” fue respondida por los entrevistados de la siguiente forma:

Lara explica que para muchas personas el costo de inscribir un contrato en registro es visto más como un gasto que como una inversión en su seguridad, generando la existencia de solo *poseedores* y primando la informalidad; Escajadillo concuerda en que el cobro desmotiva a los usuarios pero también hace el balance de que estos cobros son lo que hacen que el registro exista y funcione, por lo que propone que el costo en tarifas a nivel de regiones dado que el costo en Lima debería ser diferente a un costo en Puno donde la pobreza es existente; Echevarría menciona que el cobro puede ser un factor pero adiciona también el costo extra registral como son el abogado, el notario, el arquitecto, etc.; finalmente, Marín explica que

muchas veces los costos hacen que inscripciones se queden pendientes y que se debería realizar una reducción razonable de los costos registrales.

Huerta explica que principalmente es un tema de cultura, dado que las personas no están acostumbradas a ingresar sus contratos al registro, sumándole a esto la idea de los gastos notariales; asimismo, Arguedas explica que existió un proyecto ante SUNARP para estandarizar los costos y que estos no varíen por actos, considerándolos como una tasa *flat*, pero el proyecto quedo en el archivo principalmente por ser una política de gobierno dado que esto significaría perder dinero.

Guevara expone que en un análisis de costo-beneficio, el beneficio de la seguridad jurídica prima sobre el costo del mismo, por lo que no debe considerar una desmotivación; esto es secundado por Leonardo quien explica que estos pagos que el usuario hace son para el funcionamiento y mejora del sistema registral; Ibarburu también considera que no es un punto de desmotivación dado que el pago activa el sistema registral y esto implica también el acceso a la información que requiere el usuario; Mejía expone que los derechos registrales son menores a los notariales, a su vez que esto va en función al servicio que preste; finalmente, Alarcón expone que no es un punto determinante dado que INDECOPI resolvió una denuncia respecto al punto de los costos registrales.

La pregunta N° 05 formulada como “*¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?*”, los entrevistados respondieron de la siguiente manera:

Leonardo está en contra de la propuesta, dado que la idea principal es que todos los inmuebles estén unificados e inscritos para darle una debida seguridad jurídica; la idea es

secundada por Marín quien también opina que no se deben separar dado que crearía una confusión jurídica; Ibarburu también considera que la idea del registro es tener un reporte de todos los previos y actos que se celebran; finalmente, Huerta considera que todavía, si bien considera que es un tema para mayor análisis, indica que el rango de *sistema* que tiene el registro se perdería dado que solo algunos adquirirían el derecho al momento de la constitución mientras que los demás se entendería que su *derecho de propietario* no existe porque no está inscrito.

Guevara explica cómo se desarrolla estos dos sistemas, mientras que los bienes inscritos se aplicara el derecho registral, a los no inscritos se les aplicaría principalmente la concurrencia de acreedores en caso de disputas, y se primaria el tema de la posesión con fines de prescribir los bienes.

Lara expone que ya existe esto en la realidad dado que los bienes inscritos siempre se transmite mediante la inscripción, es decir los vendedores prueban su titularidad y los compradores se sienten titulares cuando su dominio consta inscrito, mientras que los bienes no inscritos se basan principalmente en cláusulas adicionales al contrato principal, o contratos de compraventa de bienes futuros o segunda venta consecutiva; por lo que la idea es que prime la inscripción formal y que lo no inscrito sea una excepción y no una regla o ley.

Mejía opina a favor de la división del registro dado que considera que el sistema actual es obsoleto; Alarcón también está de acuerdo con la propuesta, basándose en la propuesta que propuso el Dr. Jorge Avendaño, sin embargo, considera que se debe realizar un *programa piloto* previamente para ver si funciona dado como ejemplos distritos con mayor formalidad inmobiliaria, asimismo, alerta que es un tema que podría ser materia de cuestionamiento a nivel constitucional; Escajadillo también reafirma apoyando la propuesta de dos registros de predios basándose en la idea del Dr. Avendaño con el fin de ir incorporando de poco a poco los predios

al registro; Arguedas opina a favor pero indicando que se tiene que establecer claramente los efectos jurídicos que cada inmueble de cada registro va a tener; por último, Echevarría apoya la propuesta exponiendo que se trataría de una solución pragmática teniendo en cuenta la realidad nacional, asimismo, incentivaría a los bienes inscritos a actualizar los actos de sus bienes.

En la pregunta N° 06 que busca responder la pregunta “*¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?*”, los abogados expusieron su opinión así:

Ibarburu considera que no, pero si implicaría un mayor costo en las transacciones; Mejía opina que no se afectaría; Leonardo considera que no dado que se debe primar la seguridad jurídica entre los contratantes; Alarcón considera que no afectaría dado el mercado se vería vulnerable sin la seguridad que brinda el sistema registral.

Por el contrario, Arguedas considera que en un sistema constitutivo si existiría estancamiento en las transferencias, por lo que sería prudente fortalecer más el sistema vigente; Huerta también considera si afectaría dado que existen diferencias económicas en el país, sin embargo, opina que esto no afectaría si el Estado fuera el que asumiera los costos (un sistema gratuito); Lara comenta que se generaría demoras si el registro no está preparado para los plazos rápidos e uniformes que se requieren para las inscripciones de carácter constitutivas, es decir que si o si deben ingresar al registro; Echevarría considera que si traería afectaciones al mercado inmobiliario dado que los beneficiados serían las personas [especialmente las de *mal vivir*] que usarían su poder adquisitivo para inscribir derechos [muchas veces fraudulentos] en el registro, afectando a las personas de escasos recursos; Marín también opina que un sistema

constitutivo afectaría la función económica siempre que se haga sin un estudio anticipado que pueda prevenir dificultades.

Guevara, por su lado, explica que la función aplica tanto para el sistema constitutivo y declarativo, siendo su diferencia en el cuestionamiento post inscripción, mientras que en el declarativo el derecho puede ser cuestionado vía judicial al ser una presunción *iuris tantum*, caso contrario, en el sistema constitutivo se prima más la indemnización dado que la presunción que se maneja es *iure et de iure*.

Finalmente, Escajadillo expone que los gastos que realizan las personas son más por un tema de seguros, abogados, notarios, etc., con el fin de salvaguardar su derecho, siendo gastos que la función economía de las transferencias están vigentes.

La pregunta N° 07 que expone “*¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?*”, podemos adelantar que todos los intervinientes consideraron que se debe mantener la presunción relativa vigente en el ordenamiento jurídico, lo que se expondrá a continuación serán los sustentos por el cual debe mantenerse:

Leonardo explica que el sistema registral al ser un sistema declarativo no podría considerarse como prueba exacta la inscripción, dado que la misma legislación permite el cuestionamiento a nivel judicial; Arguedas apoya la idea previa, sin embargo, hace un cuestionamiento también a que el acceso al título archivado mediante la ley N° 30313 hace que exista una sobrecarga dado que la gente si bien presume como correcto lo que está inscrito, para corroborar eso debe ingresar al archivo por obligatoriedad; Guevara sigue la línea planteada por Leonardo dado que explica que en un sistema declarativo como es el Perú la presunción debe ser siempre relativa para ser desvirtuada, sea en sede judicial o arbitral, a fin

de determinar el mejor derecho de propiedad de alguien que no tiene su derecho inscrito contra alguien que lo inscribió previamente; Huerta explica que al estar bajo el principio de legitimación, esto se conecta con la presunción *iuris tantum* lo que trae como resultado que no es una prueba exacta, asimismo explica que lo que debemos considerar como una presunción *iure et de iure* es la idea de que las personas tienen conocimiento de las inscripción [principio de publicidad registral, art. 2012 del Código Civil]; Marín secunda a Huerta dado que explica que bajo el principio de legitimación el registro solo inscribe actos mas no los convalida, dado que el país existe casos de suplantación, nulidad de actos jurídicos, inscripciones con documentos falsos que provienen del tráfico el terrenos; Mejía por su parte reafirma que estamos bajo una presunción *iuris tantum*; Lara menciona que convertir el sistema en una presunción absoluta seria negar la existencia de que en el Perú pueden existir vicios, errores, falsificaciones y fraudes respecto al registro que muchas veces deben judicializarse; Alarcón se basa en que la presunción relativa es un principio que se usa en varios sistemas y que han funcionado bien; Escajadillo expone que la idea de presunción relativa y absoluta proviene de la doctrina española y netamente es una apariencia que el estado determina mas no necesariamente es una realidad; Ibarburu explica que si bien la inscripción es la fase final del procedimiento registral, se debe permitir el cuestionamiento judicial en caso exista vulneración del derecho de un tercero; finalmente Echevarría menciona que bajo las deficiencias que tiene el registro, ser declarativo y no tener catastro definido, hace que se deba considerar aun una presunción relativa dado que bajo el principio de legitimación se puede rectificar un asiento mal inscrito en base al título archivado, cancelarlo administrativa o dejarlo sin efecto judicialmente.

La pregunta N° 08 indica “8. *A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?*”, los entrevistados indicado lo siguiente:

Arguedas indica que si bien se afectó el sistema, sirvió para ver las deficiencias y crear normas para contrarrestar [como la ley N° 30313], sin embargo, indica que es cíclico esto y que el registro debería prevenir estos casos de vulneración pensando de qué forma se podrían realizar a fin de establecer prevenciones; Leonardo explica que la afectación si perjudico la percepción que tuvo la sociedad peruana respecto de SUNARP, sin embargo, esto ha cambiado debido al accionar rápido que tuvo el registro a fin de tratar de subsanar los vicios creando programas como *Alerta registral* o la *inmovilización de predios*.

Huerta explica que el caso Orellana fue masificado más que todo por la prensa, sin embargo, considera que no se debe esperar a que ocurran esos casos para que se mejore el sistema, si bien existes normas de prevención, el caso ocurrió debido a que ocurren vacíos que son aprovechados por esta clase de personas que aprovecharon el vacío de los laudos arbitrales; Mejía, por el contrario, opina que en su momento si fue chocante al prestigio de la institucionalidad, sin embargo, se pudo corregir esos deficiencias y separar a los responsables internos.

Lara opina que si hubo un desprestigio a nivel social dado que sirvió en la prensa para demostrar que un sistema solido como lo era SUNARP podría ser vulnerado de manera interna; Marín menciona que, si hubo un desprestigio dado que fácilmente uno podría inscribir títulos y vulnerar derechos, asimismo, sugiere que esto obliga a que SUNARP debe fortalecer sus mecanismos de seguridad.

Alarcón explica que la desacreditación fue en parte dado que fue revertido y fue un caso excepcional mas no un problema cotidiano; Guevara explica que en parte el caso sirvió para la modernización de SUNARP mediante la implementación de tecnologías para evitar fraudes, asimismo, indica que los casos de fraudes inmobiliarios tienen un porcentaje menor comparados con los actos legales y formales que se inscriben en el registro.

Escajadillo explica que el Perú es un país que olvida rápido en el sentido que el caso ya se olvidó y el prestigio de SUNARP no ha sido afectado a la fecha, asimismo, citando al Dr. Ortiz Pasco los casos de fraude son mínimos por lo que si existe aún la confianza en el registro; Ibarburu por el contrario si considera que en su momento fue un tema que afectaron a SUNARP en su mirada al público y que fueron las medidas optadas posteriormente las que recuperaron el reconocimiento que se tiene.

Finalmente, Echevarría explica que si bien el caso Orellana, por su mediate, implicó que muchas tuvieran en cuenta que SUNARP podría ser vulnerado, también ayudó a que se reconozcan las debilidades para reforzar el sistema y contrarrestar los fraudes.

La pregunta N° 09 indica “*¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?*”, los entrevistados respondieron que se debe mantener el sistema de inscripción [o resumen como lo llaman algunos] vigente, lo que a continuación exponemos serán el sustento de cada jurista del porque debe mantenerse:

Arguedas menciona que cambiar a un sistema de transcripción implicaría poner información innecesaria o una sobreinformación que para un usuario común que no tiene conocimiento legal le va a ser difícil entender, lo que si indica es que debería reforzarse la forma de inscribirse mediante plantillas para que sean datos precisos los que se indiquen en los asientos de inscripción; Leonardo explica que la transcripción sería correcta pero para el registro de poderes [donde ahí si se debe tener en cuenta los detalle de cada facultad que se otorga para que sea interpretado correctamente], pero en el registro de predios no sería lo adecuado dado que se expondría información irrelevante; Huerta expone que se debe mantener el sistema y explica que en el hipotético caso de un cambio a transcripción sería un costo

excesivo para el cambio así como verificar la creación plantillas y las certificados literales serian costosos para el usuario [debido a la extensión del asiento]; Lara comparte la opinión de Huerta dado que el cambio seria costoso, lo correcto es fortalecer el sistema vigente; Mejía expone que está bien el sistema de inscripción, siendo que la obligación del ingreso al título archivado solo es para casos específicos; Marín considera que es correcto mantener el sistema de inscripción dado que es lo que brinda la seguridad al registro, asimismo, considera que la revisión de títulos archivos es correcto para la realización de un estudio de títulos adecuado; Alarcón secunda la idea de Marín dado que considera que el sistema de inscripción es lo que da fortaleza al registro y es el presupuesto de la buena fe; Guevara opina que los sistema de transcripción solo funcionan en sistemas donde la buena fe no prima y no hay calificación previa, caso contrario es el sistema peruano de inscripción va de la mano con la oponibilidad, la buena fe y la preferencia registral; Ibarburu expone que el sistema de inscripción es un sistema adecuado dado que el registrador solo brinda los datos exactos e importantes para la publicidad, evitando la sobrecarga en la partida; para Echevarría el sistema de inscripción es superior al sistema de transcripción, toda vez que el segundo traería una sobrecarga a nivel laboral y también en los asientos de inscripción así como dificultades para la lectura y entendimiento de los mismo, asimismo, agrega que la existencia del archivo ayuda no solo a verificar el contenido adicional en el sistema de inscripción sino también ayuda a la rectificación de errores que se pueden presentar al momento de la calificación; finalmente, Escajadillo explica que debe primar la revisión del título archivado y para allí debería realizarse la discusión del mismo, sin embargo, considera que debe mantenerse el sistema vigente.

La pregunta N° 10 se redactó de la siguiente forma: “*¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?*” de lo cual los entrevistados expusieron sus puntos de vistas a continuación:

Escajadillo expone que lo más cercano que un registrador puede hacer es inhibirse dado que no tiene las facultades de un juez para dictar un impedimento de un título o declararlo nulo, si bien explica históricamente que el registrador es considerado un “juez de títulos” esto solo ocurre porque la evaluación de títulos era una facultad del juez que luego se le encarga al registro, asimismo, indica que a su parecer si debe haber sanciones el problema es que tipo de sanciones se deben hacer dado que el Perú es un país donde normalmente se buscan vacíos a las normas para poder evadir esas sanciones.

Echevarría considera que si se deben aplicar sanciones a nivel administrativo que es donde SUNARP tiene competencia para realizarlo, sanciones como identificación de funcionarios (registradores, técnicos, abogados certificadores, etc.) y sancionarlos dado que se valían de su cercanía al registro para realizar actos fraudulentos.

Ibarburu expone que no deben implementarse, principalmente porque el registro se basa en un sistema no contencioso; la mencionada idea es secundada por Lara, que explica que el registro no puede convertirse en un órgano sancionador porque su fin es técnico administrativo; por el contrario, Guevara apoya la idea de implementar sanciones al registro debido a que se ha vulnerado los principios de la buena fe que establece el derecho administrativo (como norma general).

Alarcón indica que las sanciones deberían ser a nivel penal en el ámbito de delitos contra la fe pública; esto es secundado por Marín considera que si se deben realizar dado que no debe quedar impunes para así fortalecer la confianza frente al registro.

Mejía explica que se debe implementar para detectar, pero no para sancionar dado que eso le compete al ámbito penal.

