



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación
registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y
obtener seguridad jurídica.**

PRESENTADO POR:

Calderón Orihuela, Pedro Antonio.

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR:

Abog. Martínez Oblitas, Carlos.

LAMBAYEQUE, ENERO 2020.

**Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación
registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y
obtener seguridad jurídica.**

PEDRO ANTONIO CALDERÓN ORIHUELA:

TESISTA

**Presentada a la Escuela de Derecho de la Universidad Nacional
Pedro Ruiz Gallo, para optar el Grado de Abogado.**

APROBADO POR:

**BACH. PEDRO A. CALDERON
ORIHUELA
AUTOR**

**ABOG. CARLOS MARTINEZ
OBLITAS
ASESOR**

**MAG. ARMANDO HOYOS
VASQUEZ
(PRESIDENTE)
JURADO**

**DR. JUAN MANUEL RIVERA
PAREDES
(SECRETARIO)
JURADO**

**MAG. MARY ISABEL COLINA
MORENO
(VOCAL)
JURADO**

ACTA DE SUSTENTACIÓN.

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA** UNIDAD DE INVESTIGACION



ACTA N° 260

Sustentación para optar el Título de Abogado de don: **Pedro Antonio Calderón Orihuela**.
En la ciudad de Chiclayo, en la Auditorio "José Antonio Silva Vallejo" del Consultorio Jurídico Gratuito de Chiclayo de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo"; siendo las 12:00 m. del día viernes 31 de enero del 2019, se reunió el Jurado conformado por los Señores Catedráticos:

PRESIDENTE : Mag. **ARMANDO HOYOS VASQUEZ**.
SECRETARIO : DR. **JUAN MANUEL RIVERA PAREDES**.
VOCAL : Mag. **MARY ISABEL COLINA MORENO**.

Con el objeto de calificar la sustentación del Bachiller **Pedro Antonio Calderón Orihuela**, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo mediante la Modalidad de Presentación, Sustentación y Aprobación de Tesis.

El señor Presidente invita al sustentante para que exponga la Tesis titulada: * **FRAUDE INMOBILIARIO EN EL REGISTRO DE PREDIOS; LA INMATRICULACIÓN REGISTRAL DE PREDIOS COMO MECANISMO ILEGÍTIMO PARA CREAR DERECHOS Y OBTENER SEGURIDAD JURÍDICA.** *.

Rendido por el bachiller: **Pedro Antonio Calderón Orihuela**, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo", autorizado con Resolución N° 022-2020-UI-FDCP-UNPRG, de fecha 27 de enero del 2020, en cumplimiento al requisito para optar el Título Profesional de ABOGADO, exigido en el Reglamento del Vicerrectorado de Investigación y de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho.

Obteniendo el siguiente resultado: **APROBADO** con la nota de **16.56** y el calificativo de **BUENO** y apto para obtener el Título Profesional debiendo cumplir con las exigencias de las normas legales vigentes.

Siendo las **13:10** p.m., del mismo día, se da por concluido el acto académico suscribiendo los miembros del jurado la presente acta.

Se expide la presente a solicitud del interesado, para los fines que estime pertinente.

Chiclayo, viernes 31 de enero del 2019.


Mag. **ARMANDO HOYOS VASQUEZ**
Presidente del Jurado


DR. **JUAN MANUEL RIVERA PAREDES**
Secretario del Jurado


Mag. **MARY ISABEL COLINA MORENO**
Vocal del Jurado.

DEDICATORIA

A mis queridos padres; Pedro Calderón y Nelly Orihuela, por su apoyo incondicional, para poder lograr mi más ansiada meta: el de ser profesional.

A mi hermana Mayra, por ser ejemplo de fortaleza ante las adversidades.

A mi tío Percy Orihuela por motivarme a buscar la verdad de la existencia de la vida

AGRADECIMIENTO.

A mi Alma Matter Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, por todas las experiencias académicas y personales que adquirí en sus aulas.

A las oficinas Sunarp de Chiclayo, Tarapoto y Piura, por haberme dado la oportunidad de desempeñarme como operador del derecho.

Índice

ACTA DE SUSTENTACIÓN.....	3
DEDICATORIA.....	4
AGRADECIMIENTO.	5
RESUMEN.....	8
ABSTRAC	9
INTRODUCCIÓN.....	10
PRIMERA PARTE: MARCO METODOLÓGICO	11
1. ASPECTOS INFORMATIVOS DEL PLAN DE TESIS	11
1.1. Título del proyecto de investigación.	11
1.2. Personal investigador.	11
1.3. Tipo de investigación.	11
1.4. Título a optar.	12
1.5. Institución y tiempo donde se desarrolló la investigación:	12
1.6. Fecha de inicio y culminación:	12
2. ANÁLISIS DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN.	12
2.1. La formulación del problema de investigación.	12
2.2. Formulación de la Interrogante:	13
2.3. La justificación de la Investigación.	13
3. HIPOTESIS	14
4. OBJETIVOS	14
4.1. Objetivo General.	14
4.2. Objetivo específico.	14
5. VARIABLES	15
CAPITULO I: LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO PÚBLICO.....	16
1. LA PROPIEDAD.	16
1.1. La regulación de la propiedad en la ley y su contenido constitucional.	16
1.2. Los modos de adquirir la propiedad (El nacimiento del derecho de propiedad). 20	
1.3. Transferencia del derecho de propiedad.	25
1.4. La función económica de la propiedad.	27
1.5. El título y el modo en la transferencia de la propiedad.	30
2. EL REGISTRO PÚBLICO.	33
2.1.- Evolución jurídica y técnica del registro público.	33
2.2. La Sunarp.	47
CAPITULO II: EL REGISTRO DE PREDIOS Y EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN.....	54
1. EL REGISTRO DE PREDIOS Y LOS ACTOS INSCRIBIBLES	54
1.1. La importancia de la inscripción registral de la propiedad inmueble.	56
1.3. Requisitos registrales para la inscripción de primera de dominio.	58

1.4.	Principios registrales en el registro de Predios y el acto de inmatriculación.....	65
2.1.	La prescripción adquisitiva.	71
2.2.	Clasificación de la prescripción adquisitiva de predios.....	73
2.3.	El procedimiento de prescripción en sede administrativa, sobre predios rurales.	74
2.4.	Inmatriculación de predios mediante El Decreto Legislativo 1209.	74
CAPITULO III: DERECHO COMPARADO EN LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS.....		76
1.	ARGENTINA.....	76
1.1.	LEY Argentina 17.801	76
1.2.	Decreto N° 466/99 – Reglamento de la ley del registro de la propiedad inmueble para la capital federal.	76
2.	CHILE.....	77
2.1.	Código Civil Chileno.....	77
2.2.	Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces	78
3.	MEXICO.	79
3.1.	Ley Registral para el Estado de México	79
4.	ESPAÑA.....	80
4.1.	Ley N° 13/2015, , de Reforma de la Ley Hipotecaria.....	80
5.	ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA.....	81
	Las leyes de “recording” se clasifican en	81
6.	ALEMANIA.....	82
7.	SUIZA.....	83
8.	CHINA	83
TERCERA PARTE: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.....		85
FRAUDE MOBILIARIO EN LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES		85
1.	ANTECEDENTES.....	85
2.	DEFECTOS DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS.	86
2.2.	Transferencia de propiedad por escrituras públicas imperfectas.....	88
2.3.	Identificación del predio objeto de transferencia.	90
2.4.	El proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, como medio para amparar inscripciones ilegítimas.	91
2.5.	Otros defectos, que acreditan la ilegalidad de los títulos caso Olmos.	92
3.	Lineamientos y propuestas ante los problemas analizados en la investigación	93
CONCLUSIONES.....		95
RECOMENDACIONES		96
BIBLIOGRAFÍA.....		97

RESUMEN.

El fraude inmobiliario ha encontrado en las deficientes normas que regulan el procedimiento registral de inmatriculación de predios o primera de dominio una puerta a la ilegalidad para crear derechos de propiedad y además otorgarles seguridad jurídica, esto ha ocasionado un enriquecimiento indebido e ilegal por parte de traficantes de tierras en desmedro de los verdaderos y legítimos posesionarios y/o propietarios, entre los cuales muchas veces se encuentra el propio estado peruano, por ello surge la necesidad de proponer una correcta regulación de dicho procedimiento, a fin de salvaguardar la legalidad y cubrir las deficiencias legales, para ello es importante comprender el fundamento de la inmatriculación predial, la cual es la prescripción adquisitiva de dominio corta y a su vez el fundamento de esta, que es la posesión, así como comprender los principios y fines del registro público.

Palabras Clave. *Inmatriculación - prescripción adquisitiva – posesión – registro público – justo título.*

ABSTRACT.

Real estate fraud has found in the deficient rules that regulate the registration procedure of land registration or first domain a door to illegality to create property rights and also grant them legal security, this has caused undue and illegal enrichment by traffickers of lands at the expense of the true and legitimate possessors and / or owners, among which the Peruvian state itself is often found, therefore the need arises to propose a correct regulation of said procedure, in order to safeguard the legality and cover the Legal deficiencies, for this it is important to understand the foundation of the property registration, which is the short domain acquisition prescription and in turn the foundation of this, which is the possession, as well as to understand the principles and purposes of the public registry.

Keywords.- Registration - purchasing prescription - possession - public record - fair title.

INTRODUCCIÓN

Sin duda el crecimiento económico en nuestro país está estrechamente ligado a la adquisición de la propiedad, la cual busca protección legal exclusiva y excluyente a través del reconocimiento de los propietarios, por parte del ordenamiento jurídico, específicamente del registro público, el cual se encarga a través de la Sunarp, otorgar seguridad jurídica.

No hay duda que la propiedad inmueble, es sin duda la que más problemática en cuanto a titularidad atraviesa, esto debido a que nuestro sistema registral inmobiliario, es lento, rudimentario y con legislación defectuosa, con complicidad del gobierno, que demuestra, su incapacidad o falta de voluntad política ante esta crisis.