Huerta expone que las sanciones deben ir a la raíz del problema y no al resultado que es el registro, es decir vetar a personas que han ingresado documentos fraudulentos a que no presenten más títulos al registro.

Leonardo considera que no se debe dado que el registro no es la entidad que le corresponde esto, al registro solo debe corresponderle las destituciones de funcionarios internos que estén incurriendo en actos de fraudes o que perjudiquen la seguridad registral.

Finalmente, Arguedas explica que las sanciones son más competencias del ámbito penal, por parte del registro tenemos únicamente las cancelaciones administrativas del asiento, pero lo que se debe primar es la revisión o auditorias de los archivos, pero una auditoria continua a fin de verificar que los actos hayan sido inscritos correctamente y no haya vicios que puedan derivar en fraudes o denuncias al registro.

La última pregunta planteada en la guía de entrevista indica *“Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?”*, siendo una pregunta más de opinión, es decir libre, los entrevistados respondieron lo siguiente:

Arguedas opina que el sistema consensual si funciona en nuestra realidad porque no todos pueden acceder al registro, porque no todos los inmuebles están inmatriculados, porque hay complicaciones o trabas en el ámbito gubernamental que dificulta el acceso al registro.

Leonardo comenta que el registro debe buscar orientarse a un sistema constitutivo, que esa es la visión del futuro, pero para eso debe realizarse condiciones necesarias siendo una de ellas el catastro a nivel nacional.

Huerta opina que lo correcto es pasar a un sistema constitutivo de forma progresiva, dado que no se debe pensar únicamente en el sistema consensual con la idea de que el informalismo ha ganado, pero esto también va con la idea de que el estado mejore la economía de las personas para que más ciudadanos puedan acceder al registro.

Mejía comenta que el cambio debe ser progresivo, validando que lo principal es el ingreso al sistema constitutiva.

Lara apoya la idea del cambio gradual al sistema constitutivo ya que aun la realidad cuenta con muchas falencias y el cambio directo sería desastroso principalmente debido a la informalidad.

Marín opina que el cambio debe realizarse de manera progresivo, pero, a su vez, fortalecer el sistema vigente y no descuidarlo.

Alarcón comenta que el cambio del sistema a uno constitutivo debe ser la visión que el registro debe optar, pero para que se cumpla se debe ser realizar y reforzar instituciones que están unidas al registro para que se realice el traslado respectivo.

Guevara, por su parte, considera que se debe mantener en el sistema declarativo vigente dado que la apariencia que brinda este sistema [principio de legitimación] es lo que brinda la seguridad jurídica, que los actos puedan oponerse en el poder judicial a fin de establecer el mejor derecho.

Ibarburu sigue la línea de Guevara en el sentido que debemos mantenernos en un sistema consensual y con un registro declarativo, dado que el cambio implicaría cambios a nivel legislativo y conflictos en el sector privado, así como la costumbre de la forma en que se celebran los actos jurídicos a la fecha en el país.

Echevarría opina que se debe crear un doble registro donde para los bienes registrados sea obligatorio la inscripción, mientras que para los no inscritos sería algo voluntario su inscripción.

Por último, Escajadillo secunda la idea de Echavarría, pero con el fin de que al final todo recaía sobre un sistema registral constitutivo, algo de que por si de facto existe en el Perú dado que socialmente las personas consideran que recién adquieren su derecho cuando se inscribió mientras tantos solo consideran que son poseedores, cuando no son conscientes que bajo un sistema consensual ya son titulares frente al derecho.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Teniendo en cuenta los resultados de las entrevistas, los antecedentes y la doctrina dentro del marco teórico, se procede con la discusión la cual se dividirá entre el objetivo general y los objetivos específicos que se han planteado al inicio de la presente investigación:

5.1. Discusión del objetivo general “Analizar la afectación de la seguridad jurídica registral por el sistema de transferencia consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022”

Como resultado de todas las entrevistas podemos explayar que los entrevistados consideran que la falta de un catastro actualmente hace imposible su cambio a un sistema constitutivo dado que existe una realidad extrarregistral que discrepa de lo que registros públicos tiene almacenado en su base, esto también es consecuencia de la falta de políticas públicas; ahora esto se relaciona con el objetivo dado que, al continuar en un sistema consensual, no se puede establecer a detalle la existencia de los propietarios de inmuebles que tiene su documentación de forma externa, ya sea por falta monetaria o económica para su ingreso o regularización (como se indicó en la pregunta relacionada con los costos) o ya netamente un tema de costumbre de solo adquirir mediante contratos (como se consultó a los entrevistados sobre el pase al sistema constitutivo).

Asimismo, mediante la pregunta N° 8, que recordó el sonado caso Orellana donde se vulnero los registros públicos, y la pregunta N° 10, donde se consultó sobre las sanciones que se podrían imponer, se buscó reforzar el sistema actual de transferencias y sobre todo el registro, sin embargo, se llega a la conclusión que el registro no tiene opción a sancionar penalmente dado que esa es una potestad netamente del poder judicial, sin embargo, entrevistados como Huerta, se considera que podría ser una sanción administrativa como el impedimento al registro.

Finalmente, los investigadores tomados como antecedentes consideran que la seguridad jurídica estaría reforzada bajo un sistema constitutivo, asimismo, la disminución de la carga procesal por temas de derecho de propiedad se vería disminuida dado que se establecería un orden de seguimiento de la titularidad.

5.2. Discusión del objetivo específico N° 1: “Describir la influencia del sistema de transferencia consensual en la inscripción registral en la Zona Registral N° IX”

La mayoría de los entrevistados consideran que el sistema consensual influye en la inscripción pero tomando en cuenta que este sistema sigue vigente porque la falta de un catastro hace imposible su cambio a un sistema registral constitutivo; asimismo, consideran que la existencia de un sistema consensual hacen que la inscripción tenga una presunción relativa, dado que esta pueda ser cuestionada frente al poder judicial; sobre esto, destacamos la opinión de Guevara que fundamenta en la idea del cuestionamiento a fin de determinar un mejor derecho de propiedad, y esto va de la mano con la transferencia consensual, dado que en concordancia con el art. 1135 del Código Civil si bien se prefiere a la persona que ha inscrito su derecho primigenio, vía judicial se puede determinar la preferencia al que tenga fecha cierta más antigua.

En los antecedentes establecidos, Flores expone que el hecho de que el Perú se rija por un sistema consensual hace que la inscripción no sea obligatoria, opinión que también comparte Condori cuando establece que la inscripción es un sistema adecuado a la realidad nacional, esto mediante un cambio a un sistema constitutivo.

5.3. Discusión del objetivo específico N° 2: “Explorar el impacto del sistema declarativo registral y la doctrina jurídica peruana en la publicidad registral, en la Zona Registral N° IX”

En merito al marco teórico establecido, podemos verificar que autores como Castillo Freyre y Fernández Cruz consideran que el sistema vigente en el registro, el sistema declarativo, funciona correctamente por lo que su cambio con urgencia no es necesario, sin embargo, consideran que se debe aspirar a un sistema constitutivo, pero no de inmediato teniendo en cuenta la realidad social y la informalidad vigente.

Ahora, respecto a la publicidad registral, la mayoría de los entrevistados están de acuerdo con mantener el acceso público (salvo las restricciones que establece la norma como excepción) dado que es una forma de transparencia y de que el ciudadano pueda realizar sus trámites de inscripción correspondiente. Esto se toma de la mano con la idea que en un sistema declarativo registral, donde es opcional el ingreso al registro, para la ciudadanía lo inscrito es la realidad o seguridad que necesita para adquirir el derecho de propiedad y, a su vez, es la forma de los titulares para sanear sus predios antes de transferirlos, una publicidad restringida en un sistema donde de por sí ya la realidad es viciada al no estar al 100% documentada en el registro, traería más inseguridad en el tráfico inmobiliario.

Se le suma a esto la pregunta de considerar a la inscripción como una prueba exacta o una prueba relativa, esto proviene de un debate entre Ortiz Pasco donde menciona que la inscripción debe ser considerada como una prueba exacta ya que es el resultado de la calificación registral; por el contrario estaba Gonzales Barrón que preferiría considerar a la inscripción como una prueba relativa y no un *dogma de fe* como lo considera Ortiz; esta idea de Gonzales es secundada por los entrevistados que consideran que la inscripción debe ser considerada una prueba relativa y que pueda ser cuestionada judicialmente; esto lo relacionamos con el objetivo bajo la premisa que la idea de la publicidad no puede ser tomada

literal o prueba exacta dado que, como esta misma emane de las inscripciones, puede ser cuestionada, por lo que debemos seguir la línea que establece la ley N° 30313 que es la revisión del título archivado a fin de comprobar la titularidad y la forma en que se adquirió.

5.4. Discusión del objetivo específico N° 3: “Analizar las percepciones de especialistas sobre protección del derecho de propiedad en sistema declarativo registral, en la Zona Registral N° IX”

En los antecedentes, Gómez explica que el sistema consensual, al estar relacionado con el sistema declarativo por ser la inscripción facultativa mas no obligatoria, permite cometer actos fraudulentos dentro del sector inmobiliario, por el lado internacional, Olvera explica que un sistema declarativo como el mexicano (teniendo en cuenta que el Perú también adopta un sistema declarativo) no brinda una seguridad jurídicas adecuada al derecho de propiedad que se obtiene de las transferencias dado que las no inscritas se quedan ocultas a los terceros.

Entre los entrevistados podemos verificar que hay un grupo que está a favor de la creación de dos categorías de bienes como una forma de regularizar los predios que son los inscritos y los no inscritos, esto podemos citarlos dado que se daría la protección a los bienes inscritos mediante la obligación de que su transferencia sea mediante un sistema registral constituyente, dado que en un sistema declarativo el desconocimiento de los transferencias extrarregistrales hace imposible hacer un seguimiento del derecho de propiedad y, por lo tanto, la protección que brinda el registro se desvanece.

Asimismo, teniendo en cuenta la pregunta N° 4, hay una discusión diversa respecto a la motivación de las personas de ingresar su derecho al registro, y esto es una verdad que siempre se comenta, muchas personas solo optan por mantener sus contratos de compraventa en netamente contratos, sin llegar a formalizarlos ante notario como mínimo (por un tema de fecha cierta) y, en caso final, buscar ingresar al registro para publicitarlos; y es que el costo que

se requiere esto desmotiva a las personas y no solo lo vemos desde el punto de vista de los derechos registrales sino, citando a Mejía, el costo mayor es el notarial toda vez que, al ser una entidad privada, no se puede regularizar el costo o un estándar flat para todos. Ahora, si bien hay un grupo de entrevistados como Guevara y Leonardo que considera que estos costos se deben ver más como una inversión a la seguridad jurídica que se le brinda al propietario del bien, y en parte es correcto, de forma se le motive al usuario a presentar ante el registro la adquisición de su bien a fin de ser oponible ante terceros; Huerta expone que es más un tema cultural donde la persona esta mentalizada en el hecho de que adquiere una propiedad sin necesidad de su ingreso al registro dado que el sistema que se mantiene es el declarativo y no constitutivo.

Ahora, la protección que se puede dar a los bienes ya inscritos contra el fraude es debatida por los entrevistados en la pregunta N° 10 y que, si bien se establece que SUNARP no tiene potestad para sancionar desde un punto de vista penal, algunos autores consideran una sanción administrativa sea impedimento de seguir presentando titular ante el registro y otros refuerzan la idea de la cancelación administrativa del asiento mencionada en la ley N° 30313.

VI. CONCLUSIONES

- 6.1.** Se concluye que existe una afectación de la seguridad jurídica registral como resultado del sistema de transferencias consensual dado que la falta de conocimiento absoluto de todas las transferencias que se realizan diariamente en el Perú, hacen imposible el acogimiento dentro del espacio registral; asimismo, teniendo en cuenta la Zona Registral N° IX que abarca la zona geográfica de Lima, se verifica la inexistencia de un catastro definitivo, como consecuencia las personas optan por no inscribir sus derechos de propiedad adquiridos sean mediante compraventas o adjudicaciones o títulos de propiedad, dado que en caso no estar independizados implicaría un gasto adicional del cual muchos peruanos no disponen, así como trámites burocráticos a niveles extrarregistrales como son las municipales, lo que finalmente trae consigo que el registro no tenga una data exacta de la existencia de titulares; asimismo, cambiar de un sistema de transferencia vigente, que es el consensual, a un sistema constitutivo basado en el germano, implicaría cambiar una cultura por parte de la ciudadanía de indicarles que no son propietarios si no inscriben sus actos jurídicos.
- 6.2.** Se concluye que existe una influencia por parte del sistema de transferencia consensual respecto a la inscripción registral, y esto se basa como resultado en el sistema declarativo, donde la inscripción es una opción mas no una obligación; asimismo, bajo un sistema consensual, la inscripción sigue obteniendo el rango de una prueba relativa dado que puede ser cuestionada en sede judicial en caso una persona con un documento de fecha cierta anterior solicite la inscripción de su derecho, lo que hace que en parte la gente tenga poca confianza .

- 6.3.** Existe impacto dentro de la publicidad registral dado que la doctrina todavía acepta que el método correcto es considerar a la inscripción una prueba relativa por lo que todo acto sea cuestionado por un proceso judicial, asimismo, los entrevistados que ejemplifican ese sector, consideran que el Perú, y siendo específicos la Zona Registral N° IX, no está preparada aún para un cambio a un sistema germano o, en otras palabras, un sistema registral constitutivo; esto también trae consigo que la inscripción, salvo en el caso de hipoteca, no genera un derecho sino solo lo publicita uno ya preexistente extrarregistral que quiere ingresar al registro para ser oponible frente a terceros, por lo tanto, al momento de brindar la publicidad, esta no es una certeza absoluta de la realidad jurídica del predio sino de lo que únicamente el registro logra cubrir bajo el manto protector, pudiendo existir personas con mejores derechos de propiedad externos que no han llegado a formalizar sea por temas económicos o costumbres.
- 6.4.** Se concluye que si existe una desprotección del derecho de propiedad en un sistema declarativo, al ser un sistema voluntario y no obligatorio, y esto se vincula también con el hecho que las transferencias sean netamente bajo el amparo del consenso y, en raras ocasiones, bajo un sistema de título y modo (como es el caso de donaciones), sin embargo, en ningunas de ellas se obliga el ingreso al registro; esta desprotección y el hecho de la oponibilidad se ha visto vulnerado en casos como el de Orellana donde se aprovecha el uso de laudos arbitrales donde, al tener un rango similar al judicial, puede declarar la nulidad de un derecho ya inscrito y la transferencia a un testaferro y este sujeto puede abogar el “principio de tercero de buena fe registral” para protegerse frente al verdadero titular. Debemos recordar que el derecho a la propiedad es un derecho constitucional por lo que su protección debe ser realizada en conjunto con el registro; ya una de los tesisistas indico que la

protección del mencionado derecho debe ser el trabajo conjunto tanto del derecho real, es decir la forma de transferencia del predio que establece el código civil, y el derecho registral, donde los principios registral protegen el derecho adquirido, por lo que ese trabajo conjunto resultaría en un sistema constitutivo que es a lo que debe aspirar el sistema registral peruano.

VII. RECOMENDACIONES

- 7.1.** Un cambio progresivo al sistema constitutivo registral o sistema alemán, implementando que ciertos actos jurídicos, como el caso de la hipoteca, tengan la obligación de inscribirse comenzando por actos de carga y posteriormente actos de disposición o titularidad
- 7.2.** Un mayor consentimiento por parte de SUNARP a la ciudadanía para explicarles los beneficios de la inscripción de sus derechos de propiedad que tienen de forma extrarregistral, si bien existen programar, estos deben reforzarse y realizarse de manera más continua y no esporádicamente.
- 7.3.** La formación de una comisión revisora de títulos archivados a fin de verificar que las calificaciones se han hecho de forma correcta o en caso de dudas sean sustentadas para tomarlos como antecedentes, asimismo, esta comisión debe ser continua al grado de auditorías y están deben ser realizadas por personas externas que no sean influenciadas por agentes del registro.
- 7.4.** Los derechos registrales deben ser reducidos a un costo estándar y no variable en merito al valor del acto; o caso contrario que este varíe dependiendo del distrito (tomando en cuenta que la investigación es a nivel de la Zona Registral N° IX), dado que el ingreso económico varía por la clase social de cada distrito.
- 7.5.** Una reforma del catastro a nivel de la Zona Registral N° IX como un proyecto para poder identificar todos los bienes existentes y que estos ingresen a la base catastral de SUNARP y, de ver que funcione, empezar a realizarlo a nivel nacional; esto con el fin que se pueda realizar un pase al sistema constitutivo de forma eficiente.

VIII. REFERENCIAS

- Ahumada, D. (1998). Apuntes sobre publicidad registral. (Especialmente sobre el acceso a la publicidad). *Revista Notarial* (75), 89-129. <https://acortar.link/mZFJYa>
- Anaya, J. (Ed.). (2020). *Los Registros Públicos en la Historia del Perú: Inscripciones Emblemáticas*. Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
- Arias Gonzales, J. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Enfoques Consulting EIRL.
- Artiagas, W. y Robles, M. (2010). Metodología de la investigación: Una discusión necesaria en Universidades Zulianas. *Revista Digital Universitaria*, 11 (11), 1 – 17. <https://acortar.link/6XHcvW>
- Avendaño, J. (1988). *Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *THEMIS Revista De Derecho*, (30), 117-122. <https://acortar.link/MZi7QJ>
- Avendaño, J. (2011). Derechos Reales. *THEMIS, Revista de Derecho*, (60), 77 – 83. <https://acortar.link/Kzknpi>
- Avendaño, J. (2013). *Diccionario Civil*. Gaceta Jurídica S.A.
- Balbín, J. (2022). *El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Cybertesis. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/18664>
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación* (3era ed.). Pearson Educación.
- Bianca, M. (2007). *Derecho Civil 3: El contrato*. Universidad Externado de Colombia

- Brizuela, A. (2020) Principio de inscripción registral. *Anales de Ciencias Jurídicas*, I (1), 134-156. <https://acortar.link/3lKcng>
- Bullard, A. (1991). Un mundo sin Propiedad (Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble). *Derecho PUCP* (45). 131-157.
- Cabrero, J. y Martínez, M. (1996). El debate investigación cualitativa frente a investigación cuantitativa. *Enfermería clínica*, 6 (5). 212 – 217. <https://acortar.link/eJ4Fcj>
- Calderón, C. y Agurto, C. (Ed.) (2010). *Observatorio de Derecho Civil Volumen V: Derechos Reales*. Motivensa Editora Jurídica
- Capcha, E. (2011). *El ABC del Derecho Civil Patrimonial*. Editorial de Altos Estudios Jurídicos.
- Carcelén, J. (2021). *La publicidad material y formas que rinda una inscripción en Registros Públicos*. Estudio Muñiz. <https://acortar.link/mtue76>
- Carral, L. (1986). *Derecho Notarial y Registral* (9na. Ed.). Editorial Porroa S.A.
- Castillo, M. (2007). *Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Palestra Editores S.A.C.
- Chambi Ari. (2017). Necesidad de proponer el carácter obligacional y traslativo en la transferencia de bienes inmuebles en los contratos de compra - venta inmobiliaria en el Perú [Tesis de Doctorado, Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez]. <https://acortar.link/a1QHmM>
- Chico, J. (1981). *Estudios sobre Derecho Hipotecario – Tomo I*. Marcial Pons.

- Clar, R. (1992). En Torno al Derecho de Propiedad. *Boletín de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*, (2), 35 – 51.
<https://acortar.link/Vg7c6X>
- Condori, G. (2022). *Inscripción Registral como forma de Transferencia Convencional de la Propiedad Predial Inscrita en la Sunarp de Perú* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann]. Repositorio Institucional.
<http://repositorio.unjbg.edu.pe/handle/UNJBG/4188>
- Cristi, R. (2007). Propiedad y Derechos Subjetivos. *Anuario filosófico*, 40 (88), 19 – 45.
<https://dadun.unav.edu/handle/10171/17002>
- Dagnino, J. (2014). Tipos de estudios. *Revista Chilena de Anestesia*, 43 (2), 104-108.
<https://revistachilenadeanestesia.cl/PII/revchilanestv43n02.05.pdf>
- De la Puente, M. (2011). *El Contrato en general. Tomo II*. Palestra.
- De Trazegnies, F. (1978). La Transformación del Derecho de Propiedad. *Revista de la Facultad de Derecho*, (33), 75 – 104. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.197801.004>
- Delgado, A. (2000). Apuntes sobre la eficacia legitimadora de la publicidad registral y la propuesta de reforma al Código civil. *Advocatus*, (002), 157-163.
<https://doi.org/10.26439/advocatus2000.n002.2241>
- Diéguez, R. y Saborido, P. (Ed.) (2021). *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Tirant lo blanch.
- Díez-Picazo, L. (2009). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial - Volumen III* (5ta ed.). Editorial Civitas.
- Dornelles, D. (2019). O Registro de Imóveis como Instrumento de Concretização da Função Social da Propriedade e Consequente Materializador do Princípio Constitucional da

- Solidariedade [Tesis de maestría, Universidade de Santa Cruz do Sul]. Repositorio UNISC. <http://hdl.handle.net/11624/2433>
- Espinoza, J. (2011). El principio de la buena fe. *Advocatus*, (24), 245-260. <https://doi.org/10.26439/advocatus2011.n024.3187>
- Espinoza, J. (2017). *Introducción al Derecho de las Obligaciones*. Instituto Pacifico S.A.C.
- Fernández, G. (2022). *Escritos Reunidos de Derecho Civil Patrimonial*. Instituto Pacifico S.A.C.
- Flores, M. (2022). *Sistema Registral Constitutivo y la Garantía del Derecho de Propiedad en el Perú* [Tesis de maestría, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Digital Universidad Andina del Cusco. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/4907>
- Gálvez, C. (1980). *Crítica a la Legislación Notarial y Registral*. Editora Ital Perú S.A.
- Gálvez, G. (2019). La Protección del Derecho de Propiedad de Bien Inmueble No Inscrito en Registros Públicos frente a Terceros y la Seguridad Jurídica [Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional UNPRG. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/9464>
- García, R. y Fontini, A. (1993). *Derecho Registral Aplicado*. Depalma.
- Guevara, R. (1996). *Derecho Registral – Tomo I*. Rubén Guevara Manrique Abogados.
- Gómez, P. (2020). *La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Cybertesis. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/18201>
- Gonzales, G. (2009). *Derechos Reales* (2da ed.). Ediciones Legales

- Gonzales, G. (2011). Constitución y Principios Registrales. *Revista Jurídica del Notariado* (78), 297-326. <https://acortar.link/nMSO2w>
- Gonzales, G. (2015). *La Usucapión: Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio* (3ra ed.). Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2018). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial – Tomo I* (5ta ed.). Juristas Editores E.I.R.L.
- Gordillo, A. y Gonzales, G. (2017). *El Registro Declarativo de Inmuebles*. Instituto Pacífico S.A.C.
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ta ed.). MxGraw-Hill/Interamericana Editores S.A. de C.V.
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177. <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Lavander, H. (2012) La publicidad registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú. *Lex*, 10 (9), 447 – 462. <https://acortar.link/14Jo6M>
- Lino, L. (2015). *El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica* [Tesis de Pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio UPAO. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/906>
- López, P. (2004). Población, muestra y muestreo. *Punto Cero* 9(8), 69 – 74. <https://acortar.link/j1eZ7t>
- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Jurídicas Europa-América.

- Muntané, J. (2010). Introducción a la Investigación Básica. *RAPD Online*, 33 (3). 221 – 227.
<https://www.sapd.es/revista/2010/33/3/03/resumen>
- O'Callaghan, X. (2020). *Compendio de Derecho Civil – Tomo II* (3era ed.). Editorial Universitaria Ramon Areces.
- Obando, R. (2017, noviembre 7). El Abuso del Derecho y la Buena Fe. *El Peruano* (s/n), 6 – 7. <https://acortar.link/jqb1T8>
- Olvera, L. (2020). *El Sistema Registral en México y la Búsqueda por la Certeza Jurídica* [Tesis de doctorado, Universidad Autónoma de Querétaro]. Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales de Información. <http://ri-ng.uaq.mx/handle/123456789/3227>
- Ortega, C. (2023). El Principio de Fe Pública Registral Hoy: ¿Todavía Existe? *THEMIS – Revista de Derecho* (83), 75-106.
- Ortiz, E. (2013). Epistemología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa: Paradigmas y Objetivos. *Revista de Claseshistoria* (12). 1 – 23.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5174556>
- Ortiz, J. (2023). *Los Principios que rigen la Actividad Registral*. Instituto Pacífico S.A.C.
- Ortiz, J. (2021). *Derecho registral. Apuntes, análisis y comentarios*. Litho Mass Arte S.A.C.
- Pasco, A. (2020). *Fe Pública Registral*. Gaceta Jurídica S.A.
- Peñailillo, D. (2006). *La propiedad y otros derechos reales*. Editorial Jurídica de Chile.
- Peralta, G. (2019). Adquisición de la Propiedad Inmueble mediante la Usucapión y la Seguridad Jurídica en la Transferencia de la Propiedad, en el Sistema Consensual [Tesis de doctorado, Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez]. Repositorio de Tesis.
<http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/4476>

- Peces – Barba, G. (1990) La Seguridad Jurídica desde la Filosofía del Derecho. *Anuario de derechos Humanos* (6), 215-229. <http://hdl.handle.net/10016/10384>
- Pérez, A. (2000). La Seguridad Jurídica: Una Garantía del Derecho y la Justicia. *Boletín de la Facultad de derecho* (15), 25 – 38. <https://acortar.link/VySYN3>
- Pérez, A. (2018) Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. *Derecho PUCP, Revista facultad de Derecho*, (80), 239-277. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/19957>
- Pérez, K. (2019). Proyecto Legislativo para adicionar al Artículo 2022, el Artículo 2022 A) Código Civil, en Registro Público de las Escrituras Notariales de Transferencia de Propiedad Inmueble [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/5689>
- Ramos, C. (2020). Los alcances de una investigación. *Cienciamerica*, 9(3), 1-6. <https://cienciamerica.edu.ec/index.php/uti/article/view/336/621>
- Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica S.A.
- Rodríguez, M. y Mendivelso, F. (2018). Diseño de Investigación de Corte Transversal. *Revista Médica Sanitas*, 21 (3). 141 – 147. <https://acortar.link/G9vjTZ>
- Sánchez, A. (Ed.) (2020). *Los Métodos de Investigación para la Elaboración de las Tesis de Maestría en Educación*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Solarte, A. (2004). La buena fe contractual y los deberes secundarios de conducta. *VNIVERSITAS*, (108), 282 – 315. <https://www.redalyc.org/pdf/825/82510807.pdf>
- Soria, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Palestra Editores S.R.L.

- Souzalima, M. (2022). A Publicidade Registral do Direito de Propriedade e a Proteção de Dados: Uma Análise Comparativa entre os Modelos Brasileiro e Espanhol. *Revista de Direito, Governança e Novas Tecnologias*, 8 (1), 87 – 107. https://www.indexlaw.org/index.php/revistadgnt/article/view/8786/pdf_1
- Tenera, F. y Espinosa, F. (2006). El concepto de derechos reales. *Revista de Derecho Privado*, (36), 117 – 139. <https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184003.pdf>
- Tineo, S. (2020). La Necesidad de Legislar la Obligatoriedad de la Inscripción de la Transferencia de Bienes Inmuebles que ya se encuentran Inscritos en Registros Públicos de la Provincia y Departamento de Ica, Año 2016-2017 bajo sanción de Nulidad [Tesis de maestría, Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica]. Repositorio Institucional de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga. <https://hdl.handle.net/20.500.13028/3361>
- Torres, A. (2021). *Derechos Reales - Tomo I* (2da ed.). Instituto Pacífico S.A.C.
- Torres, A. (2021). *Derechos Reales - Tomo II* (2da ed.). Instituto Pacífico S.A.C.
- Uchuya, H. (1999). *Amparo Constitucional y Legal del Tercero Registral*. ENMARCE S.R.L.
- Vargas, M. (2022). Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad. *Revista Académica CUNZAC*, 5 (1), 63 – 69. <https://doi.org/10.46780/cunzac.v5i1.58>
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales: Posesión y Propiedad*. Universidad de Lima, Fondo Editorial.
- Vidal, F. (2020). El Contrato De Permuta En La Codificación Civil Peruana. *Lex – Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política*, 18 (26), 403-414. <http://dx.doi.org/10.21503/lex.v18i26.2186>

- Villegas, E. (2001). La seguridad jurídica en el régimen registral constitutivo. *Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (3), 67-100.
<https://acortar.link/eOdV3d>
- Vivas, I. (2018). El Nuevo Régimen de Protección de Datos del Registro de la Propiedad. *Derecho Privado y Constitución* (33), 117-156.

IX. ANEXOS

ANEXO A: Matriz de consistencia

LA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA CONSENSUAL EN LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, 2022

PROBLEMAS	OBJETIVOS	VARIABLES	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera la seguridad jurídica registral es afectado por el sistema de transferencia consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022?	OBJETIVO GENERAL Analizar la afectación de la seguridad jurídica registral por el sistema de transferencia consensual, en la Zona Registral N° IX, 2022	Variable (X): SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL Dimensiones: - Inscripción registral - Publicidad registral	TIPO DE INVESTIGACIÓN: Aplicada, cualitativa, de campo, no experimental
PROBLEMAS ESPECÍFICOS 1. ¿De qué manera el sistema de transferencia consensual influye en la inscripción registral en la Zona Registral N° IX?	OBJETIVOS ESPECÍFICOS 1. Describir la influencia del sistema de transferencia consensual en la inscripción registral en la Zona Registral N° IX	Variable (Y):	POBLACIÓN Y MUESTRA: Registradores, asistentes y técnicos registrales que representan el área institucional, y abogados para el tema doctrinal

2. ¿Cuál es el impacto del sistema declarativo registral y la doctrina jurídica peruana en la publicidad registral en la Zona Registral N° IX? 3. ¿Cómo perciben los especialistas las limitaciones del sistema registral declarativo para proteger el derecho de propiedad en Zona Registral N° IX?	2. Explorar el impacto del sistema declarativo registral y la doctrina jurídica peruana en la publicidad registral, en la Zona Registral N° IX 3. Analizar las percepciones de especialistas sobre protección del derecho de propiedad en sistema declarativo registral, en la Zona Registral N° IX	SISTEMA DE TRANSFERENCIA CONSENSUAL Dimensiones: - Derecho de Propiedad - Sistema declarativo registral - Doctrina Jurídica Peruana	INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS: Entrevista
--	---	--	---

ANEXO B: Instrumentos de recolección de datos

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

I. Datos Informativos:

Nombre: _____

Cargo: _____

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el “Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial” (Ley N° 28294)

-
-
-
3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

-
-
-
4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

-
-
-
5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

-
-
6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO C: Validación y confiabilidad de instrumentos.