Uno de los aspectos de esta crisis que se suma a las demás, es la existencia de inscripciones fraudulentas las cuales tienen como fuente principal la defectuosa legislación que regula la inscripción de predios, la misma que ha se ha convertido en herramienta de gente inescrupulosa que busca y logra defraudar al ordenamiento jurídico, perjudicando y despojando de su propiedad a legítimos propietarios entre los cuales muchas veces se encuentra el propio estado.

El escenario de este fraude se ha dado tanto en predios urbanos como rurales y un claro ejemplo son las fraudulentas inscripciones de predios en el distrito de Olmos y cuya causa de este problema radica en los requisitos establecidos para la mal llamada inmatriculación de predios, especialmente en el título que sustenta el derecho (título de propiedad) y los inexistentes mecanismos de seguridad destinados a verificar la efectiva titularidad de los inmuebles

PRIMERA PARTE: MARCO METODOLÓGICO

1. ASPECTOS INFORMATIVOS DEL PLAN DE TESIS

1.1. Título del proyecto de investigación.

“Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica”

1.2. Personal investigador.

- **Autor:** Bach. Pedro Antonio Calderón Orihuela
- **Asesor:** Dr. Carlos Martínez Oblitas

1.3. Tipo de investigación.

- **Aplicada.-** Por el interés en la aplicación, utilización y consecuencias prácticas de los conocimientos obtenidos con la presente investigación. Se busca el conocer para hacer, para actuar, para construir, para modificar.
- **Descriptiva.** - Se trabajará sobre realidades de hecho, mediante casos contenidos en expedientes administrativos (títulos) de los registros públicos, asientos de inscripción, esquelas de observación y resoluciones del tribunal registral, es decir es en base a la observación de fuentes documentales.
- **Explicativa.** - Se planteará una hipótesis explicativa, es decir propuestas de explicación al problema causal, que es el fraude inmobiliario a través de la inmatriculación y que luego será contrastado, con la realidad extra registral.

1.4. Título a optar.

Título Profesional de Abogado.

1.5. Institución y tiempo donde se desarrolló la investigación:

- **Institución:** Sunarp Zona I (Chiclayo), II (Moyobamba) y III (Tarapoto) de la SUNARP.
- **Tiempo:** El análisis de las esquelas de observación, inscripción, tachas y resoluciones del tribunal registral emitidas desde el año 2013 al 2019.

1.6. Fecha de inicio y culminación:

El proyecto se ha iniciado desde el 3 de agosto de 2015 y ha concluido el 20 de diciembre del 2019.

2. ANÁLISIS DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN.

2.1. La formulación del problema de investigación.

El registro público, conducido y administrado por la SUNARP, regula el procedimiento de inmatriculación de predios o primera de dominio, por el cual un predio accede por primera vez al registro, en mérito al cumplimiento de determinados requisitos legales y técnicos, los cuales varían de acuerdo a la naturaleza del predio, entre los requisitos legales, se encuentra principalmente un título (instrumento público) que acredita el derecho de propiedad, el mismo que debe tener una antigüedad de igual o mayor a cinco años, la exigencia de dicha temporalidad, es debido a que la inmatriculación de predios tiene como fundamento la prescripción

corta, sin embargo este procedimiento, tiene vacíos y no estaría cumpliendo su finalidad, puesto que la mala fe de las personas por hacerse de lo ajeno, muchas veces logran defraudar las normas, creando títulos e inventando derechos de propiedad, el mecanismo es simple transfieren un inmueble que nunca fue suyo, lo elevan a escritura pública de manera ordinaria o judicial, simplemente esperan cinco años para acceder al registro y listo. Pero ¿Se tiene certeza que el vendedor fue el propietario?, eso no le interesa al registro, solo verifica el transcurso del tiempo de cinco años y la formalidad de que sea por instrumento público para inscribirlo y así otorgarle seguridad jurídica.

Uno de los casos más recurrentes durante los años 2012 hasta la actualidad es la inmatriculación ilegítima e ilegal de los predios rurales en el distrito de Olmos, los cuales debido a su alta cotización por el proyecto Olmos Tinajones, han sido objeto de este fraude legal, permitiendo el tráfico de tierras.

2.2. Formulación de la Interrogante:

¿La regulación del procedimiento de inmatriculación en el registro de predios, permite el fraude inmobiliario?

2.3. La justificación de la Investigación.

Mi desempeño como trabajador en la SUNARP, analizando títulos con solicitudes de inmatriculación, principalmente en la Zona registral II de Chiclayo, me ha dado la oportunidad de advertir, el fraude inmobiliario que se desarrolla en el registro, a través del procedimiento de inmatriculación, especialmente en los de naturaleza rural,

inscripciones que se realiza mediante la presentación de documentación fraudulenta, aprovechando vacíos legales y desviación total de las normas que regulan el registro, esto ha ocasionado un enriquecimiento indebido e ilegal, por parte de traficantes de tierras, en desmedro de los verdaderos y legítimos poseionarios y/o propietarios, entre los cuales muchas veces se encuentra el propio estado peruano. Por tanto, corresponde proponer una correcta regulación de dicho procedimiento a fin de salvaguardar la legalidad y cubrir deficiencias legales

3. HIPOTESIS

El procedimiento de inmatriculación inmobiliaria en el registro público, es defectuoso, lo cual permite inscripciones fraudulentas, por tanto, es necesaria la modificación de las normas que dan viabilidad a estos fraudes; art. 2018¹ del C.C.P. y art. 17² del RIRP.

4. OBJETIVOS.

4.1. Objetivo General.

- Realizar un estudio pormenorizado del procedimiento registral de inmatriculación en el registro de predios y su problemática.

4.2. Objetivo específico.

- Explicar los supuestos específicos de fraudes mobiliarios en el registro de predios, identificando los vacíos legales e insuficiencias normativas respecto a la inmatriculación de predios.

¹ Art. 2018° del RIRP. – Para Para la inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o en su defecto títulos supletorios.

² Art 17°. - Reglas para la inmatriculación en merito a títulos con antigüedad de cinco años.

- Demostrar que el actual procedimiento registral para la primera inscripción de dominio o inmatriculación regulado en el código civil y en el reglamento de inscripción de registro de predios es deficiente y susceptible de fraude.
- Proponer mecanismos de solución, mediante construcciones jurídicas satisfactorias, sin burocratizar aún más el procedimiento, respetando el rango y finalidad de normas.

5. VARIABLES

5.1. • Variables independientes:

- La inmatriculación de predios en el registro público.
- Modos de adquirir la propiedad.
- Seguridad jurídica.

5.2. Variables dependientes:

- El artículo 2018, del código civil.
- El artículo 17 del reglamento de inscripción de predios

SEGUNDA PARTE: MARCO TEORICO

CAPITULO I: LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO PÚBLICO

1. LA PROPIEDAD.

1.1. La regulación de la propiedad en la ley y su contenido constitucional.

El artículo 923° del Código Civil, establece: "La propiedad es el poder jurídico que permite; usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Este debe ejercerse en conforme al interés social y conforme a los límites de la ley". Es decir conforme a lo señalado en la norma citada líneas arriba, los atributos del derecho de propiedad en la normativa peruana son el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien.

El profesor AVENDAÑO nos señala respecto a los atributos de la propiedad lo siguiente: "Usar es la utilización del bien. Por ej. Usa el automóvil quien se traslada con él. Usa la casa quien habita en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto en su muñeca y verifica la hora cuando desea". "En cambio disfrutar es percibir los frutos del bien, esto es aprovecharlo económicamente. Los frutos son bienes que se originan de otros bienes, sin menoscabar la sustancia del bien original, son las rentas, las utilidades, hay frutos naturales, que nacen del propio bien sin intervención del hombre, frutos industriales, en cuya percepción interviene el ser humano, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato o acto jurídico (artículo 891). Un ejemplo de los primeros son las crías de animales domésticos o de granja; ejemplo de los

frutos industriales son las cosechas o los bienes que se obtienen de la actividad fabril; asimismo ejemplo de los frutos civiles, es el interés del dinero o la merced conductiva de un contrato de arrendamiento. Disponer es prescindir del bien o mejor aún del derecho, deshacerse o destruir la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es claramente la enajenación del bien; otro también es Abandonarlo” “Nos dice también el código civil peruano que el propietario puede reivindicar el bien, es decir recuperarlo, cuando este se encuentre en poder de un tercero y no del propietario. Muchas pueden ser las causas o motivos, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión intestada en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un tercero, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario tiene el poder mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar su bien de quien lo posee ilegítimamente o ilegalmente. Y esto es porque la reivindicación es una acción mediante el cual el propietario no poseedor, actúa contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo sin lugar a duda)”³

El maestro AVENDAÑO, indica que existen cuatro características que se deben apreciar de manera conjunta con los demás atributos del derecho de propiedad expuesto en el Código Civil peruano, que además son comunes a los demás ordenamientos jurídicos de otros lugares del mundo, y es que el derecho de propiedad es un derecho real, y

³AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. "Código Civil Comentado ", Editorial – Gaceta Jurídica, Tomo V, Editorial Lima 2003, pág. 187-188.

además es exclusivo y perpetuo⁴.

Es importante señalar que el derecho de propiedad no sólo se recoge en el código civil, sino que también se encuentra en la Constitución política del Perú, así como en los arts. 2 y 70 de la Constitución Política que señala lo siguiente:

"Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:

(...)

8°. A la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica, así como a la propiedad sobre dichas creaciones y a su producto. El Estado propicia el acceso a la cultura y fomenta su desarrollo y difusión (...)

16. A la propiedad y a la herencia (...)"

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

La jurisprudencia constitucional ha establecido los alcances del derecho de propiedad en diversas sentencias emitidas por el tribunal constitucional indicando que:

⁴ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. "Para leer el Código Civil". Editorial, Fondo Editorial de la pontificia universidad católica del Perú, edición 1984, pág. 103.

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

(Exp. N° 00008-2003-AI/T.C.); (Exp. N° 00030-2004-PI/T.C.); (Exp. N° 00043-2007-AA/T.C.).

Por tanto advertimos el primer punto de encuentro entre lo dispuesto en el Código Civil con la Constitución Política del Perú, es que en ambos se establece una limitación al derecho de propiedad por el interés social y el bien común, respectivamente. Es decir, el derecho de propiedad no puede ejercerse irrestrictamente sino que, al tener un contenido social, se ve limitado por su propio componente. Esto es que el derecho de propiedad debe ceder o someterse frente a los intereses de la sociedad, y es que en la Constitución Política, donde se indica que no solo se puede privar del derecho de propiedad por causa de seguridad nacional o necesidad pública, sino que también este interés debe ser declarado por ley y el afectado deberá ser indemnizado mediante justiprecio.

Un claro ejemplo de las excepciones del despojo legal de la propiedad es la seguridad nacional o una causa de

necesidad pública los casos podrían ser; Cuando inmuebles cerca de las fronteras son expropiadas a favor de las fuerzas armadas sobre todo cuando es inevitable un conflicto armado, en el otro supuesto podría tratarse cuando se busca ampliar la pista de aterrizaje de un aeropuerto y es necesario expropiar los inmuebles cercanos, esto con la finalidad de concluir un proyecto de necesidad pública.⁵

Los límites al ejercicio al derecho de propiedad no sólo están referidos a la seguridad nacional o necesidad pública, sino además que también debe valorarse si existe o no abuso de este derecho constitucional. Artículo II del Título Preliminar del Código Civil Peruano, que indica que "la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho⁶.

Sin duda el derecho de propiedad, al ser un derecho económico, es anhelado porque es exclusivo, porque trae un efecto social de bienestar y seguridad en una sociedad en donde las necesidades son ilimitadas y los bienes escasos, obtener la propiedad de la cosa, está protegido por la constitución y las leyes. Pero; ¿Cómo se logra adquirir el derecho de propiedad sobre un bien? El ordenamiento jurídico, nos da la respuesta.

1.2. Los modos de adquirir la propiedad (El nacimiento del derecho de propiedad).

La adquisición es el acto para conseguir determinadas

⁵ GARCIA TOMA, Víctor. "Análisis sistemático de la Constitución Peruana de 1993", Editorial, Fondo de Desarrollo Editorial de la Universidad de Lima, 1988, pág. 140.

⁶ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. "Los principios contenidos en el Título Preliminar del Código Civil Peruano de 1984" Ed, Fondo editorial de la PUCP, 2da edición Lima – 2005, pág. 85.

cosas, es el hecho jurídico que es causa de adquisición de derechos sobre ciertos bienes conforme al ordenamiento jurídico peruano.

En el caso de derechos reales, la que es causa de su ejercicio y, por ende, al ejercicio de sus funciones es su nacimiento, es decir su adquisición.

El nacimiento u origen de la propiedad, y de los demás derechos reales, comienza a través de determinados hechos jurídicos. El término nacimiento tiene una estrecha relación con el término adquisición. La variedad de modos permite su estudio y análisis a través de clasificaciones.

Una inicial clasificación nos distingue entre los *modos de adquisición a título universal*, es decir de aquellos en donde se adquiere como consecuencia o resultado de que un sujeto de derecho sustituye a otro en la titularidad del íntegro de su propiedad, tal como ocurre en la sucesión *mortis causa*⁷, y los modos de adquisición a título singular, ello sucede cuando se adquiere la propiedad a través de los modos permitidos por la ley.

Además, existe otra clasificación, la cual se divide en modos de adquisición derivativa y modos de adquisición originaria. Esta clasificación tiene una importancia práctica. Por ejemplo existirá un modo de adquisición derivativa cuando se presenta o cuando existe una transferencia de

⁷ Respecto al derecho de sucesiones: “En Derecho Civil, esta disciplina jurídica autónoma, trata la sucesión entendida como la transmisión patrimonial por causa de muerte. (...) Sucesión es el hecho jurídico por el cual los derechos y obligaciones pasan de unas personas a otras (...)” FERRERO COSTA, Augusto, tratado de derecho de sucesiones 7ma edición. Gaceta Jurídica Lima. 2012 pág. 106.

un derecho de un sujeto de derecho a otro, es decir significa que existen dos sujetos que se encuentran relacionados en virtud de un título que los justifica o legitima, de tal modo que uno otorga y el otro recibe un derecho en este caso un derecho de propiedad.

Quien transmite el derecho a otro sujeto se le conoce como, dante causa, autor, causante o transferente, y quien lo adquiere o recibe para sí, se le llama; avente causa, heredero o sucesor, o simplemente adquirente. Los supuestos tradicionales en este tipo de adquisiciones son los contratos o la sucesión testamentaria o hereditaria.

Por ejemplo⁸:

Homero Jimeno, titular de un derecho de propiedad sobre un inmueble ubicado en la Calle Los Vengadores en la Ciudad de Springfield, decide vender el bien de su propiedad a Pablo Mármol. Después de largas horas de negociaciones, las dos partes establecen las cláusulas del contrato, como toda buena compra-venta, el transferente-enajenante (Homero J.) transfiere eficazmente su derecho de propiedad al adquirente (Pedro M.). Después de varios años, Homero J. fallece, quien antes de morir escribe un testamento, nombrando como sus herederos a Lisa, Maggie y Bart. Homero es propietario de diversos bienes. En consecuencia, el causante (Homero J.) transfiere eficazmente su derecho de propiedad a sus herederos (Los hermanos Simpson). De los ejemplos propuestos se puede observar que la adquisición a título derivativo sigue dos principios bases:

⁸Ejemplos tomados de; “Un olvidado y poco estudiado modo de adquirir la propiedad: La especificación, presupuestos, requisitos y naturaleza jurídica” CIENFUEGOS FALCÓN”, Mijail Feliciano. Derecho y cambio social.

1.- Ningún sujeto de derecho puede transmitir derechos a otro sujeto más, de aquellos que tiene.

2.- Se extingue el derecho del transferente, se extingue también el título del derecho del adquirente.

Los modos de adquisición de la propiedad a título derivativo tienen como principio; “Nadie otorga más derechos que sobre el bien dispuesto a transferir, tenía”.

Los requisitos esenciales para que se realice de manera válida y eficazmente una transferencia de derechos

Es importante señalar que se encuentran excepciones a la regla, al menos de forma parcial, puesto que existen casos en que un sujeto tiene la facultad de disponer de derechos ajenos y, en particular también de transferirlos. Esto se da debido a las exigencias que impone el tráfico jurídico o comercial en la circulación de los derechos y como consecuencia se derivan algunas modalidades de adquisición a *non domino*, en las que se tutela jurídicamente la confianza del adquirente de buena fe, quien celebra un negocio jurídico con el aparente transferente legitimado⁹.

Los modos derivativos de adquisición de la propiedad, pueden ser traslativos o constitutivos y sucede según derecho

⁹ Código Civil peruano artículos; 194, 948, 1135, 2014 y 2022.

cambie de sujeto sin modificarse, o que el adquirente se convierte en titular de un derecho derivado, distinto del anterior, pero nunca de contenido más allá a este. Es decir, las adquisiciones derivativas son traslativas cuando el mismo derecho que tenía el transferente se traslada al “adquirente”, El típico ejemplo es el contrato de compra-venta.

En cambio, las adquisiciones de propiedad derivativas son constitutivas cuando el averse causa tiene un derecho nuevo en base al derecho del dante causa, Por ejemplo es la constitución del contrato de usufructo, el Propietario constituye usufructo en favor de otro sujeto, y este se convierte en el titular del derecho constituido¹⁰. Las adquisiciones derivativas – constitutivas dan origen a la llamada “nuda” propiedad.

Los *modos originarios de propiedad*, son aquellos que se constituyen en favor del adquirente sin conexión de un antiguo titular del derecho de propiedad, es decir entendido como un hecho jurídico calificado por el ordenamiento jurídico peruano que no encuentra fundamento o causa en un titular precedente.

En consecuencia los modos originarios, a diferencia de los derivativos, estos se adquieren sin relación causal con el anterior titular y por tanto, no es relevante quién es el titular

¹⁰ Una de las características de la propiedad, y de ellos otros derechos reales, es su elasticidad, es decir que pueden concurrir sobre un mismo bien diversos derechos, siempre y cuando el derecho real mayor se restrinja por un derecho real menor.

Primigenio. Los modos originarios en nuestro ordenamiento jurídico son la prescripción adquisitiva de dominio o también llamada usucapión, también está la apropiación, el hallazgo, tesoro, la accesión, etc, los mismos que están especificados en el Código Civil Peruano- libro de derechos reales.

Sin embargo, la propiedad en nuestro país se adquiere normalmente y formalmente por actos traslativos de propiedad (Modos derivativos), es decir mediante transferencia de la propiedad

1.3. Transferencia del derecho de propiedad.

El código civil regula la transferencia de la propiedad estableciendo lo siguiente:

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

La doctrina mayoritaria se inclina señala, que a partir de lo establecido en el artículo 949º del Código Civil; La transmisión de la propiedad se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades o libre consenso; Es decir no es necesaria la traditio o entrega del bien, por lo que este sistema se configura como un sistema de transmisión consensual, en el cual basta el simple acuerdo y precio para que se transfiera el derecho de propiedad. Es importante señalar que lo antes expuesto aplica únicamente a los bienes inmuebles y no a los muebles, ya que en el caso de estos últimos si se necesita la tradición o traditio.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que un contrato de transferencia por ejemplo la compraventa no se resume en el solo acuerdo de voluntades, sino además existe que este sea consumado a través del cumplimiento de las obligaciones; la prestación que entrega del bien y contraprestación que es el pago.