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
ESCUELA UNIVERSITARIA DE POST GRADO
FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
JUICIO DE EXPERTOS

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y nombres: Huarcaya Isla, Cesar Augusto
- 1.2. Grado Académico: Maestro en Derecho Penal y Procesal Penal
- 1.3. Cargo o Institución donde labora: Asistente Fiscal – Ministerio Publico
- 1.4. Nombre del Instrumento motivo de la Evaluación: Guía de entrevista “La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema de Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022”
- 1.5. Autor(a) del Instrumento: Javier Francisco Carbajal Lavalle
- 1.6. Criterios de Aplicabilidad:
 - a. De 01 a 09: No valido, reformular
 - b. De 10 a 12: No valido, modificar
 - c. De 13 a 15: Valido, mejorar
 - d. De 16 a 17: Válido, precisar
 - e. De 18 a 20: Valido, aplicar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DE INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANTITATIVOS	Deficiente (01-09)	Regular (10-12)	Bueno (13-15)	Muy Bueno (16-17)	Excelente (18-20)
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Esta formulada con lengua comprensible					X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos					X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuada a los objetivos y las necesidades reales de la investigación					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica					X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales					X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la hipótesis				X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos					X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis					X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.					X

VALORACIÓN CUANTITATIVA (Total x0.4) : 19.6

VALORACIÓN CUALITATIVA : 19.6

OPINIÓN APLICABLE : Alcance

Cesar Augusto Huarcaya Isla
 ABOGADO
 Reg. CAC. 10905

FIRMA DEL EXPERTO



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
ESCUELA UNIVERSITARIA DE POST GRADO
FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
JUICIO DE EXPERTOS

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y nombres: ROSAS TORRES, JAVIER OSWALDO
 1.2. Grado Académico: MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA
 1.3. Cargo o Institución donde labora: COORDINADOR - SUNARP
 1.4. Nombre del Instrumento motivo de la Evaluación: Guía de entrevista "La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema de Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022"
 1.5. Autor(a) del Instrumento: Javier Francisco Carbañal Lavalle
 1.6. Criterios de Aplicabilidad:
 a. De 01 a 09: No valido, reformular
 b. De 10 a 12: No valido, modificar
 c. De 13 a 15: Valido, mejorar
 d. De 16 a 17: Válido, precisar
 e. De 18 a 20: Valido, aplicar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DE INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANTITATIVOS	Deficiente (01-09)	Regular (10-12)	Bueno (13-15)	Muy Bueno (16-17)	Excelente (18-20)
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Esta formulada con lengua comprensible					X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos				X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuada a los objetivos y las necesidades reales de la investigación					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica					X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales				X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la hipótesis					X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos					X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis					X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.					X

VALORACIÓN CUANTITATIVA (Total x0.4) : 19.2
 VALORACIÓN CUALITATIVA : VALIDO, APLICAR
 OPINIÓN APLICABLE : DIAGO A ESTUDIOSOS

FIRMA DEL EXPERTO

ANEXO D: Entrevista realizada a Javier Echevarría.

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavallo

I. Datos Informativos:

Nombre: Javier Enrique Echevarría Calle

Cargo: Registrador público de la Zona Registral IX-Sede Lima

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

Cada cierto tiempo resurge el debate sobre si la inscripción de la propiedad inmueble debe adquirir un valor constitutivo, como es el caso germano o australiano, o si es preferible mantener el sistema declarativo, que nos rige desde la creación del Registro de Propiedad Inmueble en 1888.

Al respecto, considero que los tiempos todavía no están maduros para lograr un viraje tan radical en cuanto al sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria, para ello me remito a que una enorme cantidad de propiedades prediales permanecen ajenas al Registro. Y es que existen factores como: (i) la ausencia de un catastro que integre la información registral de los predios con la información generada por los entes generadores de catastro (Municipalidad, Gobiernos Regionales, etc.); (ii) nuestra tradición jurídica en cuanto a la transferencia de la propiedad predial se adscribe al sistema consensualista de origen francesa y no al sistema germano; (iii) altos niveles de informalidad ocasionados por los altos costos que tiene la titulación en nuestro país y que no dependen exclusivamente de los propietarios y/o poseedores de unidades inmobiliarias, sino de una deficiente política del Estado peruano; y (iv) la calificación muchas veces desmesurada por parte del Registro como lo pone de manifiesto la cantidad cada vez mayor de títulos que llegan en apelación ante el Tribunal Registral.

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

Como mencioné en mi respuesta anterior: sí, sin duda la falta de un catastro detallado y unificado en el Perú es uno de los factores que impiden la adopción de un sistema registral constitutivo.

A la fecha el Registro cuenta con una Base Gráfica Registral o BGR generada a partir de la información descriptiva y/o gráfica almacenada en los títulos archivados, sin embargo, esta BGR acusa una serie de problemas como: (i) duplicidad de partidas; (ii) superposición de áreas; y (iii) descripción inexacta de las áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios inscritos. Por lo tanto, en buena cuenta, y salvo contadas excepciones, el Registro no puede dar certeza sobre la situación o descripción física de los predios sobre los cuales recaen los actos o derechos inscritos en las partidas registrales.

Por lo tanto, a la fecha de poco serviría instaurar un sistema constitutivo que de fe de los actos y derechos registrados pero no de la existencia, ubicación y límites de los bienes inmuebles (en especial: predios) sobre los cuales se ejercerán las titularidades registrales.

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

Esta pregunta sólo puede abordarse considerando la existencia del principio de publicidad material consagrado por el artículo 2012 del Código Civil que establece la presunción *iure et de iure* o, en realidad, la ficción de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Por esa razón, considero que en tanto nuestro sistema registral no matice el mencionado principio, mal se haría en limitar el acceso a las fuentes de publicidad formal a quien acredite un legítimo interés, salvo que la emisión del servicio de publicidad comprometa la intimidad personal en el caso de la información inscrita, por ejemplo, en los Registros de Personas Naturales.

Sin perjuicio de ello, considero que actualmente existen mecanismos como la suscripción a la Alerta Registral, que comprende no solo servicios de inscripción sino también de publicidad registral y permite a los titulares registrales informarse de quien puede estar consultando las partidas registrales.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su último y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

Lamentablemente, en ocasiones el cobro de derechos para el acceso al Registro y la inscripción de actos jurídicos puede ser un factor que desmotiva o incluso impide significativamente que las personas formalicen sus propiedades.

Y es que debe considerarse que la inscripción, en tanto es una actividad sumamente especializada, exige que los documentos que contienen los actos inscribibles en el Registro reúnan particulares características, como es el caso del requisito de titulación auténtica. Por lo tanto, no son las tasas registrales los únicos costos que un propietario debe solventar, lo cual acarrea que los gastos para lograr una inscripción, dados los profesionales involucrados (abogados de parte, notario, técnicos como arquitectos o ingenieros, etc.), sean realmente prohibitivos.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

Dada la realidad de nuestro país donde existe propiedad registrada y otra que permanece ajena a él, considero que se trata de una solución intermedia que merece examinarse.

En efecto, considero que se trataría de una solución bastante pragmática que coadyuvaría a incentivar, respecto de los bienes ya registrados, que los titulares mantengan y/o actualicen el historial jurídico de sus propiedades, sin que ello acarree el sacrificio de las propiedades no registradas al cual nos arrastraría un sistema puramente constitutivo de transferencia de la propiedad.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

En sintonía con mi respuesta a la primera pregunta formulada considero que la implantación sin ambages de un sistema puramente constitutivo sí podría traer serios problemas al mercado. Por ejemplo, muchas familias, especialmente las de bajos recursos, se verían de la noche a la mañana reducidas a dueñas de nada por el solo hecho de no tener su propiedad saneada.

Asimismo, dadas las características de la realidad de la propiedad inmobiliaria en nuestro país (mayormente informal) considero que un escenario como el descrito favorecería el despojo de propiedades incluso de titulares inmemoriales en nuestro país (piénsese en el caso de los territorios comunales) por parte de quienes sí tienen los medios económicos para solventar los gastos que la implantación de un sistema constitutivo exige, así como la especulación de terrenos, problema que lamentablemente sigue estando a la orden del día.

Cierto es que en apariencia la inscripción constitutiva favorecería la expansión de los bienes negociables en el mercado, sin embargo, esto debe matizarse dado que los costos del sistema constitutivo, además de injustos, afectarían otros aspectos de nuestra economía, como el encarecimiento del costo de la vivienda.

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser

considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

En la actualidad, y salvo que se vire al sistema dual que se comentó en la respuesta a la pregunta n° 5, considero que la inscripción por las propias limitaciones de nuestro sistema registral (esencialmente declarativo y sin catastro coordinado) debe ser considerada como una presunción relativa o *iuris tantum* de la existencia del acto o derecho inscrito, esto es, que cabe prueba en contrario.

Sustento ello principalmente en que hasta la fecha la inscripción registral en el Perú no tiene eficacia convalidante, de tal manera que el examen de la legalidad que se encomienda a las instancias registrales se encuentra limitado a los documentos que integran el título presentado para la inscripción.

Por lo tanto, con esos límites es natural que la legitimación registral ceda en caso el asiento registral sea: (i) rectificado mediante título modificadorio posterior; (ii) cancelado administrativamente en los supuestos así previstos por la normativa de la materia; o (iii) dejado sin efecto por el órgano jurisdiccional competente mediante resolución o laudo firme.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

Parece lógico asumir que la debilidad mostrada por el sistema registral ante las inscripciones logradas por la mafia liderada por Rodolfo Orellana generó un serio desprestigio y malestar entre nuestra ciudadanía.

Sin embargo, también debe reconocerse que los funcionarios de la Sunarp idearon medidas administrativas para contrarrestar el fraude registral y reforzar la seguridad jurídica de las inscripciones registrales. Así, surgieron mecanismos como la Alerta Registral, la inmovilización temporal de partidas, el bloqueo por presunta falsificación de documentos, la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum.

Aunado a ello, se impulsó la posibilidad de cancelar asientos registrales en sede administrativa por suplantación de identidad o falsificación de documentos, que se materializó con la promulgación de la Ley 30313 y su Reglamento.

Finalmente, se amplió el elenco de actos inscribibles en mérito a títulos presentados electrónicamente, con lo cual se redujo significativamente el riesgo de alteración o falsificación de instrumentos públicos notariales que recogen actos de disposición o gravamen otorgados por personas naturales y jurídicas.

Por todas estas medidas, considero que a la fecha la Sunarp ha logrado reducir la desconfianza de la ciudadanía en nuestro sistema registral.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

No albergo dudas de que el sistema de inscripción es superior al de transcripción que rige en otras latitudes.

Para empezar el cambio a un sistema de transcripción, dado el amplio elenco de actos y derechos inscribibles en nuestros Registros Públicos, traería una serie de inconvenientes como el retraso en la registración de títulos, la inabarcabilidad del contenido de las partidas registrales que traería serias dificultades en la lectura y comprensión de los asientos registrales, así como un mayor riesgo de cometer errores al momento de transcribir los títulos en la partida registral.

Por otra parte, el archivamiento de los títulos en nuestro sistema registral es un importante complemento de los asientos registrales que facilita sobremanera la rectificación de los asientos registrales en caso de errores o omisiones atribuibles al Registro, además de permitir a los órganos jurisdiccionales la comprobación de elementos esenciales para la validez del acto jurídico contenido en el título y que ordinariamente pueden escapar al limitado control de la legalidad que desarrollan las instancias registrales.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

Sí, considero que nuestro sistema debe incorporar y fortalecer activamente los mecanismos para prevenir y sancionar conductas fraudulentas, sin desconocer que debe tratarse de medidas compatibles con el ámbito administrativo en el que se desenvuelve la actividad registral.

Así, a la par de las medidas administrativas que ya he señalado en mi respuesta a la pregunta n° 8 (Alerta Registral, inmovilización temporal de partidas, bloqueo por presunta falsificación de documentos, anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum, cancelación administrativa de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos), podría instruirse la identificación y sanción de funcionarios o servidores (registradores públicos, abogados certificadores, personal administrativo, entre otros) que valiéndose de su cercanía al sistema registral hayan intervenido en actos de fraude registral y la denuncia de los delitos de falsedad ideológica, estafa, organización criminal, entre otros, que puedan estar vinculados.

No puede perderse de vista que los Registros Públicos tienen por finalidad que los terceros confíen en la información exteriorizada en los asientos registrales; de manera que una mayor participación en la lucha contra el fraude y quienes intervienen en él demuestra que el sistema logra disuadir a futuros delincuentes.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Como ya sostuve en mi respuesta a la pregunta n° 5, soy del parecer que es preferible una opción intermedia, cual es establecer dos categorías de inscripción según se trate de bienes registrados o no.

Así, para el caso de bienes ya registrados la inscripción sería obligatoria; en contrapartida, para aquellos bienes no registrados, se mantendría la inscripción voluntaria o facultativa.

Este sistema dual, que dicho sea de paso no es novedoso pues también fue objeto de debate al interior de la Comisión Redactora del Código Civil de 1936, generaría incentivos para que los titulares con derecho inscrito o aquellos cuyos títulos de propiedad tenga causa directa o indirecta en ellos promuevan el saneamiento de sus propiedades, sin desconocer la validez de los títulos de propiedad de aquellos titulares de bienes no registrados.



JAVIER ENRIQUE ECHEVARRIA CALLE
Registrador Público
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO E: Entrevista realizada a Karina Guevara

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

I. Datos Informativos:

Nombre: KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Cargo: VOCAL

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

La adopción de un sistema registral sea declarativo o constitutivo no se debe a una forma de evolución, por el cual alguno de ellos sea más evolucionado que otro, sino a la forma de cómo se privilegia la circulación de bienes, las garantías en torno a la protección de los derechos y los órganos o entes judiciales o administrativos a cargo de su protección.

Así para su sistema constitutivo la transferencia solo opera con su acceso al registro, mientras que en uno declarativo la transferencia opera fuera del registro pero su acceso le otorga preferencia y oponibilidad en caso de concurrencia de acreedores.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

La vinculación catastro y registro es fundamental en un sistema cuyo derecho de propiedad de consolida y perfecciona con el registro, pues solo a través del catastro se tiene por plenamente identificados los bienes, incluso con sus datos técnicos. Además, un catastro completo permite la interoperabilidad con otros componentes del sistema estatal como el tributario.

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

El sistema registral peruano ha optado por una publicidad de libre acceso, incluso a través de servicios gratuitos; sin embargo, hoy la tendencia es a la protección

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su último y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

de datos y no solo a través de alertas de publicidad. Por lo que, en torno a las nuevas tendencias, la publicidad registral debe ser más restringida no solo en cuanto a la protección a la intimidad que regula el Reglamento de Publicidad sino en torno a la autodeterminación informativa del ciudadano, en el sentido que sea él quien preste su consentimiento respecto a la publicidad de sus derechos, actos y contratos.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

En un análisis costo-beneficio, el costo en dinero sucumbe frente a los beneficios que ofrece el registro, por lo que ello no puede considerarse como un impedimento o desmotivación.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

La clasificación de inmuebles en registrados y no registrales se encuentra desarrollada por la doctrina peruana, principalmente para fines didácticos. Así, a los inmuebles inscritos no se les puede oponer derechos no inscritos, pues aquellos gozan de preferencia, por lo que se les aplica las normas del derecho registral. En cuanto a los inmuebles no inscritos, evidentemente no se les puede aplicar las reglas del derecho registral, por tanto, de existir concurrencia de acreedores deberá seguirse el orden de preferencia por el cual se privilegia el documento de fecha cierta más antiguo; no obstante, si en alguno mediara la posesión del bien- sea inscrito o no-, este ejercicio de hecho prima sobre la documentación, prueba de ello la forma de adquisición de la propiedad por prescripción.

Ahora, si lo que se pretende es la perfección de la transferencia por título y modo, considero que esta se valora más en bienes muebles que en inmuebles.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

La función económica del registro en torno a la circulación de los bienes se evidencia tanto en el sistema declarativo como el constitutivo, la diferencia radica que el sistema declarativo el costo de la circulación se evidencia ante un conflicto de derechos el cual debe resolverse en sede judicial, es decir, es posterior a la transferencia; mientras que en el sistema constitutivo, el costo en la circulación se analiza al momento de la transferencia, y en caso de error, solo queda la indemnización por parte del Estado pero no incide en la titularidad del bien.

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

En el sistema declarativo que adopta el Perú para la transferencia de bienes inmuebles la presunción siempre debe ser relativa, capaz de ser desvirtuada solo en sede judicial o arbitral donde se determine el mejor derecho de propiedad del no inscrito frente al inscrito.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

El caso Orellana marca un hito en la modernización del sistema registral en donde se implementaron medidas tecnológicas para combatir el fraude y suplantación. Sin embargo, los casos patológicos de fraude inmobiliario constituyen un porcentaje mínimo frente al porcentaje de actos inscritos en un entorno lícito y formal, por lo que la seguridad jurídica que brinda el registro no podría verse opacada por índices menores de fraude y suplantación.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

La técnica de transcripción va de la mano con los sistemas de mera prioridad sin la existencia de la buena fe, sin calificación plena, en tanto que la técnica de la inscripción, funciona en sistema como el nuestro, donde existe calificación, rige la preferencia, oponibilidad y la buena fe. Por tanto, la técnica de transcripción sería contraproducente en nuestro sistema.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

Sí, debería implementarse un sistema de sanción administrativa por atentar contra los principios del derecho administrativo como la buena fe procedimental, verdad material, etc.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Debemos mantenernos en el sistema declarativo, siendo el registro la cúspide de la circulación de los bienes inmuebles fundada en la apariencia y la vía jurisdiccional la forma de intervención del estado para reestablecer la paz social y el verdadero derecho de propiedad en caso de conflicto.

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.



Firmado digitalmente por:
GUEVARA PORLLES Karina
Rosario FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/11/2025 20:25:06-0500

ANEXO F: Entrevista realizada a Maikol Arguedas

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavallo

I. Datos Informativos:

Nombre: MAIKOL CESAR ARGUEDAS MINAYA

Cargo: ABOGADO CIVILISTA, EX JEFE ZONAL ADJUNTO DE SUNARP – SEDE IX - LIMA

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

En principio sobre el tema del sistema germano y la forma constitutiva yo le encuentro problemas ya no tanto doctrinarios. Hay doctrinariamente un esquema de cambiar el código civil, incorporarle las normas germánicas y sacarle todo el contenido francés que tienes metido adentro del consensualismo. [...] Pero si yo lo veo de los efectos prácticos que tenemos en la realidad de todos los días aquí, el tema del sistema constitutivo registral, principalmente en un mercado informal donde hay tantos bienes informales que todavía no han sido inscritos en el registro, no han sido inmatriculados incluso, o peor que eso, siendo inscritos o inmatriculados en la fecha, tienen un montón de duplicidades de partidas. Entonces, todas esas situaciones, si nosotros queremos cambiar al sistema constitutivo, no solamente las respuestas del aspecto normativo del registro tienen que venir “mañana cambiamos el sistema”, sino que todos los paliativos que tenemos que dar a todas estas situaciones que encontramos de dificultades tienen que solucionarse y alinearse a esta solución. Entonces, para mí, desde el punto de vista, el ingresar a un sistema constitutivo no es la solución.

La solución para mí es un cambio reestructurar de varias de las instituciones que están ligadas al sistema de darle el sistema constitutivo al sistema registral peruano. Entre ellos, el principal, creo yo, y la base de todos estos es sanear lo

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

que corresponde al catastro. El catastro con el tema principalmente de las duplicidades que se tienen actualmente [...] y es que ya es un tema de política de gobierno.

En el estado germánico, o en el estado europeo, que puede tener una representación más cercana a nuestra realidad, es la versión española, en cuanto al catastro, inclusive.

Entonces, si tú quieres asemejar un poco la situación y decir, cómo yo mejoro el catastro y cómo mejoro las condiciones para que funcione el sistema constitutivo, lo primero que tú tienes que plantear es, estamos saneando inmuebles que le conviene o no le conviene políticamente al estado que estén formalizados, o no le conviene que estén formalizados. ¿Y en dónde está esa política? En todo el enquistamiento que hay de corrupción, de todos los problemas que tenemos como sociedad, que generan que no se quiera que haya formalidad. Entonces, si tú fundas un sistema constitutivo registral, está de por medio dándole la espalda a toda esta gente que está queriendo vivir de la informalidad.

Entonces, chocar contra eso, de por sí implica que tenemos que prácticamente refundar muchas cosas a nivel social. Entonces, ya comienzas a entrar que no solamente es ver el tema normativo, no solamente es el tema de solucionar las complejidades que hay en el sistema registral, como el tema de duplicidad, el catastro y otras cosas, sino también es voltear hacia el otro lado y decirle, negarles la posibilidad a todos esos informales de seguir aprovechándose de la informalidad para seguir haciendo el lucro de ello. Entonces, hay un componente social definitivamente muy enquistado en el gobierno como para poder darle la vuelta.

Por eso que la pregunta que es, ¿está preparado? Claro, no estamos preparados, no hay una preparación. ¿Pero podemos buscar ello? Sí. ¿Pero de dónde podemos comenzar a jalar los aspectos constitutivos? Y por eso que hablamos del catastro, uno de los factores que realiza el pase del sistema declarativo registral.

En España, el catastro, y te lo comento con conocimiento de causa porque yo estuve en el CADER de España y estuvo mi profesor que fue el registrador Luis Benavides [Registrador de la Propiedad en España], él fue quien hizo la reestructuración del catastro completo en España, y él nos decía: “nosotros plantear una reestructuración de golpe haría que justamente la sociedad se nos vuelva en contra y, más bien, fomentemos que el informalismo sea parte de nosotros. Entonces, ¿cómo hicimos que sea el catastro, el catastro que es ahora con capas y brindar un soporte técnico legal? Dando incentivos”. Entonces, todo funcionamiento de cambio tiene que venir con incentivos. Si tienes incentivos favorables para formalizar tu propiedad, entonces eso también te lleva a estructurarla, no solamente a nivel del catastro, sino también a través de la transferencia y a través de, inclusive, un sistema más fortalecido a nivel registral.

O sea, España es un ejemplo en el cual, sin cambiar al sistema germánico necesariamente, ha buscado tener de por medio, inclusive, el tema de un catastro más fortalecido. Y, es más, España tiene algo más complicado que el nuestro todavía, porque nosotros somos, más que nada las transferencias, lo vemos desde el punto consensual, como francés, pero ellos son más tema sistema italiano, es decir título y modo.

[...] En España el derecho hipotecario esta mejor desarrollado; en España, la puntualización no era el tanto de la protección de la propiedad como tal. Los germánicos ven todo desde el punto de proteger el piso, la propiedad, el terreno, “Quiero protegerlo, que no se pierda, no se vaya” ¿Por qué? Porque tienen metidos en su chip los temas de las guerras mundiales donde invadían los otros pueblos o invadían otros países y generaban pérdidas; hay una visión de más afianzamiento de la propiedad y de generar eso. En cambio los españoles, creo yo, por también la experiencia, visto el aspecto de toda la experiencia que han tenido donde han ingresado en los moros, el comercio, que han estado muy abocados, España tiene mucha función de que la propiedad tiene que valorizarse con la finalidad de poder darle movimiento, de generar comercio, de generar a través de la propiedad las valías adicionales. No están pensando tanto en quién es el dueño.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

Respondido en conjunto con la pregunta N° 1

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

¿Por qué el legítimo interés les hablaba en España? Porque ellos tenían mucha fortaleza en el tema de la ley de protección de datos personales. Acá sí tenemos una pequeña restricción, que es el registro personal. O sea, sí hay en la actualidad en Perú unas restricciones, pero en España es más fortalecida eso porque lo que dicen es público, está abierto, pero la protección del derecho de la intimidad personal está más desarrollada por el Tribunal Supremo en España. Entonces eso le ha dado una condición distinta a lo que tenemos aquí en el Perú, porque si bien el Tribunal Constitucional te reconoce el derecho de protección de tu

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el “Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial” (Ley N° 28294)

intimidad, de tus derechos personales, pero no se ha metido con el registro de analizar si es que eso debería abarcarse.

¿Deberíamos de tener eso dentro de nuestros sistemas, un principio de interés legítimo para protección del contenido, del contenido de la información registral? Yo considero que deberíamos de emigrar a eso, deberíamos de llegar a eso en algún momento, pero en esta oportunidad ahorita, así como está el Estado, deberíamos dejar abiertos los datos, ¿por qué? Porque si no lo hacemos, no garantizamos que la mayoría pueda conocer y en un mercado tan informal, cerrar la información y ocultarla hace que se genere mayor informalismo. Entonces, lo que tenemos que procurar es propiciar que el mercado se formalice más con la finalidad de poder reducir también los aspectos de apertura de datos. En España, claro, cierra todos sus datos y dice “interés legítimo”, claro si ves el mecanismo de catastro, casi todo está; las inmatriculaciones están casi todas dadas, es decir, tienen mayor grado de formalidad en el tema del ámbito de la estructura de los inmuebles. Y ellos mismos reconocían que su catastro es más fácil hacer a diferencia de otros países de Latinoamérica, porque tenemos llanuras, no tenemos tantas cumbres o cordilleras, o accidentes geográficos.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

Es verdad, y, es más, hay un proyecto de registros públicos [SUNARP] donde trabaje que tenía por finalidad la estandarización de los costos y ya no hacerlo en función del derecho de calificación e inscripción, si no, ya querían hacer una tasa flat, y eso era en merito a las normas de ACR (Análisis de Calidad Regulatoria) que querían que esos costos sean solamente una tasa flat para que no exista esta disparidad. O sea, Registro de Públicos [SUNARP] ya ha hecho un proyecto de eso, simplemente que a ellos mismos no les conviene, sobre todo los del Ministerio de Justicia, perder plata. Entonces, es un tema más que nada económico.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

Yo creo que está bien, porque de todas maneras hay bienes que no están registrados desde el aspecto de bienes muebles o bienes inmuebles de repente. El asunto es que lo importante, creo yo, es que tienen que estar bien marcados los efectos de cada uno de ellos. Las consecuencias jurídicas que vas a obtener de cada uno.

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

Más bien, al contrario, es un sistema fortalecido, muy bueno y que permite más bien una circulación rápida, pero claro, en un mercado que está preparado para que ese sistema funcione. Pero si tú pones el sistema constitutivo en el Perú, va a ser que inmediatamente se estanquen las transferencias.

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

Bueno, es que la verdad es que, si nosotros le vamos a dar la prevalencia a la inscripción registral, tiene que el asiento registral tener la validez necesaria para nosotros confiar en el asiento registral. O sea, mi postura es si yo veo el asiento registral, tengo que confiar en el asiento registral, en lo que está ahí y el margen de error que puede haber sobre el registro y todas las posibilidades que pueden haber de rectificación o de invalidez, tienen que, claro, ser probadas después en un proceso como está actualmente.

O sea, la figura, así como está planteada ahora, yo creo que es una figura que debería mantenerse en el tiempo. Yo considero eso porque tenemos que confiar en lo que ha sido materia de inscripción. Pero lo cierto está en que hay el tema de la verificación, porque siempre se dice ahora con la modificación del código civil que se hizo hace unos años [Ley N° 30313], de incorporar el título archivado, ahí como que: “oye, ¿dónde vas a meter más gente a que revise el título archivado?” Y además nosotros también tenemos que hacer esa posibilidad.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

Bueno, sí, pasó ese tema con Orellana, es verdad. Fue un tema fuerte. Sí, yo estuve también en el registro en esa época y golpeó muy fuerte. Se trató de dar la [Ley N°] 30313, otros tipos de movilizaciones, partidas, sirvieron como paliativos, pero siempre hay que ver esto como la historia, como todo.

Es cíclico, fue Orellana en su momento, seguramente vendrá otro personaje más adelante y vulnerará los sistemas informáticos que tenemos actualmente que permiten el SID, por ejemplo, interactuar. O sea, siempre hay falencias en el sistema registral, pero para que la gente confíe en el tema de la seguridad jurídica que brinda el registro, lo que el registro tiene que hacer atentamente es

adelantarse a esos potenciales riesgos.; y el registro sabía en el tema de Orellana sus riesgos que tenía, pero no los atendía y los dejaba.

Ahora, el sistema a nivel nacional, con la gestión pública, se tiene actualmente un sistema que es uno que permite identificar riesgos, por ejemplo, el tema del sistema antisoborno, el ISO antisoborno que tiene el registro público, que yo también me dediqué, me acordé sentado, revisando, y piensa mal: “oye tú eres registrador, tú eres asistente registral, ¿qué podrías hacer? Ah, mover el monto de la liquidación, por ejemplo, ese es un riesgo ya, lo mapeamos. ¿Cómo identificas el riesgo y cómo haces que no? Ya, el monto tiene que venir por default desde caja y no se puede mover.”

Entonces ahí identificabas tus riesgos. Entonces, los riesgos tienen que ser, con este sistema antisoborno, constantemente actualizados, ¿para qué? Para que el tema referido a la seguridad jurídica proveniente del esquema de trabajo de Sunarp no se haya afectado. Entonces, esa es mi propuesta que yo te diría por ese lado.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

La conversación viene de la pregunta N° 7

Te decía que por un tema de dogmática siempre se dice el asiento registral tiene contenido el resumen, ¿no? Es más, algunas partes del reglamento, como tú has visto, establece el contenido de lo que es el asiento registral, pero propiamente, inclusive a nivel registral, ya en la SUNARP, se discutía si debíamos darle una plantilla adecuada a los registradores para que sepan exactamente cómo redactarlo, qué y cómo poner de tal manera que permita tener una mejor visibilidad [Porque actualmente se han hecho plantillas para las esquelas de observación] Por ejemplo, que hasta hace unos años atrás no se permitía, decían: “no, ¿cómo le vas a decir? Estructurar, eso sería irnos en contra del sistema registral, porque estás vulnerando la independencia del registrador para la redacción de su esquela”, al final, tantas cosas que han puesto los registradores, es mejor lanzar de una vez una propuesta de esquela.

El asiento registral como tal, para que tenga una mejor confección, creo que la transcripción no me parece lo más acertado posible, porque es extender y poner todo un contenido enorme que al final va a ser más complejo a una persona normalmente leerlo y decirle: “oye, ven, lee el asiento. No, no sé qué dice ahí, mejor traiga un abogado”, y cada vez que quieras leer un asiento registral vas a necesitar un abogado. Yo creo que por el lado del tema de la transcripción no deberíamos decir, sí por el tema de tener una publicidad por el cual ahora se

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

puede ya hacer una revisión más estrecha, pero ese pequeño asiento o ese extracto sí debería meterle más en el registro público, es decir, esta tiene que ser la estructura.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

Mira, el sistema registral como tal, sancionar algo o determinar un mecanismo que permita vincular, creo que es uno de los que tenemos el tema de la cancelación administrativa, por ejemplo. Es un mecanismo. Criticado o no, porque estás dándole con palo al tema de la legitimación y quizás estás determinando el sistema registral porque una resolución administrativa declara la cancelación de un asiento registral que, en puridad, los que defendían a los asientos registrales y al sistema decían simplemente es un juez o un árbitro, no puede ser más.

Pero yo considero que más allá que el sistema responda con la cancelación, lo que debería hacer es que las conductas penales estén más reforzadas respecto al tema de las transferencias, o sea, el registro como tal, lo único que puede hacer es dar directrices administrativas o a lo mucho cancelar el asiento, que es una de las consecuencias más duras y fuertes que podría haber, la cancelación. Pero de ahí a más sanciones, se escapan de la función misma del registro. Tendría que ser más acorde a los temas penales o los temas de indemnizaciones.

Donde sí yo considero que, por ejemplo, deberíamos tener ojo y buena verificación es en los esquemas de fiscalización posterior, que en SUNARP no existe propiamente eso. Si tú te pones a investigar, y eso pocos lo que están adentro de la administración lo saben, la forma en que Registro Público supervisa que lo que se inscribió está bien, es decir, supervisarse a sí mismo, es a través de los controles de auditoría que le llaman ellos, que son auditorías extraordinarias, que no tiene el Registro Público contratada gente para que haga eso. No hay un grupo, por ejemplo, de 20 o 30 abogados que revisen aleatoriamente cada cierto tiempo los títulos para corroborar que las inscripciones hiciesen un bien. *[Comentario del entrevistador: Más o menos como cuando, bueno, como referencia, los notarios, viene el colegio de notarios y les hace la revisión de sus tomos y que esté todo adecuado]* Igual, los asientos registrales, ¿cuándo se verifica? Si no salta el afectado, nadie dice y pasaba lo de Orellana, sí.