Sin embargo, cabe preguntarse qué es lo que realmente se transfiere en un contrato por compraventa de propiedad; ¿Es el bien?, ¿Es el derecho o que es lo que realmente lo que se transfiere?

Coincido con Castillo Freyre, quien señala que los contratos no transfieren ningún derecho real “Ya que su objeto es solo la creación, modificación, regulación o extinción de las obligaciones y si algún derecho real constituye el objeto de las mismas, su transferencia tendrá que ser advertida en el nivel de ejecución de las obligaciones, pero jamás entender que es el propio contrato (Por ej. De compra venta) el que constituye o crea el derecho real¹¹”

Por tanto, un contrato traslativo de propiedad no transfiere y mucho menos crea derechos reales. El contrato¹² como fuente de obligaciones, tiene como objeto¹³ crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, tal como lo establece el código civil.

¹¹ CASTILLO FREYLE, Mario. “Estudios sobre el contrato de compraventa”, editorial Ediciones legales, Lima 2003. Pág. 20.

¹² Código civil Peruano art. 1351°.- El contrato es un acuerdo de dos o más partes para regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

¹³ Código Civil Peruano. Art. 1402.- El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

1.4. La función económica de la propiedad.

El jurista Edgardo Mosquera, se refiere respecto del crecimiento y desarrollo de las economías de mercado, en donde establece *“es totalmente necesaria la definición, el reconocimiento y la estabilidad de los derechos de propiedad, que le den la oportunidad a los titulares el uso más eficiente mediante el mecanismo del mercado”*¹⁴.

Según Mosqueira sobre la función económica, afirma que derechos de propiedad, que da cabida a que la información sobre los mismos fluya fácilmente entre los agentes económicos, permite que se creen mercados inmobiliarios muy activos, los mismos que son la base de los mercados de capitales¹⁵.

Por su parte Benito Arrunaga indica que:

*“Los derechos sobre bienes inmuebles son esenciales para un desarrollo económico, puesto que los inmuebles no solo constituyen un esencial, sino que proporcionan indudablemente la mejor garantía, lo que permite de manera importante reducir los costos de transacción del crédito.”*¹⁶

Hernando de soto quien afirma, al respecto que:

“...desde el punto de vista netamente económico, los derechos de propiedad sobre los bienes no necesariamente tienen como principal objetivo beneficiar al sujeto que es su

¹⁴ MOSQUEIRA, Eduardo “Las reformas institucionales para la creación de un sistema de derechos de propiedad”. En: La Reforma incompleta. Lima – Perú. 2000. Pág. 107.

¹⁵ Ibídem.

¹⁶ ARRUÑAGA, Benito. Sistema de Titulación de la propiedad. Lima. 2004. Pág. 62.

Titular, sino además otorgarle incentivos esenciales para agregarles valor, invirtiendo, innovando o combinándolos convenientemente con otros recursos, de los que se deriva un resultado positivo para la sociedad”¹⁷

Sin duda para Hernando de Soto, la inversión realizada por los sujetos que tienen la plena seguridad de que sus derechos específicamente de propiedad están seguros que va a repercutir en innovaciones e inversiones que serán beneficiosas para la sociedad. Afirmando, que la existencia de derechos de propiedad, sólidos y seguros incentiva al propietario o titular a utilizar sus bienes de la manera que para él le resulte más beneficioso, sin que obviamente, esta utilización afecte el derecho de terceros. Por tanto el efecto generalizado de este proceso, según lo afirmado por Hernando de Soto, traerá sin duda beneficios a la sociedad.

El desarrollo económico y los derechos de propiedad son conceptos indiscutiblemente inseparables. Actualmente, la importancia de que los derechos de propiedad estén bien definidos y sólidamente protegidos, cuenta con gran reconocimiento de parte de economistas y autoridades responsables del diseño de políticas públicas. Un eficiente sistema de protección de la propiedad privada concede a los individuos el derecho exclusivo y excluyente de usar sus recursos como ellos quieran.

¹⁷ DE SOTO, Hernando. El Otro Sendero. Ausonia. Lima 1986. Pág. 204 – 205.

En conclusión, la propiedad como un derecho y como se ha expuesto es un derecho económico el cual, para satisfacer nuestras necesidades ilimitadas, buscará satisfacerlas a través de obtener la propiedad de bienes, los cuales son escasos, por lo tanto, se crea la necesidad de excluir y oponer un derecho de propiedad adquirido, ante otros, recurriendo a los mecanismos que nos da la normativa para adquirir seguridad jurídica, a través de instituciones como el registro público.

No hay duda que el registro coadyuva al tráfico comercial, que alienta las transferencias u otro acto económico sobre los bienes, con ánimo de inversión y el cual se agiliza cuando se tiene seguridad, que se contrata bajo la garantía de no ser despojado de lo que se ha adquirido bajo la fe del registro.

Sin embargo, el ser humano como ser imperfecto, no solo busca la seguridad jurídica de aquello que adquirió bajo la buena fe o bajo un justo título, sino que, además, algunos buscan la oportunidad de hacerse de lo ajeno, utilizando mecanismos legales de manera fraudulenta, lo cual es posible debido a la deficiente regulación de los procedimientos legales y administrativos que otorgan las instituciones y cuya finalidad es “precisamente” otorgar la ansiada seguridad jurídica.

El fraude, se inicia a partir de la existencia de un título de propiedad o contrato que asegura acreditar el derecho propiedad, el cual es también objeto de estudio de la presente

tesis. Por tanto, es necesario definir qué es un título de propiedad.

1.5. El título y el modo en la transferencia de la propiedad.

Es necesario antes de hablar de derechos reales y de Transmisión de propiedad Inmueble, sin dejar de señalar y explicar la gran importancia de la teoría del título y el modo, motivo por lo cual es indispensable conocer su definición los cuales son herencias del derecho romano y son en gran número, los sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron y se adecuaron a la mencionada teoría.

El título es una palabra utilizada, no en el significado de documento, sino en el fundamento jurídico que es el acto, como lo es la compraventa, por el que se consolida la voluntad de enajenación, esto es la adquisición para el otro sujeto del derecho¹⁸; y se entiende por el modo; como el acto consistente, en la entrega, con ánimo o con intención de transmitirlo de la efectiva posesión del derecho y cuya transferencia se estableció por el transferente.

Sin *modo*, el *título* es no es suficiente para producir la adquisición de un derecho real como el de propiedad y sin título previo, esto es la entrega “el modo” no transfiere, es decir; hacer adquirir al que recibe el derecho real. Por ej. Si no hubo inicialmente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recepción adquiere su posesión, pero no se convierte en dueño, es decir no adquiere la propiedad del derecho real.

¹⁸ ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil I, Tomo III, Derecho civil i, Tomo III, Derecho de Bienes. Volumen I. Barcelona: Librería Bsh3°. Editorial. 1997. Pág. 138 – 139.

HUGO FORNO, nos señala; En el derecho romano el título y el modo tenía una definida separación. La justificación jurídica por la cual se sustentaba el desplazamiento era el “título” y la forma establecida por la ley para producir ese desplazamiento era el “modo”¹⁹.

DÍEZ PICAZO, singularmente sostiene que la tradición por sí misma no sirve para transmitir el dominio, pues la entrega física o la transferencia de la posesión es en sí ambigua, y el cual solo tiene sentido de negocio jurídico como antecedente celebrado por las partes, que justifica o fundamente su transmisión²⁰.

*El acto mediante el cual la obligación fluye al enajenar un inmueble determinado es el “título” y el modo la transferencia*²¹. El cauce es el título, es origen jurídico del contrato del cual se origina una determinada obligación y el modo la consecuencia que es la transferencia de propiedad.

La adquisición como proceso se produce, en dos etapas, en la primera, como consecuencia del título, el adquirente futuro, recibe ya un derecho de crédito a que el transmitente futuro le transfiera el derecho real de que se trate. Por tanto se está en el ámbito del derecho de

¹⁹ FORNO FLOREZ, Hugo. El contrato con efectos reales. En; *Ius Et Veritas*, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. N°7. Lima 1993, pág. 79.

²⁰ DÍEZ – PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho Civil Patrimonial*, Madrid 1983. Ed. Tecnos S.A., Vol. II, pág. 648 – 649.

²¹ VEGA MERE, Yuri. “Que la ley en mi concepto, el propio artº.949, que tomo como título el acto y la ley que actúa como mecanismo de transmisión de la titularidad. Existen excepciones como la venta de bienes genéricos o de bienes ajenos. Por ej. Le impiden que la ley otorgue un efecto real al acto del cual nace la obligación.

obligaciones. Uno puede exigir un cumplimiento y el otro debe realizar una prestación: La conducta que se trata en transmitir el derecho real. En la segunda etapa, el transferente cumple su obligación, que consiste en llevar a cabo el modo o acto transmitido del repetido derecho²².

La doctrina nacional está dividida en dos sectores: uno opina que el sistema de adquisición peruano de la propiedad está diseñado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión *solo consensus* para el caso de bienes inmuebles; el otro sector de la doctrina sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles e inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo²³.

En los bienes muebles si es posible la celebración de dicho tipo de contrato, en tanto la transferencia de los inmuebles opera en dos momentos: uno que se refiere al título y otro que se produce con el modo, es así que no es necesario que al momento de la suscripción del título el vendedor - transferente sea el propietario, lo que

²² ALBADALEJO, Manuel. Op. Cit. Tomo III, Volumen. I. pág. 138 – 139.

²³ LA PUENTE LAVALLE. Manuel, Estudios sobre el contrato de compraventa, Gaceta Jurídica, Lima, 1999, pág. 23 - 24. El primer sector argumenta que toda obligación se cumple mediante la ejecución de una prestación, que es un comportamiento o actividad del deudor y que el art. 949 el código civil, al establecer que la adquisición del derecho de propiedad de un inmueble determinado no requiere de la conducta del deudor – como se necesita en cambio para la transmisión del derecho de propiedad de una cosa mueble – debe ser entendido en el sentido que esa transmisión no deriva del cumplimiento de una obligación sino que emana directamente del contrato, sin que sea necesario el expediente de crear una obligación.

indudablemente si será indispensable al momento de la tradición o traditio²⁴.

Entonces, concluimos que el título no es de ninguna manera el documento, sino simplemente un medio probatorio de la existencia de la relación jurídica creada, modificada o extinguida.

2. EL REGISTRO PÚBLICO.

2.1.- Evolución jurídica y técnica del registro público.

Es necesario previamente, exponer la evolución del registro en el Perú desde su inicio hasta la actualidad, a fin de comprender su finalidad, especialmente en el registro de predios.

2.1.1. En la colonia.

El registro en el Perú tiene como antecedente histórico las normas aplicables al reino de España en ese entonces. Gunther Gonzáles, afirma y cita a Roca Sastre, que:

“...en dicho momento histórico de nuestra patria se encontraba vigente en el reino de España la pragmática de Carlos V, aprobada en propuesta de las cortes de Toledo. Establecía que en cada ciudad cabeza de jurisdicción se encargaría a un funcionario que tuviese a su cargo un libro, en el cual se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas; y de no

²⁴ BELTRAN PACHECO, Jorge. La Ineficacia del Acto Jurídico, En: Cuadernos Jurisprudenciales, Gaceta Jurídica. Año: 1 N°6. Pág. 6.

Registrarse dentro de un plazo señalado, no haría fe ni se juzgaría conforme a dichos gravámenes, ni podía ser perjudicado por ellos cualquier otro sujeto possedor²⁵”.

Dicha disposición se justificó en la principal necesidad de evitar los algunos abusos que se producían al vender como libres los bienes sujetos a algún gravamen y se sancionaba legítimamente a la persona no diligente, evitando que los gravámenes no inscritos puedan oponerse a los titulares de predios de buena fe.

Años posteriores, la Real Cédula del seis de mayo de 1778, estableció que se haga extensiva a las colonias de América, entre ellas el Perú, la Pragmática de Carlos III de 1768 que ordenaba crear los “Oficios de Hipotecas”, como única fuente a la que podían recurrir los que contrataban sobre bienes inmuebles.

En estos oficios de Hipotecas se debían anotar todas aquellas escrituras que contenían censos, hipotecas, mayorazgos, etc.; pero jamás *“estas inscripciones en los oficios de Hipotecas cautelaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer al oficio el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes que pesaban sobre el predio, debido a lo cual los fraudes de documentos eran muy frecuentes a causa de la pésima organización de esos registros”*²⁶

²⁵ GONZÁLES BARRÓN, Gunter Hernán. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Pág. 233.

²⁶ ACEVEDO Y CRIADO, Ismael. “La institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus antecedentes Legales y formas más urgentes”. En: Separata de la Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad de Derecho de la UNMSM. Pág. 95.

Fue el siete de octubre de 1786 que estas ordenanzas entraron en vigencia²⁷.

Este podría ser prácticamente el primer antecedente de un sistema legal en el Perú que publicita las situaciones jurídicas de los predios y que instituye el que se convertiría en el principio sustantivo de oponibilidad de un derecho inscrito sobre uno no inscrito.

2.1.2. En el código civil peruano de 1852.

El C.C. Peruano de 1852, contiene algunos importantes cambios sustanciales en lo que se refiere a la publicidad de los gravámenes e hipotecas que se constituyen sobre los predios, a los cuales se les sigue aplicando la legislación colonial esto es el Oficio de Hipotecas.

No había hasta ese momento una función Registral tal cual actualmente la ejerce un Registrador en la actualidad. El escribano solo se encargaba de anotar datos descriptivos de los títulos siguiendo un orden preestablecido, además los actos inscribibles eran muy limitados.

2.1.3. La Ley de creación del registro de propiedad – 02 de enero de 1888.

Es con esta Ley que se crea el registro de la propiedad

²⁷ GARCIA MONTUFAR, Guillermo. Apuntes de Derecho Minero Común pág. 22.

Inmueble y establece en sus lineamientos generales que esta se hallará bajo la dirección e inspección del Poder Judicial. Además dispone, en su artículo 2do, que se cuente con un Registro General de las propiedades dentro de la República y registros particulares en capitales de departamentos y provincias, en los que sea conveniente establecerlos²⁸.

Rubén Guevara Manrique, señalaba que los registros creados e impuestos en ese entonces eran territoriales, lo cual indicaba que los actos y contratos sobre inmuebles se debían registrar en la jurisdicción en que se hallase la finca. En cuanto a su obligatoriedad, éstas tienen un carácter facultativo y por tanto los ciudadanos se hallaban en libertad para registrar o no sus títulos de propiedad²⁹.

Con la publicidad registral se empiezan a eliminar las hipotecas o cargas ocultas, y esto permitía conocer de manera sencilla la situación jurídica de una finca con efectos de oponibilidad, creando de esta manera confianza para el desarrollo del tráfico inmobiliario, fomentando inversiones en las actividades mercantiles, industriales y agrícolas; y reduciendo el fraude en la contratación³⁰.

2.1.4. El registro en el código civil de 1936:

En este código se incluye dentro de su contenido el registro público, y es que una de las mayores polémicas fue, precisamente, la importancia que debía otorgársele

²⁸ GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Tomo I. pág. 92.

²⁹ Ibídem, pág. 93.

³⁰ Ibídem, pág. 254.

al acto de inscribir, esto significaba sostener el efecto declarativo o constitutivo, el cual era propio de ellos sistemas registrales germánicos³¹.

Finalmente se decidió por un sistema declarativo en base a los siguientes fundamentos: (a) Carencia de un catastro y existe dificultad en implementarlo, (b) los títulos documentales son defectuosos e imperfectos, (c) no hay suficientes notarios o abogados, (d) no existe adecuado personal especializado en derecho registral, (e) falta de cultura jurídica en nuestro país y, además, porque no existe una garantía a cargo del Estado, que pueda asumir, principalmente por cuestiones presupuestales³².

Bernardo Pardo Márquez, señala que el Art. 1036º del código Civil de 1936, establecía estos registros: 1.- Registro de la Propiedad Inmueble. 2.- Registro de Personas jurídicas. 3.- Registro de Testamentos. 4.- Registro de Mandatos. 5.- Registro Personal. 6.- Registro Mercantil. 7.- Registro de Buques. 8.- Registro de Prenda Agrícola. 9. Registro de Declaratoria de Herederos³³.

2.1.5. La ONARP - Oficina Nacional de los Registros Públicos.

A mediados de los años ochenta se crea la oficina

³¹ Ibidem, pág. 270.

³² Ibidem, pág. 270.

³³ PARDO MARQUEZ, Bernardo. Derecho Registral Inmobiliario en el Perú. Tomo I, pág. 307.

Nacional de Los Registros Públicos - ONARP, un organismo público descentralizado del sector de la Presidencia. Este es el primer antecedente de lo que hoy es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP-.

Según su normativa que regula sus funciones, la ONARP estaba encargada de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley establecía y que constituían una garantía de las actividades registrales a través de la planificación, organización, dirección y coordinación.³⁴.

Existieron muchas críticas a la ONARP, debido a sus dilatados procedimientos, altos costos e innumerables trámites burocráticos para inscribir sus rogatorias. Es por ello que mediante el Decreto Ley N° 25536 se declara a esta institución en estado de reorganización, encargando al MINJUS el diseño de un proyecto de ley destinado a dicho objetivo. Según Manuel Soria *“dicho diseño se inspiró en la política registral que enunciará el presidente del Perú, señalando que los registros constituyen un indispensable elemento del integral desarrollo de nuestro país”*³⁵.

2.1.6. En el Código Civil de 1984:

Se introdujeron algunas modificaciones con la promulgación del código civil de 1984³⁶.

³⁴ Artículo 7 de la Ley 23095.

³⁵ SORIA ALARCON, Manuel. Estudios de Derecho Registral pág. 244.

³⁶ La comisión revisora introdujo modificaciones importantes sobre este tema, como las que son (i) los bienes fueron clasificados en muebles e inmuebles, (ii) la obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario, (iii) La prenda se constituye sobre muebles, mientras que la hipoteca se aplica a los inmuebles, (iv), Se dedica el IX del código Civil al tratamiento de los “Registros Públicos” ARIAS SCHEREIBER, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. Exegesis del Código Civil Peruano de 1984 pág. 67.

Con respecto al tema registral, en la exposición de motivos se indica que no se ha agregado grandes modificaciones comparado con el código anterior. Esta exposición de motivos indica conclusiones respecto del noveno libro del código civil peruano³⁷: (1) Que se regula registros Jurídicos y no registros Administrativos, (2) que se trata de registros que se tornan sobre temas de derecho civil, (3) que se les aplica los principios del derecho registral.

2.1.7 Situación posterior al Código Civil de 1984:

Requirió la modificación del Registro de la Propiedad Inmueble el mismo que fue creado en 1888. Siendo el único cambio institucional. Lamentablemente, este cambio no tuvo reformas que permitieran mejorar el funcionamiento de los registros públicos ya que este seguía siendo el mismo que tenían antes de su integración a la "ONARP".

Por lo tanto, era indispensable realizar reformas institucionales y organizacionales que lograrían reducir plazos administrativos, la burocracia y hacer más rápida la inscripción, reduciendo costos, con la finalidad de lograr una mayor cantidad de inmuebles inscritos y formalizados. Con tal propósito, a partir de la promulgación de los Decretos Legislativos N° 495 y N° 496 de 1988, se crea el registro predial (RP) y posteriormente se oficializó el ahora llamado registro Predial Urbano promulgado con el decreto legislativo

³⁷ Diario el Peruano, 19 de noviembre de 1990: pág. 4.

N°803³⁸.