O sea, mientras no saltaba un afectado, no sabíamos que había cuatro o cinco cosas más pudriéndose al costado. Entonces, el registro ha adoptado que hay una fórmula que él utiliza, que es a través de, hay una directiva inclusive que habla sobre el tema de los controles posteriores. Controles, ¿sí? Que dicen es, controlábamos los títulos cuando están inscritos. Es más, nosotros, comunidad registral, en su oportunidad, hicimos controles. Pero valgan verdades, ese control era ya para cumplir de una vez, ya: “¿cuánto por ciento? Extraordinario, ya, que vienen los títulos, ya”. No había algo orgánicamente estructurado, un área que se dedique a fiscalizar y hacer control real de esas inscripciones. No hay.

Entonces, si tú dices, ¿cómo hacemos para que el sistema registral se fortalezca? SUNARP tendría que asumir como una potestad fuerte el tema de hacer las supervisiones, fiscalizaciones posteriores más fuertes, no controles así esporádicos donde sacaban unos cien, doscientos títulos y los mandaban a la sede central para que durante seis meses lo vayan investigando y revisando. O sea, lo hacen por cumplir. La letra solamente está escrita para cumplirla, no para realmente hacer una supervisión adecuada. Porque si tú hacías una supervisión adecuada y tendrías alertas en el camino de transferencias medias, dudosas o sospechosas, así como hacen los notarios, que reportan a la UIF, nosotros tendríamos que tener como registros públicos una UIF interna y ahí, por ejemplo, yo te diría que en ese esquema veas el sistema registral español.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Lo que ocurre es que el sistema consensual sirve y tendría que seguir basándose en el tiempo hasta que reestructuremos otros elementos de la sociedad, como hemos comentado. ¿Y sirve por qué? Porque va a haber mucha gente que no es posible para ellos acceder al registro. Porque el inmueble no está inmatriculado, porque el inmueble no está formalizado, quizás con su tracto sucesivo, o porque quizás el inmueble presenta algunas complicaciones a nivel normativo, como el Ministerio de Cultura, lo que hablamos referido al tema de municipalidades, restricciones, normativas. De por sí, el tema de la informalidad como Estado, Perú, es lo que nos va a llevar a que el tema consensual todavía sigue persistiendo hasta que podamos migrar a un programa estructurado donde ya la formalización de la propiedad sea nuestra bandera. Y comencemos a formalizar dándole incentivos. Por ejemplo, tú tienes una formalización de la propiedad, está formalizado, está inscrito, tiene su trato sucesivo, todo está en orden, y municipalidad también te da un check, check, check. Entonces eso tiene que haber una norma, al menos que te diga: “ojo, el sistema financiero, cualquiera que pida préstamo para comprar ese inmueble, la tasa de interés tiene que ser máximo 3%, pero la tasa de interés no me la puedes fijar, no me la puedes cerrar, porque la tasa de interés es fluctuante. No, no, no. (25:08) En ese caso inmuebles, que están con esos checks en verde que el registro urbano certifica”.

LA ENTREVISTA FUE REALIZADA MEDIANTE GRABACION DE AUDIO POR LO QUE
SE TIENE CONSTANCIA DEL AUDIO

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO G: Entrevista realizada a Kevin Lara

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

I. Datos Informativos:

Nombre: Kevin Jesus Lara Nuñez

Cargo: Abogado Certificador de la Sunarp.

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

A mi opinión, no, ya que, el sistema peruano no se encuentra preparado para aplicar a un sistema constitutivo Registral, toda vez que para que pueda aplicarse, debe existir un orden de predictibilidad, así como de estandarización que el Perú no alcanza.

El sistema constitutivo logra su función cuando se tiene un sistema registral solido en donde no existan discrepancias entre la realidad física de la realidad registral.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

En el peru aun podemos ver la falta de coincidencia entre las propiedades registradas y la realidad física del predio. Si hablamos de un sistema constitutivo, el registrador debe inscribir un inmueble con total exactitud, ya que una partida registral sin sustento grafico genera dudas respecto de la identidad del bien que se traduce en disputas y conflictos posteriores.

Mientras no tengamos un catastro actualizado resulta imposible que el registro

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

pueda asumir una función constitutiva de manera segura.

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

Particularmente considero que el acceso a la publicidad registral debe ser público, como lo tenemos hoy en día, ya que es fundamental para la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial y limitar su acceso puede conllevar a un registro poco transparente, en nuestro país la transparencia es una modalidad de frenar las malas prácticas de inescrupulosos.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

Para mucha gente, pagar por inscribir un contrato es un gasto y no una inversión en seguridad y protección patrimonial. Esto se agrava cuando el trámite sí tiene costo, pero la posesión no, lo cual hace que muchas transacciones se mantengan en la informalidad.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

En realidad, ya convivimos con ese sistema de manera informal: quienes inscriben, transmiten mediante inscripción; quienes no, mediante cláusulas privadas y tradición posesoria. A mi opinión considero que la meta debe ser la opuesta, ya que cada vez más predios migren hacia el sistema formal y que el no inscrito sea la excepción, no la categoría reconocida por ley.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

El sistema constitutivo obliga a que la inscripción sea el momento en que se adquiere el derecho, lo que puede generar demoras si el registro no está preparado para sostener plazos rápidos y uniformes. Hoy en día, muchas

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

operaciones se perfeccionan entre privados y la inscripción puede llegar después. Con un sistema constitutivo, todo debe pasar por el registro sí o sí, lo que obliga al Estado a operar con altísima eficiencia.

7. **¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?**

Debe seguir siendo presunción relativa, como lo es actualmente. Si la inscripción fuera prueba absoluta, estaríamos cerrando la puerta a la realidad: en el Perú sí pueden existir errores, vicios, superposiciones, falsificaciones, colusiones o fraudes que, eventualmente, requieran ser revisados judicialmente.

8. **A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?**

Sí, al menos en el imaginario social. El caso Orellana se usó como ejemplo en medios de comunicación para demostrar que incluso teniendo un sistema registral sólido, se podían producir fraudes.

9. **¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴**

No lo considero necesario. El problema no está en revisar el título, sino en que muchas veces el acceso a la información del título es poco amigable.

Cambiar todo a un sistema de transcripción sería extremadamente costoso y no asegura una mejora real, fortalecer el actual es más inteligente.

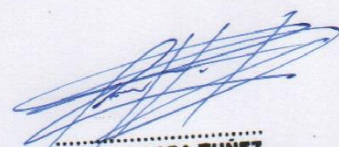
10. **¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?**

El registro no puede convertirse en un órgano sancionador general, porque su función es técnico-administrativa, no penal ni jurisdiccional.

11. **Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?**

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

Estoy de acuerdo con una transición gradual, ya que no podemos pasar de un sistema declarativo a uno constitutivo de la noche a la mañana ya que nuestro sistema registral actual cuenta con muchas falencias sobre todo en poder retratar la realidad física que no se encuentra contemplada en las documentaciones presentadas a los registros públicos. Sobre todo en aquellas zonas donde predomina la informalidad.



KEVIN J. LARA RUÍZ
ABOGADO
REG. CAL. N° 64275

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO H: Entrevista realizada a Jackson Alarcón

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavallo

I. Datos Informativos:

Nombre: JACKSON ALARCON LLANGE

Cargo: REGISTRADOR PUBLICO

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹
NO. POR LA ALTA TASA DE INFORMALIDAD EN EL AMBITO INMOBILIARIO.
2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²
PUEDE SER UNO DE LOS FACTORES, PERO NO ES DECISIVO. UN CATASTRO DETALLADO APORTA A LA SEGURIDAD JURIDICA, PERO NO ES SU ESCENCIA.
3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?
CREO QUE EL MODELO ESPAÑOL ES MEJOR, PORQUE SE EQUILIBRA CON LOS DERECHOS A LA INTIMIDAD Y OTROS. EN EL PERU, CON LA VIOLENCIA QUE SE VIVE, ADEMAS DE LA PROLIFERACION DE LA CRIMINALIDAD, TODOS NUESTROS DATOS SE ENCUENTRAN EXPUESTOS.

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³
INDECOPI RESOLVIO UNA DENUNCIA AL RESPECTO. LOS COSTOS NO FUERON CONSIDERADOS COMO DECISIVOS PARA DESMOTIVAR LA INSCRIPCION.
5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?
ERA LA PROPUESTA DE AVENDAÑO, QUE PARECE RAZONABLE HASTA HOY. PERO REQUIERE DE “PILOTOS” EN DISTRITOS CON MAYOR FORMALIDAD INMOBILIARIA. AUNQUE, PODRIA CUESTIONARSE LA CONSTITUCIONALIDAD DE UN SISTEMA ASI.
6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?
LA CIRCULACION SIN SEGURIDAD ES NEGATIVA PARA UN MERCADO LIBRE. NUESTRO SISTEMA, NO SIENDO CONSTITUTIVO, SE PARECE MUCHO AL ESPAÑOL QUE DENOMINAN “CONFORMADOR” (AUN, PESE A LAS SENTENCIAS DEL TC SOBRE TERCERO DE BUENA FE)
7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?
EN LA MAYORIA DE SISTEMAS SON PRESUNCIONES RELATIVAS Y ASI FUNCIONA BIEN.
8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?
SOLO EN PARTE. EL DESCREDITO DEL CASO ORELLANA HA SIDO REVERTIDO, PUES SE TRATA DE CASOS EXCEPCIONALES. EL REGISTRO ES UNA INSTITUCION CONSOLIDADA EN NUESTRA SOCIEDAD POR SU DEMOSTRADA EFICIENCIA.
9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴
EL SISTEMA DE INSCRIPCION ES LO QUE LE DA FORTALEZA AL REGISTRO. ES PRESUPUESTO DE LA BUENA FE PUBLICA REGISTRAL.
10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

EN GENERAL CREO QUE SE DEBEN INCREMENTAR LAS PENAS EN LOS DELITOS CONTRA LA FE PUBLICA.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

EL SISTEMA CONSTITUTIVO ES EL NORTE. ES HACIA DONDE DEBEMOS APUNTAR, PERO HAY QUE SER REALISTA Y VER NUESTRAS PROPIAS CIRCUNSTANCIAS.

NO DEPENDE UNICAMENTE DEL REGISTRO, SINO DE REFORZAR TODAS LAS INSTITUCIONES INVOLUCRADAS EN EL TRAFICO INMOBILIARIO EN GENERAL (INSTITUCIONES EN EL SENTIDO DE DOUGLAS NORTH)



JACKSON ALARCON LLANGE
Registrador Público
Sunarp

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO I: Entrevista realizada a Ronald Leonardo**GUIA DE ENTREVISTA**

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

II. Datos Informativos:

Nombre: Ronald Leonardo Gutiérrez

Cargo: Registrador Público – Predios – Zona Registral IX

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?
2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?
3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?
4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?
5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?
6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?
8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?
9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?
10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?
11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis

- ① El Perú no está preparado para un sistema constitutivo registral, toda vez que a diferencia del sistema germano, no contamos con un sistema de catastro en el cual se encuentren registrados todos los inmuebles del Perú.
- ② Definitivamente la falta de Catastro es el principal impedimento para tener un sistema constitutivo, toda vez que en ese sistema debe haber coincidencia entre lo registrado y el Catastro. En el Perú no contamos con un catastro (salvo excepciones como los distritos de Miraflores y San Isidro) sino con una base gráfica en constante proceso de actualización.
- ③ Se habla de un registro público, por lo tanto, no debería haber restricciones, sin embargo, hay determinada información que obra en el Registro, la cual no debería ser materia de un libre e irrestricto acceso, por ejemplo, en el caso de un divorcio por causal, no debería ser de libre acceso la información respecto a los hechos que sustentan dichas causales.
- ④ Entendemos que no, ya que el pago de las tasas registrales sirve para el sostenimiento del Registro y su constante mejora, por lo que es necesario y en muchos casos, los derechos registrales son mínimos por lo tanto, no se podría generalizar que impidan o desmotiven para que se soliciten las inscripciones.
- ⑤ ~~Se está apostando, presionar para~~ No estoy de acuerdo, toda vez que, se busca que la gente tenga seguridad jurídica respecto a sus propiedades y esto lo brinda el Registro, por lo tanto, se debe buscar que la totalidad de inmuebles se encuentre registrado. Existiendo la transferencia por tradición de bienes no registrados, se estaría pensando que dichos inmuebles no accedan al Registro.
- ⑥ Considero que no, toda vez que, un sistema constitutivo brindaría mayor seguridad al Registrador Público, para efectuar la inscripción y por lo tanto, demoraría menos el proceso de calificación. Eso, respecto a la parte registral. Respecto a la parte registral, no debería impedir la libre circulación, ya que brinda mayor seguridad para los contratantes.

- ⑦ Al ser el sistema registral peruano declarativo, (salvo alguna excepción, como el caso de la hipoteca), no podría considerarse una inscripción como una prueba exacta. Es más, normativamente se establece que una inscripción registral tiene validez plena, siempre que no sea concebida o invalidada en un proceso judicial. De acuerdo a lo antes señalado, podemos concluir que es una presunción relativa.
- ⑧ Entiendo que si afectó la percepción que tenía el público respecto a la SUNARP, sin embargo, esto ya cambió, con la modificación de normas que favorecen al accionar delictivo de la red Orellana y brindando herramientas que le dan mayor seguridad a los usuarios, como son la Alerta Registral y la Inmovilización de partidas.
- ⑨ Considero que cambiar a un sistema de transcripción, puede ser beneficioso para el caso de un otorgamiento de poder, pero en el caso del Registro de Predios ocasionaría que se publicite mucha información innecesaria e irrelevante.
- ⑩ Considero que no es el Registro la entidad que debe sancionar conductas fraudulentas por parte de los usuarios. En el caso de los trabajadores del Registro, si se efectúan sanciones pudiendo llegarse a la destitución de los trabajadores involucrados.
- ⑪ Pienso que nuestro sistema registral debe orientarse hacia el futuro, buscando ser un sistema constitutivo, pero para ello se requiere que se den las condiciones necesarias, siendo la principal de ellas, un catastro a nivel nacional; sin ello, como podríamos efectuar un cambio progresivo. En el momento que se cuente con un catastro a nivel nacional, recién podría iniciarse un cambio progresivo al sistema constitutivo.

ANEXO J: Entrevista realizada a Jhonmartín Marín

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

I. Datos Informativos:

Nombre: JHONMARTIN MARIN TELLO

Cargo: ABOGADO EN MATERIA CIVIL

SUBGERENCIA DE GESTION DE TIERRAS

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

La transición hacia un sistema constitutivo registral en Perú enfrenta desafíos significativos, como la falta de un catastro detallado y la resistencia cultural hacia el cambio. La jurisprudencia indica que la seguridad jurídica se basa en la correcta inscripción y publicidad de los actos, lo que es fundamental en un sistema constitutivo.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

Sí, es uno de los factores. Porque, un catastro detallado lo que permite es una mejor correspondencia entre la realidad física de los predios y lo inscrito en SUNARP, y eso genera mayor seguridad jurídica, y por ende mayor confianza en el sistema.

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su último y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

La publicidad registral debe ser pública para garantizar la transparencia y el acceso a la información, lo que fomenta la confianza en el sistema. La legislación peruana establece que el registro es público y que toda persona tiene derecho a acceder a la información registral. Sin embargo, tomando en cuenta los avances de la ciencia y tecnología como el caso de la Inteligencia Artificial que trae beneficios y riesgos, el problema recurrente la filtración de datos personales o falsificación de documentos en caso de formalización de predios, entre otros aspectos; si resulta fundamental evaluar aplicar de forma paulatina, razonable y proporcional, el interés legítimo.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

Por sus elevados costos puede desmotivar a las personas inscribir actos jurídicos. A lo largo de mi trabajo en saneamiento físico legal de predios, he podido ver como los ciudadanos postergar la decisión de inscribir los actos jurídicos celebrados ante SUNARP, solamente por el elevado costo. Y si bien la ley permite la exoneración en ciertos casos, es importante reducir razonablemente los costos.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

No estaría a favor. Ya que su aplicación si bien resultaría interesante hacerlo de modo progresivo, a su vez podría generar confusión jurídica. Es mejor que todos los bienes sean inscritos y debidamente publicitados en SUNARP, eliminando así todo tipo de confusión jurídica, y dándoles vocación de oponibilidad.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

Si el sistema constitutivo se aplica de forma ligera, sin respetar los debidos procedimientos, sin los estudios legales y técnicos necesarios como mesas de trabajo, entre otros; si podría afectar la función económica de las transferencias inmobiliarias. Pero si se lo aplica de forma paulatina, con un horizonte temporal a largo plazo, no.

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos



7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

Considero que debe ser considerada siempre con una presunción relativa. La razón: el sistema registral solo inscribe actos, no los convalida. Prueba de ello es lo previsto por el PRINCIPIO DE LEGITIMACION, así como las demandas de nulidad de acto jurídico, los casos de suplantación de identidad, la inscripción de actos que contienen documentos falsos como parte de la problemática del tráfico de terrenos que aún existe en nuestro país, entre otros aspectos más.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

Si. Ha generado un gran desprestigio, por la facilidad con la que se puede inscribir actos jurídicos que afectan de forma indebida el patrimonio y el derecho de propiedad como tal. Por lo que es necesario fortalecer y actualizar los mecanismos de inscripción y protección de actos jurídicos que van a ser inscritos en SUNARP, en colaboración con otras entidades estatales y actores sociales involucrados.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

Se debe mantener el sistema registral de inscripción, ya que brinda mayor seguridad jurídica. En cambio, el sistema de transcripción no garantiza una adecuada seguridad jurídica adecuada. Y la revisión de los títulos archivados es fundamental como parte de un estudio de títulos, por lo que se debe mantener el sistema registral de inscripción.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

Si. Las conductas fraudulentas no deben quedar impune, y mucho menos sin sanción alguna. De esa forma, la ciudadanía puede fortalecer la confianza en el sistema registral.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Creo es razonable el sistema constitutivo progresivo no inmediato, mientras se fortalecen las bases del sistema consensual.

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano




Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO K: Entrevista realizada a Manuel Mejía

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavallo

I. Datos Informativos:

Nombre: Manuel Mejía Zamalloa
Cargo: Registrador Público

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

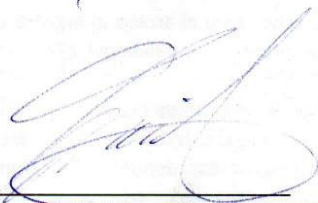
1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹ *Si, por que la Suiza ya cuenta con el sistema tecnológico suficiente.*
2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?² *El catastro ha avanzado bastante en el Perú, habría que determinar sus limitaciones específicas.*
3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?
Es público por regla general, salvo el derecho a la intimidad o seguridad nacional.
4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³ *No, es mucho menor a los derechos notariales y esta en función al servicio que se presta, cual es cualquier tributo.*
5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué? *Si estaría de acuerdo, porque la división actual ya resulta obsoleta.*

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué? *Creo que no afectaría.*
7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué? *Juris Tantum.*
8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué? *En su momento sí, pero luego fue corregido lesdamente y separados los responsables.*
9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué? *Esta bien el sistema de resumen la obligación es solo para ciertos funcionarios.*
10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué? *Para detectar, pero no para sancionar, eso pertenece al ámbito penal.*
11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión? *Debe ser progresivo.*


Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

ANEXO L: Entrevista realizada a Francisco Escajadillo

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

I. Datos Informativos:

Nombre: FRANCISCO JAVIER ESCAJADILLO CHIMAYCO

Cargo: ABOGADO DEL TRIBUNAL REGISTRAL Y DOCENTE UNIVERSITARIO

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

En primer lugar, yo creo que es una respuesta que se debe dar de la mano con información estadística: antiguamente, cuando se estaba discutiendo el código del 36, en la comisión discutía Solf y Muro y Olaechea; Solf promocionada eso dado que tenía la formación alemana, por eso se explica por qué el consideraba que se debería implantar en el Perú el modelo constitutivo, o un Torrens; Olaechea le responde, dado que era alguien más formado en Francia, donde el eje es el sistema consensual, además que era conocido como alguien que debatía bien, tenía buen argumento. Olaechea, en una carta que manda a la comisión le explica a Solf que “es una buena idea peor el Perú no está preparado para eso”, en ese momento hablamos de 1924 aprox.; recientemente se ha dado esa discusión sobre si es pertinente cambiar o no el sistema; la última persona que yo conozco que ha tocado el tema es una vocal del Tribunal Registral donde en su tesis doctoral analizo si era factible [el entrevistado se refiere a la Tesis de la Dra. Rosario Guerra titulada “La Efectivización del Derecho a la Propiedad Predial en el Perú”]. Siempre el tema de justificación ha sido de que el Perú es un país que no está preparado para el cambio dado que no hay una presencia del estado en todos lugares, excusa que no se si al día de hoy siga vigente, porque para mí es una cuestión que debe evaluarse estadísticamente y, por sentido común, no

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

es como antes dado que el estado tiene más presencia, SUNARP tiene presencia, por lo que la justificación de hace 100 años no debe seguir vigente. Alguien propuso que se haga un modelo mixto para algunos predios inscritos y otros no inscritos, porque yo no puedo obligar a una comunidad campesina a inscribir sus predios porque sería ir en contra de lo que dice la Corte Interamericana y tampoco obligarle al estado porque el estado tiene una propiedad distintita a la privada por lo tanto solo le aplicaría a la privada; asimismo tampoco puedo imponerlo a gente que no está interesada o no tiene la condición económica, por ejemplo, el Tribunal Constitucional con su sentencia abrió una puerta a que “todos conocíamos el contenido del registro” presumiblemente.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

Eso lo mencionada Lucrecia Maisch von Humboldt: “un modelo así [constitutivo] implicaría que tengamos un catastro excelente”, yo alguna vez en la maestría, se decía que si se plantaba un sistema constitutivo se dejaba sin pies a la prescripción adquisitiva de dominio, pero eso es falso dado que si vez el modelo de Brasil que es constitutivo y también admite la prescripción, de hecho en Brasil la prescripción se hace en el registro, similar a lo que pasaba con los predios rurales que se hacía la prescripción y pasaba un periodo el saneamiento de la propiedad, igual es en Brasil. Pero, en fin, yo no creo que se deba ligar que el registro deba estar acompañado de un catastro, si bien es cierto, lo ideal es que si, sin embargo, la realidad peruana [y es lo que pasa en el día de hoy], hacer un levantamiento topográfico es carísimo, no es una labor que pueda hacer cualquier persona; entonces exigir eso es casi un imposible. Yo plantearía otro modelo, por ejemplo, en base a experiencias, en INGEMMET, que está a cargo de las concesiones mineras, ellos tienen un catastro que es el Catastro Minero, ellos sufrieron un poco porque, es algo parecido a lo que se quiere hacer en predios, si no tienes la posesión registrada o no inscriben la transferencia o la posesión, no existe para el estado y tampoco para terceros, hay una regla allí de oponibilidad, la cuestión está en que en INGEMMET, así como los predios, antes se referenciaban en PSAD56 porque esta así la carta del IGEMMET, cuando se hizo el cambio del PSAD56 al WGS84, que fue hace 2 años, ellos habían interpretado un procedimiento que permitía de una forma garantizar que un tercero afectado por la limitación inexacta, se pueda oponer. Yo iría por allí, se puede plantear un registro constitutivo pero que no se establezca el efecto vinculante la información catastral porque eso requeriría que todos los predios sean catastrados, el estado no lo va hacer y menos los particulares; entonces, por ahí habría que distinguir: una cosa es un registro constitutivo y otra cosa es

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el “Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial” (Ley N° 28294)

que el alcance del registro llegue o abarque al dato descriptivo del predio, porque por allí no es dado que es una discusión de que si el efecto del registro alcanzaría a todos los predios y como sabes, históricamente, el registro, en todo el tiempo que ha estado hasta antes del 2001, no ha habido un área de catastro, ósea, no ha habido forma de que se valide la información técnica, ha sido una cuestión únicamente que las partes declaraban y el registro incorporaba. Acá yo creo que en realidad el registro constitutivo sería únicamente un registro de derechos y no un registro de predios, en el sentido de que dé fe también.

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

Yo considero que sí, debe ser público, es información que a todos nos importa, y, obviamente, también ayuda a reducir costos en el mercado, que es un poco lo que decía Gastón [Fernández Cruz]: Si tú reduces costos, hace más viable que los bienes circulen en el mercado. Entonces sí, yo creo que sí. De hecho, eso ha sido una labor de Armando [Subauste, Superintendente de SUNARP, 2023 – 2025], siempre ha sido más de liberar la información: Lo ha hecho con la VGR [Visor Grafico Registral], lo ha hecho también con las partidas, lo cual creo que es útil, porque ayuda mucho que también la gente pueda hacer más rápidos negocios y no tengan que estar esperando a ir a una oficina registral, o por internet, o pagar.

Entonces, yo también creo que parte de que el registro sea más, o sea, tenga más alcance es que también la información sea más democrática, que todos puedan ser ahí, y eso también creo que es un paso importante para poder establecer o plantear un registro constitutivo, Porque si la información es libre, todos pueden saber y todos pueden acceder a ella.

De hecho, yo diría que incluso implantar ese registro también implicaría establecer tarifas por regiones, porque no puedo cobrar lo mismo en Lima que en provincias, es la verdad, es decir, sonará feo, pero es la verdad: no se va a cobrar en Lima en cuanto a una fábrica, es cobrarla en Madre de Dios o en Huancavelica, que es una provincia pobre.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

Desmotiva, pero, yo creo que en realidad es una cuestión curiosa: obviamente desmotiva, pero también es lo que permite que se mantenga el sistema. Entonces, yo creo que el tema es un punto medio, justo medio digamos. Yo creo que ahí podría ser por región, yo creo que no es igual como un departamento en Lima que comprarlo en otro lugar, a pesar de que haya tarifas, no es el mismo, no es el mismo recurso que tienen las personas, es muy diferente.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

Esa propuesta en realidad es de Jorge Avendaño y también creo que la propuso Fernando De Trazegnies, él tiene un artículo que se llama “Bienes, naturaleza y romanos” y él habla como es que en el tiempo cambiaron los bienes y cómo se han clasificado, y él dice como que deberíamos ser más sinceros, y evitar hacer malabares mentales para establecer cuál es el tipo de bien que tenemos acá. Ahora, en términos de registrados y no registrados, sí, es una propuesta interesante, yo considero que sí; si es que se quiere implantar un registro constitutivo sería una opción bastante mesurada para poder ir incorporando poco a poco fines de registro.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

Como decía Bullard, obviamente que la eficiencia o la dinámica no se mide únicamente en el dinero, también se mide en la cantidad de riesgo que yo reduzco, obviamente, el registro es un mecanismo de riesgos, en cuanto a la pérdida de derechos; es decir, menos riesgo, hay más incentivos para hacer contratos, cuando hay más riesgo, la gente más bien invierte más tiempo porque paga seguros, pone más cláusulas, paga más abogados, es decir, de alguna forma, el costo se distribuye: Si no pagas por eso, pagas por lo demás; porque el riesgo, obviamente, también es un factor que debe evaluarse.

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral,

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

Normativamente es una verdad relativa porque sabemos que cabe prueba en contrario, si es judicial. Yo creo que en realidad ese tema de verdad oficial o verdad relativa es una cuestión que hemos importado de los españoles, ellos son muy poéticos al momento de hablar de registro: la verdad oficial, cosas así. Pero en realidad es únicamente una apariencia, y obviamente con apariencia es lo que se predica a los demás; obviamente, es una apariencia reforzada, porque el Estado te dice que es así. Yo creería que es eso, una apariencia, una apariencia jurídica. Hay un artículo de Angelo Falzea que se llama “la apariencia jurídica” [el libro se llama “*El principio jurídico de la apariencia*”], tiene mucho que ver con registro, en el sentido de que, si bien él lo enfoca del ámbito negocial, específicamente, es lo que ocurre en el registro básicamente: da publicidad de derechos determinados porque, en teoría, quiere hacer que exista en unos casos una desigualdad causal, me refiero, los defectos del negocio jurídico no van a afectar el derecho adquirido en algunos casos salvo que hay en demás ámbitos.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

Respondo rápido: El Perú es un país que olvida rápido. Imagínate, votamos por Alan García dos veces, y después, casi gana Keiko, ha ganado Pedro Castillo, Vizcarra esta que remonta, o sea, el Perú es un país que olvida rápido, la verdad. Basta con ver las noticias: La gente hace cosas feas, igual, todo se olvida rápido. Aparte que también el registro ha respondido frente a eso, ha establecido un montón de medidas que han ayudado a que sea más seguro, algunos creo que quieren o han planteado una especie de blockchain, pero es una cuestión que, yo creo que está bien con este registro, ha mejorado un montón, y como decía también Ortiz Pasco: Los casos de fraude han sido casos excepcionales, ha sido uno de cada mil y no ha sido mil de cada uno. Yo creo que sí hay confianza en el registro. Yo diría que en realidad la mayor desconfianza no está mucho en lo que está registrado, sino está en los criterios que aplican los registradores para poder inscribir, ahí creo que hay más desconfianza, y eso sí puede ser un costo para el mercado bastante importante, por predictibilidad y demás cosas.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de

transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

Mira, con los cambios que ha habido con esa norma, y aparte también con lo que dijo el Tribunal Constitucional de la buena fe y todo lo demás, ahora da igual creo que sea transcripción o inscripción, porque igual todo mundo cuando hace una compra por seguridad tiene que ver el archivado. Yo creo que da igual, porque la buena fe en realidad siempre se va a discutir. Yo creo que es imposible que te digan “únicamente sería el asiento de inscripción” porque es resumen nada más, lo que hace es de alguna forma dinamizar la evaluación, pero yo creo que eso jamás te va a exentar en ningún caso de revisar el archivado; más aún, en países con el Perú, que es un país medio *chicha* en ese aspecto. Entonces yo creo que por ahí es obviamente indispensable que se mantenga como está.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

O sea, ya tiene, ¿no? El gran conflicto está en no romper ese tema de que el procedimiento registral no admite que estas cosas se opongan, lo cual es una falacia al día de hoy, porque la inhibitoria ha abierto la puerta a esas cosas, ¿no? Yo creo que, o sea, lo que pasa es que también hay otra cuestión, que es una cuestión de formación. Mira, es un tema que yo nunca he investigado, la verdad. Lo sé porque he leído cosas, pero no es que me he sentado a investigarlo así con paciencia, que es que, por ejemplo, el registro tiene una concepción inicial de que quien efectuaba la evaluación de los títulos eran los jueces, porque era un tipo de jurisdicción y, como eran los jueces, obviamente el juez te puede decir: “Oye, este acto es válido, este es inválido” porque es un juez. Pero en cambio, en otros países que ya se han derivado un poco, cambiado el modelo de registro al ejecutivo, obviamente no es un juez, es un registrador, y eso no tiene misma categoría; por ese motivo se dice: “el registrador es un juez de títulos” porque es ese el origen del registro.

Entonces, yo te diría que, en realidades curioso, yo creo que sí debe haber sanciones, pero también acá el tema está en cuál es el rol del registro y cómo se concibe, y qué medidas puedo plantear yo para que obviamente lo que se diga sea cierto, porque también lo que es real es que Perú es un país en el que siempre encontramos alternativas a las reglas, somos buenos en poder encontrar excepciones, siempre encontramos más mecanismos en los que se pueda garantizar el interés de quien quiere escribir y también a su vez de quien está registrado para que no sea afectado. Yo creo que sí, pero hay un punto medio que debe ser evaluado con más precisión, me parece, pero el día de hoy, mal no estamos, creo yo, la verdad.