De acuerdo a María del Carmen delgado el registro predial nace como “Una institución Pública, descentralizada, con autonomía administrativa, registral, económica y técnica, para lograr registrar predios a nivel nacional, como registro adicional al registro tradicional existente (RPI)³⁹.”

Está en su tiempo novedosa organización permitió contar con un sistema registral pro-activo, de base geográfica, con sistema de cómputo sofisticado, seguro y de sencillo acceso. La estrategia de los legisladores en su momento era crear un organismo que permitiera procedimientos simplificados y de bajo costo, para incentivar no sólo la primera inscripción sino también la inscripción de los actos posteriores. Las principales características del sistema registral y organizacional del Registro Predial son⁴⁰:

- A. Este posee un sistema “pro activo” mediante el cual realiza actividades propias que la diferencian de una oficina tradicional de registro.
- B. También lleva a cabo campañas para difundir los beneficios de la formalización de la propiedad.
- C. Desarrolla actos de formalización - registro con la participación de los principales actores involucrados,

³⁸ Decreto Legislativo N°803 “Ley De promoción al acceso de la propiedad Formal” Publicada el 15 de marzo de 1996.

³⁹ Delgado, María del Carmen; “La formalización de la propiedad en el Perú: Principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de predios en áreas urbanas”. En: Revista de Actualidad Jurídica. N°181.

⁴⁰ Ibídem.

con la finalidad de realizar las actividades de verificación legal y técnica.

- D. Posee una estructura descentralizada y desconcentrada. Es por ello que cada ciudad del país exista una oficina de registro, las cuales son independientes entre sí.
- E. Proscribe requisitos no relacionados directamente con la prueba del derecho u acto que se pretende inscribir.
- F. Se traslada a profesionales (ingenieros o arquitectos colegiados) la responsabilidad de verificación técnica de información sobre ubicación, linderos y características físicas de los predios y se les hace responsable de la realidad de la información obtenida.
- G. El nuevo sistema registral es computarizado, con capacidad para procesar inscripciones masivas sin riesgos de alteración o pérdida de esta.
- H. Era un registro de Base Geográfica: A fin de evitar la superposición física del inmueble, implica que tengan los datos físicos mínimos y necesarios para que evitar superposición⁴¹.

Esto permite en cuanto a costos de acceso, reducirlos y permitiendo que más personas puedan lograr

⁴¹ Es por tal motivo que el Registro de propiedad inmueble posee un folio real imperfecto, pues no consta como un correlato perfecto de lo legal con lo físico, así mismo no consta con un registro de base grafica geográfica. Es importante señalar que el folio real perfecto es el que posee un correlato perfecto entre la información legal y la física del predio.

inscribir sus derechos de propiedad, gracias principalmente a la reducción de formalidades, la suficiencia de documentación privada de parte y una eficaz coordinación con el catastro de la institución.

Señala Gunter Gonzales Barrón “Que lo que se inició como un régimen excepcional, ha venido cada vez más ampliando su alcance⁴²”. Efectivamente es debido a la gran informalidad que existía en la década de los ochentas, producto sin duda de grandes migraciones a la ciudad de Lima. Según investigaciones por el Instituto Libertad y Democracia, el número de viviendas o terrenos informales superó abismalmente a los predios formales.

Posteriormente, con el Decreto Legislativo 667 en 1991, se hicieron reformas en el plano rural y crearon el Registro de Predios Rurales⁴³, el mismo que formó parte del registro predial ya existente.

En 1996 se creó dentro del registro propiedad inmueble la sección especial de predios rurales⁴⁴, y el PETT⁴⁵. En ambos casos se utilizaba una moderna metodología para la formalización de predios rurales, lo cual era beneficioso para lograr una mayor eficiencia en el servicio registral.

⁴² GONZALES BARRON, pág. 278.

⁴³ Registro creado por el Decreto Supremo N°026-90-VC, fue incorporado en el Decreto Legislativo N°667 de fecha 12-09-1991.

⁴⁴ Esto debido a lo establecido en la Res. N° 094-96-SUNARP, con fecha de emisión 23 de mayo de 1996.

⁴⁵ “... de acuerdo al censo Agropecuario de 1994, existía en el Perú más de 5 millones de parcelas, de las cuales el 80% no se encontraban saneadas. Esta situación dio inicio a la la creación del PETT “Programa especial de titulación de tierras y que luego fue complementado por la “Sección especial de predios rurales”. GONZALES BARRÓN. Pág. 281.

El Registro Predial creado en 1988 bajo el Ministerio de Vivienda y Construcción, inició sus puertas en enero de 1990 y luego por la ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994 se crea el Sistema Nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Público - SUNARP, con el fin de *“mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país”*⁴⁶.

Recordemos que fue en 1992 que el gobierno peruano ante esta problemática crea el programa – PETT⁴⁷, como organismo con personería jurídica de derecho público interno y también con autonomía administrativa. Como principal misión tenía formalizar la propiedad de la tierra de uso agrario y sus objetivos principales eran: (1) La titulación y el saneamiento legal de la propiedad y la posesión de los predios rurales, (2) contar con un nuevo catastro rural moderno (3) fortalecer el sistema del registro público de la propiedad inmueble rural.

Respecto a los predios urbanos, la formalización de propiedad en masa era un tema de discusión constante entre legisladores y políticos durante la década de los ochenta y a inicios de los noventa.

Es importante mencionar que, durante la década de los 80' la demanda de viviendas no había sido satisfecha por el sector formal, lo cual aunado al fuerte centralismo e inmigración a las ciudades, se originaron

⁴⁶ GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Pág. 103.

⁴⁷ El PETT, fue creado por el Decreto Ley N°25902, de fecha 27 de noviembre de 1992 en su octava disposición transitoria.

diferentes fenómenos sociales entre ellos el de informalidad predial y la invasión de terrenos para vivienda principalmente en los alrededores de las capitales o grandes ciudades. Por lo que se requiere de una reforma legal e institucional con resultados prácticos ante la problemática informal.

Es por ello que un sector de legisladores, apoyados por el gobierno, en ese entonces de turno, y el Instituto Libertad y Democracia, propició la creación de un organismo rector en temas de la formalización predial urbana y rural. Es así como en 1996 se crea la Comisión de Formalización de Propiedad Informal posteriormente llamada Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI⁴⁸.

La norma de creación del COFOPRI, establecía que: *“Los procedimientos anticuados constituían un régimen difícil para el usuario, discriminatorio, que los obligaba a perder tiempo y dinero”*⁴⁹. Existió, además, dispersión de competencias sobre competencias entre entidades estatales e inoperancia de los Gobiernos Locales frente a los procesos de formalización a gran escala de terrenos urbanos. Para lo cual fue necesaria la creación de un sistema único de formalización de la propiedad que coadyuve a la incorporación de los activos de la mayoría de peruanos en la constitucionalmente

⁴⁸COFOPRI se crea por el D.L. N°803, de fecha 22-03-1996. Su función principal es diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico, legal, la titulación, la formulación de catastro predial urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los gobiernos regionales y locales, en el marco del proceso de descentralización.

⁴⁹ Prólogo del D.L. N°803. “Ley de promoción de acceso a la propiedad Predial”

reconocida economía social de mercado⁵⁰. Asimismo, la experiencia previa del Registro Predial, y su trabajo de formalización en coordinación con los gobiernos locales, motivó la creación de Cofopri, y así se pudo avanzar con mayor eficiencia, otorgando un carácter expansivo a los temas de formalización de la propiedad en el nuestro país.

María del Carmen Delgado se pronuncia al afirmar que:

“Con la creación de Cofopri y las diversas normas dirigidas a perfeccionar la reforma, se consiguió no solo la extensión del sistema de formalización a nivel nacional, sino un récord inesperado en materia de regulación de la propiedad, motivo por el cual dicho sistema ha sido evaluado como uno de los más exitosos del mundo por el Banco Mundial (BM) y otros organismos internacionales”⁵¹.

Por ello debido a ello y gracias a la actuación conjunta del registro predial⁵² y Cofopri, se pudo agregar a una gran cantidad de predios a la formalidad y así asegurar la protección de los derechos de propiedad

⁵⁰ Hacia 1995 se informaba que el 50% de los titulares de viviendas urbanas en el Perú no tenían títulos que acreditasen su condición de propietarios, y el marco legal vigente para establecer y reconocer los derechos de propiedad excluía a una gran porción de ciudadanos, no sólo debido a la falta de seguridad jurídica de sus propiedades, sino a los altos costos de transacción, que desalentaban la inversión privada. Los procedimientos tediosos para la adjudicación de terrenos y la imposibilidad de acceder a programas estatales de vivienda, indujeron también a soluciones de hecho y no de derecho. Sin embargo, a lo largo de años de posesión estos ciudadanos fueron generando un inmenso capital dormido calculado por algunos en aproximadamente 20 mil millones de dólares, resultado de la autoconstrucción y de otras actividades económicas informales.

⁵¹ DELGADO, María del Carmen. *Ibídem*.

⁵² El Registro Predial (RP) cambia de denominación a Registro Predial Urbano (RPU) por el D.L.803.

implicados. Así entre el periodo julio de 1996 y finales del año 2003, la actividad de ambos organismos formalizó 1,8 millones de lotes otorgando 1,4 millones de títulos de propiedad⁵³.

Posteriormente en el año 2002 se estableció la unificación de todos los registros de propiedad inmueble, en el llamado registro de predios, el cual permaneció dentro de la estructura de la Sunarp.⁵⁴ Sin embargo esta fusión no ha sido la solución que se necesitaba debido a que el registro de la propiedad inmueble y el registro predial urbano siguen hasta ahora desarrollándose independientemente.

Posteriormente, durante los años 2001 - 2006 se promulgaron algunas normas que no colaboraron con todos los avances realizados con respecto a la formalización de la propiedad. Ante ello María del Carmen Delgado se pronuncia al afirmar que:

“...durante el periodo 2001-2006 se promulgaron ciertas normas que, sin consulta ni debate previo, golpearon gravemente el sistema de formalización (decreto Supremo N° 005-2001-JUS y Leyes N° 28391 y N°28697, 2004 y 2006 respectivamente). Estas normas comenzaron trasladando las funciones de Cofopri a Comisiones Provinciales de Formalización de la propiedad y terminaron por ocasionar el monopolio de las Municipalidades Provinciales, las cuales tienen los

⁵³ MORRIS GUERINONI, Felipe. Develando el Misterio. Año 2004. Pag 95.

⁵⁴ Esta es una fusión que se realizó en base al imperativo de la Ley N°27755.

Mismos problemas de principio de los 90, esto es la falta de personal, conocimiento e infraestructura necesarios indispensables para un adecuado y eficaz proceso.”

En el 2006, ante el fracaso o poca eficiencia de las medidas y programas para lograr la formalización de la propiedad, las funciones delegadas retornaron al Cofopri⁵⁵ Es por ello que después de una año el PEET fue absorbido por Cofopri, siendo en ese entonces la institución encargada de formalizar las propiedades tanto urbanas como rurales.⁵⁶

Actualmente Cofopri está desarrollando un proceso de modernización y reorganización debido a algunos escándalos relacionados con el tema de la corrupción, sin embargo, se ha trasladado a los gobiernos regionales las competencias de saneamiento de los predios rurales, a través de sus gerencias de agricultura, lo que ha significado un retroceso, toda vez que el gobierno regional carece de la logística, personal y recursos para llevar la formalización rural de manera exitosa.

2.2. La Sunarp.

La organización del registro público está bajo el control de la Sunarp y de cada una de sus Zonas registrales de

⁵⁵ Se devuelven las atribuciones de formalización por la ley 28923

⁵⁶ De acuerdo a los Decretos Supremos N° 005 -2007 y 012-2007 – VIVIENDA. Se sustentó la fusión atendiendo a que: (1) existía afinidad, semejanza y compatibilidad entre las funciones de ambas entidades, (2) buscar la optimización y eficiencia en la formalización de la propiedad rural; y (3) la optimización de los recursos por parte del Gobierno.

todo el país. La Sunarp es un organismo descentralizado, autónomo del sector justicia y es ente rector de sistema nacional de los registros públicos. Su presupuesto comprende el volumen 5 del sector Público.⁵⁷

La norma de creación, la SUNARP reúne los siguientes registros: 1.- Registro de Personas Naturales. 2.- Registro de Personas Jurídicas. 3.- Registro de Propiedad Inmueble. 4.- El Registro de Bienes Muebles, y. 5.- Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse⁵⁸.

2.2.1 Funciones de la Sunarp.

Las funciones son las que establece La Ley N° 26366, la cual indica que esta tiene por objeto dictar políticas y normas técnico administrativas de los registros públicos, además planifica, organiza, norma, dirige, coordina y supervisa la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los registros públicos que integran el sistema nacional en nuestro país.⁵⁹

2.2.2 Organización Territorial:

La Sunarp tiene una oficina central, denominada oficina registral de Lima y Callao, y oficinas registrales descentralizadas en el todo del ámbito geográfico del Perú, las mismas que administran su propio patrimonio y

⁵⁷ Artículo 10° de la Ley N°26366.

⁵⁸ Artículo 02° de la Ley N°26366.

⁵⁹ Artículo 10° de la Ley N°26366.

poseen completa autonomía económica, administrativa y registral.⁶⁰

2.2.3 Organización Jerárquica:

Tenemos, como funcionario de mayor nivel, al Superintendente quien ejerce la representación legal de la institución, además de elaborar y supervisar la ejecución de las medidas de simplificación y modernización e integración de los Registros Públicos, supervisar la adecuada función registral y autorizar la Modificación de la estructura organizativa⁶¹.

En un segundo orden se encuentra el directorio, el cual dirige y aprueba las políticas para la correcta administración de la institución⁶². En tercer orden se encuentra el Superintendente Adjunto, el mismo quien tiene bajo su línea al Tribunal Registral y posteriormente encontramos debajo del orden de prelación a la Gerencia General y las demás gerencias de funcionamiento interno de la institución.

La ley de creación de la SUNARP, Ley N° 26366 establece sus garantías para el Sistema Nacional de los Registros públicos.⁶³

⁶⁰ Los Registros públicos que integran el sistema, financiarán su presupuesto con los ingresos que generen por la aplicación de sus tasas registrales, donaciones, legados, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas y de cooperación técnica y financiera internacional, aceptada de acuerdo a ley, así como sus ingresos financieros – Art.04 de la Ley N°26366.

⁶¹ Art. 13° y 16° de la Ley N°26366.

⁶² Art. 17° y 18° de la Ley N°26366.

⁶³ Art. 03° y 11° de la Ley N°26366.

2.2.4. La finalidad del registro.

LACRUZ Y SANCHO, señalan que el registro tiene como finalidad la custodia, protección y la rapidez de las transferencias inmobiliarias⁶⁴.

PEÑA BERNARDO DE QUIROS, agrega que la protección conseguida por los derechos que se inscriben permite una facilitación en su tráfico económico o crédito, contribuyendo al desarrollo económico, además favorece a la aparición de más adquirentes y transferentes, en cuanto se de facilidades para las transferencias, créditos hipotecarios u otro tipo de garantías⁶⁵.

LÓPEZ MEDEL, se refiere a una seguridad negativa y a una seguridad positiva. La positiva es por la que un adquirente se encuentra amparado por el acto de inscripción de su derecho, sobre otro derecho oponible; la negativa se refiere a que el titular de derecho inscrito se encuentra en ventaja sobre el titular que no lo está.⁶⁶

En mi opinión la seguridad jurídica es sin duda aquella esfera de protección que la ley le da a un acto inscrito basado en la publicidad del registro y que se consolida con la buena fe de los contratantes. La seguridad jurídica como finalidad del registro se da en el

⁶⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario, Bosh Barcelona 1984. Pág. 11.

⁶⁵ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales. CRPME, Madrid 1999, 2º edición, Tomo II, Pag.439.

⁶⁶ LÓPEZ MEDEL, José. Propiedad Inmobiliaria y Segunda Jurídica. CRPME, Madrid 1995, pág. 69.

siguiente ejemplo:

Juan ofrece en venta un terreno sin construir, Pedro interesado en adquirir dicho inmueble recurre al registro y verifica que Juan es efectivamente el propietario inscrito (publicidad formal), en consecuencia, decide celebrar el contrato, e inscribirlo en el registro. Cuando decide entrar en posesión del inmueble, se ve sorprendido por Raúl quien afirma ser el verdadero dueño toda vez que Juan se lo transfirió por contrato de compraventa la cual es anterior al título de Pedro. ¿Quién es el verdadero propietario? Conforme a las reglas de código civil, el actual propietario, es Pedro, quien actuó con diligencia debida, registrando oportunamente su propiedad, además no tenía posibilidad alguna de saber de la compra venta celebrada entre Raúl y Juan. En el presente caso existiría una armonía entre seguridad jurídica y la justicia.

Sin embargo, también podría existir el segundo caso: Juan ofrece en venta una casa, Pedro interesado en adquirir dicho inmueble recurre al registro y verifica que Juan es efectivamente el propietario inscrito (publicidad formal), en consecuencia, decide celebrar el contrato, e inscribirlo en el registro, sin embargo, nunca se constituyó in situ para verificar el inmueble. Cuando decide entrar en posesión del inmueble, se ve sorprendido por Raúl quien además de ser posesionario actual, afirma ser el verdadero propietario, toda vez que Juan se lo transfirió.

¿Quién es el verdadero propietario? Legalmente Pedro, porque así lo disponen las reglas del código civil. Legítimamente Raúl, porque además de tener el dominio (propiedad y posesión) actuó con buena fe, adquirió del propietario y realizó atributos propios de la propiedad, en este caso Pedro no fue diligente en verificar la situación real del inmueble, sino solo se limitó a la realidad legal a través de la publicidad del registro, inclusive pudo haber existencia de mala fe, si a pesar de saber de la posesión y de la propiedad no inscrita de Raúl, hubiese decidido adquirir el predio, esperándose beneficiar ilegítimamente.

Como vemos, identificamos situaciones en donde la seguridad jurídica ampara situaciones justas y en otras no. Es decir, ocurre un conflicto entre seguridad jurídica y justicia.

Por tanto, no es correcto afirmar que la seguridad jurídica, siempre se identifica con la justicia, como expresa PEREZ LUÑO, la seguridad es una justicia de menor entidad que se encuentra en otro plano de valoración e incluso puede terminar en justicia cuando se prevalece solo el orden⁶⁷.

Tengamos en cuenta que nuestro registro es declarativo y no constitutivo de derechos, sin embargo, el derecho inscrito es oponible ante terceros no inscritos,

⁶⁷ Es cierto que no hay una solución de justicia para cada conflicto, dada la relatividad de criterios para decidir la más adecuada respuesta en cada caso; sin embargo, de esa premisa se ha extraído una errónea conclusión de relativizar las soluciones dadas por el Derecho, y considerar que cualquiera de ellas es justa y admisible; En consecuencia, la que opta por la seguridad jurídica también es una alternativa “justa”.

esto como medida para solución de conflictos.

La inscripción declarativa no es un modo de adquisición, sino una herramienta para consolidar o asegurar derechos en la medida de lo posible. Esto no significa que antes de la inscripción del derecho de propiedad no exista propiedad, o que se trate de una Propiedad de valor disminuido.⁶⁸

NUÑEZ LAGOS, nos grafica esta idea; “Los derechos reales no existen desde su inscripción en el registro, con arreglo al más estricto derecho civil tradicional. Pero el tercero si inscribe queda a salvo de toda eficacia real, de acción o de derecho no inscrito, frente a la persecución de la acción real en el registro hay un derecho de asilo, frente a la embestida de derechos extra registrales, la inscripción “Es un burladero (Gonzales Palomino). Tal es la postura del registro español, recordemos, la el registro no es la cuna, sino el castillo, en el castillo no se nace, se defiende” ⁶⁹.