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Bueno, es que sí, todo cambio debe ser progresivo; como un poco comentábamos en la entrevista: Puede ser inicialmente bien registrados, no registrados, y así poco a poco incorporarnos, yo creo que son buenas medidas. Yo creo que ya no está vigente ese discurso de que el Perú es un país que no se realiza por registro constitutivo, eso ya es un tema pasado, ya pasó hace años, ya se debe repensar y como te digo, no es una cuestión únicamente jurídica sino también es estadística.

También, como te digo, es un tema de saber establecer si en el Perú tenemos una cultura de registro constitutivo porque ese es algo esencial y ese tema ya, básicamente, es sociología. Es como pasó en Francia, como se creó el sistema consensual que la práctica comercial hacía que se simplificaba la *traditio*, y obviamente el código no más recogió esa práctica.

Yo creo que esa decisión puede traer beneficios como pérdidas, el tema está en que para que sea eficiente debe traer más beneficios que pérdidas.

Yo tengo un artículo que publiqué en IUS360 cuando se dio el tema este de la renuncia de la propiedad, todos decían que sí se puede; la cosa es que yo me puse a pensar en eso y dije “ok, se podría, sí, chévere, pero ¿cuáles son los efectos que eso produce? Y si esos efectos en realidad justifican que yo pueda adoptar esta renuncia”, que es un poco lo que, por ejemplo, decía Bullard, ¿no? Bullard tiene también un artículo “*Viendo más allá del expediente*” que lo que dice es: “oye, ¿sabes qué? Un juez no puede únicamente pensar en lo que decide, debe pensar en el impacto que tiene lo que decide en el mercado”.

LA ENTREVISTA FUE REALIZADA DE MANERA VIRTUAL POR LO QUE SE TIENE
CONSTANCIA MEDIANTE GRABACION DE VIDEO

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO M: Entrevista realizada a Juan Ibarburu

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavalle

I. Datos Informativos:

Nombre: Juan Antonio Mercedes Ibárburu Vassallo.

Cargo: Abogado Certificador SUNARP Sede Lima.

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹
No, porque nuestro ordenamiento jurídico basado en el sistema Frances prevalece la tradición de la cosa.
2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²
Sí, porque el Sistema de Catastro o de base grafica catastral en el Perú no manejan de forma uniforme los sistemas de coordenadas las instituciones publicas y privadas, cuya finalidad es brindar un soporte técnico veraz y preciso, de manera que en la actualidad sigue habiendo una brecha grande por regular.
3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?
La publicidad registral tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y ser oponible frente terceros y que tenga excepciones protegiendo de esta forma el derecho a la intimidad sobre actos o derechos debidamente acreditado.

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su ultimo y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

En mi opinión, no desmotiva ni impide el acceso al sistema registral peruano, ya que al abonar los derechos está activando el aparato registral para acceder a la información o poder inscribir un derecho.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

No estaría de acuerdo, con la creación de dos categorías, ya que la finalidad del registro es tener un reporte de los bienes y actos que se celebran.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

No afectaría la circulación del mercado inmobiliario, pero si elevaría los costos de transacción.

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

Considero que la inscripción registral es la culminación del procedimiento registral, pero en caso exista alguna vulneración de algún derecho este pueda hacer prevalecerlo judicialmente.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

Efectivamente, considero que sobre los hechos ocurridos en ese año 2014, la Sunarp tomo acciones mediante el gobierno en realizar cambios drásticos, a fin de proteger y salvaguardar los derechos de las personas, implementando nuevas herramientas para proteger los bienes.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

Es un sistema registral adecuado el de inscripción, ya que el registrador cuando genera el asiento señala los datos más importantes del Acto o derecho solicitado por el

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

ciudadano, evitando de esta forma sobrecargar la partida registral, sin perjuicio a que pueda acceder al servicio de título archivado si desea la información completa.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

No, porque su naturaliza según el TUO del reglamento general de los registros públicos es especial y no contenciosa.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual, basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

En mi opinión, cambiar un sistema a otro implicaría muchos cambios no solo de la legislación por parte del Estado, las autoridades Administrativas, el sector privado, elevándose considerablemente los costos de transacción sino también de los usos y costumbres de las personas en celebrar actos jurídicos la cual en la actualidad sigue existiendo circulación de tráfico inmobiliario mediante la traditio, de manera que nuestro sistema consensual es el adecuado para nuestro ordenamiento jurídico peruano.

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.

ANEXO N: Entrevista realizada a Oscar Huerta

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Seguridad Jurídica Registral en el Sistema De Transferencia Consensual en la Zona Registral N° IX – Lima, 2022

AUTOR: Javier Francisco Carbajal Lavallo

I. Datos Informativos:

Nombre: OSCAR HUERTA AYALA

Cargo: REGISTRADOR PUBLICO, DOCENTE UNIVERSITARIO

Estimado colaborador, agradezco anticipadamente por su colaboración con la presente entrevista, la cual servirá como fundamento para el presente trabajo de investigación.

1. ¿El Perú está preparado para ingresar al sistema constitutivo registral, basándose en el sistema germano?, ¿Por qué?¹

Todavía no estaría preparado, porque además del tema del catastro, también hay que tener en cuenta que existe una diferencia económica entre las personas, porque actualmente, como es un sistema consensual, las personas pueden transferir sus inmuebles sin mucho mayor problema, pero si lo pasamos a un sistema constitutivo, se necesitaría pues que, por lo menos sea un sistema por escrito, entonces, las transferencias de inmuebles ya no serían en forma consensual, tienen que ser necesariamente, por lo menos, en un título, un documento público para que luego eso se pueda inscribir en el registro y ya se separaría de la inscripción registral del título. Entonces, no sería posible por ahora, por esos dos factores, sobre todo, por un tema de seguridad económica y también por un tema de que no está todavía desarrollado el catastro en el Perú.

2. ¿Considera que la falta de un catastro detallado en el Perú es uno de los factores por el cual no se puede realizar el pase de un sistema declarativo registral y de transferencia consensual a un sistema constitutivo?, ¿por qué?²

Sí, efectivamente, la falta de un catastro es uno de los factores por el cual no se puede realizar este pase a un sistema declarativo registral toda vez que, si fuera

¹ En 1925, durante la comisión que elaboraría el Código Civil de 1936, criterios que después adoptaría el actual Código Civil (1984), existió un debate entre el sistema constitutivo (abogado por el Dr. Alfredo Solf) y el sistema consensual (defendido por el Dr. Manuel Augusto Olaechea), teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde ese debate.

² Teniendo en cuenta que desde 1907 se ha querido elaborar de manera precisa, siendo su último y vigente intento en 2004 con el "Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial" (Ley N° 28294)

un sistema ya obligatorio se requeriría, pues, que todas las entidades generales del catastro tengan que hacerlo, entonces, en ese sentido, por un tema de presupuesto, por un tema de costos, muchas municipalidades no están realizando catastro, además, solamente en algunas zonas del Perú han sido declaradas zonas catastradas, según la ley 28294; en ese sentido, falta un catastro, pienso que debería crearse, en todo caso, un sistema nacional; bueno, más que un sistema, una pertenencia a la zona de catastro para que pueda llevar a cabo con un presupuesto respectivo a nivel nacional.

3. ¿El acceso a la publicidad registral, teniendo en cuenta que es la base fundamental de la seguridad jurídica registral, debería ser público, entendiéndose como sin restricciones, o debería ser limitado, como ocurre en el caso de España donde para su acceso se debe probar el interés legítimo?, ¿Por qué?

Ahora, con respecto a la publicidad registral, es público en Perú. Sobre si se debe o no aprobar el interés legítimo, yo creo que no, cualquier persona debería acceder a la información que está en los registros públicos, porque eso lo facilita a las personas, salvo, pues, que se afecte el derecho a la intimidad o se afecte algún derecho, señalado de aceptabilidad en la norma. Entonces, pienso que es conveniente que el registro esté abierto para todos.

4. ¿El cobro de derechos para el acceso al registro impide o desmotiva a las personas a inscribir los actos jurídicos que celebran?, ¿Por qué?³

Hay un tema también de cultura, es decir, las personas no están acostumbradas a inscribir en el registro. Lo hacen, finalmente, ya cuando van a transferir, ese sentido, hay también el tema económico; hay que tener en cuenta que no es muy sencillo ir ante un notario, tener una escritura pública, luego esto, presentar los registros públicos, pasar, pagar las tasas registrales.

5. ¿Estaría a favor de la creación de dos categorías de bienes inmuebles, por un lado, los bienes registrados, el cual la transferencia se efectúa mediante la inscripción, y por el otro los bienes no registrados, donde la transferencia se realice mediante la tradición?, ¿Por qué?

Por ahora todavía no, ósea, sí estoy de acuerdo en que se pueda hablar, se incorpore la categoría de bienes registrados y bienes no registrados, pero el sistema de transferencia, lamentablemente, tendríamos que conservarlo tal como está, porque si no solamente va a haber un pequeño sector que va a poder acceder a las transferencias y un gran sector no va a poder inscribir sus derechos

³ La pregunta se basa en que existen los gastos preliminares como gastos notariales o gastos municipales o la existencia de personas de poco o escaso recursos que no pueden sustentar sus gastos

entonces ellos no van a ser propietarios. Alguna tesis ha planteado eso, existe una dualidad, es decir, aquellos que se inscriban, que nazcan sus derechos ahí, y otros que no lo hagan, no nazcan sus derechos ahí, pero eso dividiría el sistema y ya no sería un sistema. Entonces, no estaría de acuerdo con ello.

6. ¿Considera que un sistema constitutivo afectaría la función económica de las transferencias inmobiliarias que consiste en la rápida circulación del mercado inmobiliario?, ¿Por qué?

Sí, efectivamente, por el tema que hay diferencias económicas en nuestro país, no sería posible todavía porque afectaría, pues, la rápida circulación de los bienes; a menos que, pienso, si se busque una manera, de repente, que todo sea asumido por el Estado, pero eso sería casi imposible porque no alcanzaría el presupuesto para que sea un sistema gratuito, en el cual el Estado tenga que subvencionar las escrituras públicas, licitación registral. Eso no se pudiera dar, al menos actualmente no se puede dar por un tema económico.

7. ¿Considera que la inscripción registral debe ser considerada como una prueba exacta, al ser el fin del procedimiento registral y la base de la publicidad registral, o debe ser considerada como una presunción relativa, dado que puede ser oponible judicialmente?, ¿Por qué?

Todavía estamos con la legitimación, ¿no? Y el principio de la legitimación es una presunción *iuris tantum*, por lo tanto, no es una prueba exacta. Lo que sí hay que considerar es la presunción *iure et de iure*, en este caso, pues, que no admite prueba en contrario, esto es que todos tenemos conocimiento de la publicidad registral, pero la exactitud que se refiere al principio de legitimación como una presunción relativa puede ser, pienso, que oponible judicialmente: Yo puedo pedir la nulidad del acto jurídico y también la cancelación del asiento, todavía es que estamos teniendo un sistema causalista y es no convalidante. Hay una presunción relativa, en realidad, porque puede ser que el asiento esté mal hecho y tengo que revisar el título de archivado, entonces, en ese sentido, sigue siendo una presunción relativa no es una presunción total.

8. A raíz del caso Orellana (2014), ¿considera que ha existido un desprestigio por parte de la ciudadanía con respecto a que SUNARP no brinda una adecuada seguridad jurídica registral?, ¿Por qué?

Bueno, en principio, el caso Orellana creo que se ha masificado, la prensa lo amplió, y si nosotros revisamos un porcentaje de mil títulos, ¿cuántos de ellos tienen estos problemas?, van a ver que no llega seguramente ni al 0.1%, Pero, sin embargo, se hizo, pienso que, como un escándalo, lo cual no es correcto, claro, tampoco quiere decir que deben existir estos casos, no deben existir, pero son vacíos legales que existen en su momento, por ejemplo, en el caso de la

formalidad de los laudados arbitrales y que se aprovechó, pues, este señor que también era abogado. Entonces, en ese sentido, la norma no puede cumplir en todos los casos. Y se reaccionó, y pienso, pues, que nunca ha existido un sistema perfecto, porque tampoco la sociedad es perfecta, recordemos que los sistemas reflejan lo que es la sociedad, es como si pidiéramos algo infalible, algo ideal y tienes una sociedad con todos los defectos que todos los días vemos. Entonces, no puede ser todavía un sistema perfecto y tienen que ir mejorándose poco a poco, y la sociedad tiene que ir también mejorando poco a poco.

9. ¿Considera que el sistema registral peruano de inscripción, es un adecuado sistema para la publicidad registral o se debería cambiar a un sistema de transcripción, a fin de que el ciudadano no tenga la obligación de ingresar al título archivado como establece la Ley N° 30313?, ¿Por qué?⁴

Sí, debe todavía mantenerse el sistema de inscripción porque si lo pasamos a un sistema de transcripción sería también bastante oneroso y también generaría también un problema para las partidas registrales. Y entonces, si pasamos al sistema de transcripción habría que sacar formatos para que ya no sean tan amplios los títulos porque al final no saldría cuenta tanto para ciudadanos y tampoco para la misma SUNARP. Entonces, el sistema registral de inscripción sigue siendo necesario porque no todo debe publicitarse en las partidas registrales, porque si no fuera así, no habría diferencia entre título y partida, desaparecería prácticamente el concepto de partida, porque todo sería el título archivado, y lo cual no me parece correcto.

10. ¿Considera que el sistema registral debería incorporar mecanismos para sancionar conductas fraudulentas? ¿Por qué?

Claro, pero hay que ver también que el sistema registral es un efecto, es decir, es un resultado. Pienso que aquí debe irse siempre a la raíz del problema: ¿Quiénes ocasionan estas conductas fraudulentas? ¿Quiénes son los que falsifican documentos? ¿Quiénes hacen doble venta? A ellos tienen que sancionar, y, por supuesto, se puede de repente vetar a estas personas para que ya no presenten títulos, o de repente para que ellos no puedan inscribir derechos, puede ser una medida adoptar, pero reitero, siempre la raíz del problema, quiénes lo generan, a ellos tenemos que atacar más que al resultado.

11. Un sector de la doctrina jurídica peruana considera que, si se debe realizar un cambio al sistema constitutivo pero progresivo y no inmediato, por otro lado, un sector considera que debemos mantenernos en el sistema consensual,

⁴ El sistema de resumen se basa en el sistema español y alemán y el sistema de transcripción se basa en el sistema francés y mexicano

basándonos en la informalidad que existe respecto a las transferencias inmobiliarias, ¿Cuál sería su opinión?

Lo ideal es pasar a un sistema constitutivo de forma progresiva, pero no inmediato, pero tenemos que trabajar en ello. Es decir, tampoco pienso que nos debamos quedar simplemente en el sistema consensual y porque la informalidad nos ha vencido. Pienso que eso no está bien. Pienso que hay que seguir trabajando progresivamente, sentando las bases para pasar a este sistema constitutivo progresivo, para ello podemos empezar con el tema del catastro, con el tema de difundir la cultura registral, y, por supuesto, el Estado tiene que ponerse a su parte para que mejore un poco la economía de las personas, para que ellos tengan la opción de poder inscribir y tener un título de propiedad como documento público. Si eso lo podemos solucionar, tanto el título de propiedad y el tema del catastro, creo que sí se pudiera pasar a un sistema constitutivo, pero de forma progresiva, no inmediata.

LA ENTREVISTA FUE REALIZADA MEDIANTE GRABACION DE AUDIO POR LO QUE
SE TIENE CONSTANCIA DEL AUDIO

Firma y sello del entrevistado

Mediante la presente firma y sello se da fe de haber sido entrevistado por el presente autor de la investigación, asimismo, autoriza la publicación de sus respuestas en la presente tesis.