⁶⁸ “La escritura basta para producir la transferencia de la propiedad al adquirente, y que este traspaso a propiedad tiene lugar erga omnes, lo demás está de acuerdo con la naturaleza del derecho de propiedad que es un derecho absoluto. Pero debe agregarse que semejante adquisición absoluta es valedera frente a todos: LUZZATTO, Ruggero. La compraventa según el nuevo código civil italiano, traducción del italiano de francisco Bonet Ramon. Editorial Reus, Madrid 1953, Pág. 121.

⁶⁹ NUÑEZ LAGOS, Rafael. El registro de la propiedad española. En: Actas del I congreso del Notariado Latino, Buenos Aires 1948. Pág. 106.

CAPITULO II: EL REGISTRO DE PREDIOS Y EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN

1. EL REGISTRO DE PREDIOS Y LOS ACTOS INSCRIBIBLES.

El registro de Predios es parte del Registro de Propiedad Inmueble, el cual se encuentra dentro de la administración de la Sunarp.

La Ley N° 27755, del día 29 de mayo del 2002, crea el Registro de Predios como parte del Registro de Propiedad Inmueble, e integra a los registros de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección especial de Predios Rurales o rústicos.⁷⁰

Actualmente, la anhelada integración no ha culminado. Lo que se observa es que el Registro Predial Urbano se encuentra integrado institucionalmente al Registro de Predios, pero funcionalmente sigue actuando en los mismos parámetros con los que se venía desarrollando antes de su incorporación, haciendo uso de un sistema diferente de inscripción de que utilizan distintas áreas del registro público.⁷¹

El registro público de predios se encuentra conformado por partidas registrales las cuales provienen de los registros que le dan origen, así como por los asientos registrales que sobre él se extiendan a través de

⁷⁰ Art. 2° de la Ley N.° 27755

⁷¹ La integración del Registro Predial Urbano al Registro de Predios de las Oficinas Registrales de la SUNARP, se efectuarán en dos etapas. En la 1era, el Registro Predial Urbano se incorporará a la SUNARP desde la vigencia de la Ley 27755, En la 2da etapa, el Registro Predial Urbano, conjuntamente con los demás registros a que se hace referencia en el Artículo 2, se integra al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP..

un sistema automático de proceso de datos.⁷²

El sistema utilizado de una organización registral es el del folio real, lo cual significa que cada predio registrado o unidad inmobiliaria se inscribirá en una partida registral distinta, descartando cualquier posibilidad de que dos predios se encuentren anotados o inscritos en una misma partida registral.

En nuestro país se sigue al sistema alemán, australiano, suizo, Austriaco, español, y muchas otras naciones europeas y americanas.⁷³

En el registro de predios se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere en código civil en su artículo 2019, los cuales son:

- (i) Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- (ii) Los contratos de opción.
- (iii) Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- (iv) El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

Además, también es posible inscribir los actos establecidos en otras normas de naturaleza administrativa y demás normas especiales, uno

⁷² Artículo N° 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 248-2008-SUNARP-SN) - Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles

⁷³ GONZALES BARRON, Gunter pag. 263-264.

de estos actos registrables es la primera de dominio registral (inmatriculación), que es el acto registral, en el que se centra esta investigación.

1. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE INMATRICULACIÓN DE PREDIOS O PRIMERA DE DOMINIO.

El procedimiento de matriculación, es sin duda, uno de los procedimientos nucleares del registro, puesto que sobre el derecho que se logra inscribir por primera vez, se creará, una partida registral, la misma que detallara las características del bien sea mueble e inmueble, su titularidad y gravámenes, dicha partida registral es la unidad del registro y en donde se realizaran, todos aquellos actos, concernientes al mismo, siempre que estos sean también inscribibles.

1.1. La importancia de la inscripción registral de la propiedad inmueble.

La propiedad, es un derecho real que tiene una finalidad económica, es por ello que mientras la propiedad este cubierta por la seguridad de que esta no será despojada, su transmisión a un tercero, se realiza con las garantías suficientes, para que este, realice también los atributos que como propietario, la ley le concede, es por ello que el propietario siempre buscara que su propiedad se vea revestida de esa seguridad, y que en nuestra legislación, la da el registro público actualmente (Sunarp).

Es por ello que la intención del ciudadano es lograr inscribir su derecho de propiedad para alcanzar la seguridad jurídica que ofrece el registro. Uno de los derechos inscribibles y podría decirse el eje de la economía, es la propiedad, y cuya

problemática es objeto de estudio e investigación, el de la propiedad inmueble, puesto que sobre este se inscribirán los demás derechos inscribibles, esto debido que la inscripción, por primera vez de un predio, creará una partida registral, la cual es la unidad del registro, dicho procedimiento es el mal denominado procedimiento de inmatriculación.

1.2. La errónea denominación de la primera inscripción de dominio como procedimiento de Inmatriculación.

Es erróneo denominar al procedimiento de primera de dominio registral como *INMATRICULACIÓN*, error que comete el mismo reglamento de inscripción de predios, puesto que inmatricular significa “desinmatricular”, lo cual es antinomia o contradicción de la palabra con su significado, por tanto lo correcto es matriculación, matriculación predial, o procedimiento de inscripción de primera dominio.

El vocablo “inmatriculación” es de reciente data en nuestro ordenamiento. Nosotros la hemos empezado a usar luego de La ley hipotecaria española de 1994-46, en donde se le da carta a la ciudadanía; y a partir de ese momento la doctrina hispana la empieza a utilizar reiteradamente. Sin embargo, este vocablo no está reconocido por la vigésima primera edición del diccionario de la lengua española, aunque si existe el verbo matricular, que, sin embargo, no tiene significación en el derecho registral, se trata por tanto de un neologismo.

El citado vocablo se origina en la lengua alemana (*immatrikulieren* e *immatrikultio*), y posteriormente ha pasado a la italiana (*inmatriculare*) y a la española (*inmatricular*), pero con

el significado castellano de matricular⁷⁴.

En nuestro país inicialmente se denominaba al procedimiento como “primera inscripción de dominio”, así consta en nuestra normativa nacional tanto en el código civil, el Decreto Legislativo N°667 – Ley de creación del registro de predios rurales, y el Decreto Supremo N°001-90-VC – Reglamento de inscripción del registro predial urbano.

Sin embargo, en el actual reglamento de inscripción de predios aprobado por resolución del superintendente nacional de los registros públicos N°097-2013-SUNARP/SN y el anterior reglamento aprobado por la Resolución de la superintendencia nacional de los registros públicos N°248-2008-SUNARP-SN, se consigna equivocadamente el término inmatriculación, y así también se refieren las salas del tribunal registral, en sus resoluciones.

1.3. Requisitos registrales para la inscripción de primera de dominio.

El procedimiento de inmatriculación requiere el cumplimiento de documentación legal y técnica que exige el reglamento de inscripción de predios, documentación que deberá cumplir con determinada formalidad de acuerdo a la naturaleza del predio.

1.3.1. Importancia de la determinación de la Naturaleza de predio objeto de primera de dominio registral.

El reglamento de inscripción de predios, diferencia dos tipos

⁷⁴ HERRERO OVIEDO, Margarita. Citada por GONZALES BARRÓN, Gunther. Derecho Urbanístico. Editorial San Marcos Lima 2013, p.989.

de predios, según su naturaleza: Urbanos y rústicos.

El primero es definido por el reglamento nacional de edificaciones como aquel resultante de un proceso de habilitación urbana, por el cual se convierte a un predio rustico o eriazos en urbano, mediante las obras de accesibilidad, de distribución de agua, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública⁷⁵.

El segundo se clasifica a su vez en rural o eriazos, los predios rurales son tierras ubicadas en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada a uso agrícola, pecuario o forestal. Se considera también como predio rural a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas⁷⁶. Por ejem.

las tierras no cultivadas por falta de agua o exceso de la misma y demás terrenos improductivos salvo; Las lomas y praderas con pastos naturales, aun cuando su uso fuese de permanente, las tierras de protección, las que no reúnan las condiciones ecológicas mínimas para el cultivo, pastoreo o producción forestal y también las que constituyan patrimonio arqueológico de la nación⁷⁷.

Por otra parte, los predios eriazos pueden ser susceptibles de uso agrario cuando tienen esa aptitud⁷⁸, las tierras con esta

⁷⁵ Art. 3 del Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

⁷⁶ Art. 4 Decreto Legislativo N° 667. Ley del Registro de Predios Rurales.

⁷⁷ Art. 24 Decreto Legislativo N° 653. Ley De Promoción De Las Inversiones En El Sector Agrario

⁷⁸ El art. 2 de la Ley N°26505 – Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, establece que el concepto constitucional “tierras” en el régimen agrario, comprende a todo predio susceptible de tener uso agrario. Entre otras están comprendidas las tierras de uso agrícola, de pastoreo, ls tierras con recursos forestales y fauna, las tierras eriazas, asi como las ribereñas y márgenes álveos y cauces de ríos, y en general, cualquier otra denominación legal que reciba el suelo del territorio peruano. El régimen jurídico de las tierras agrícolas se rige por el código civil y la presente ley.

característica serán empadronadas y delimitadas por el Minagri, a través del instituto nacional de recursos naturales (IRENA)⁷⁹.

El Reglamento de la Ley 26505, en sus art. 11 y 12 disciplina el aludido procedimiento, el cual concluye que cuando se agote la vía administrativa y al no haberse producido oposición al mismo procedimiento, el respectivo órgano desconcertado del ministerio de agricultura gestionara ante la Sunarp, la inscripción del predio a favor del estado.

Entonces los predios eriazos pueden o no tener aptitud agrícola, y solo si tienen esta cualidad deberán someterse al procedimiento administrativo antes aludido.

En cuando a la titularidad de los predios eriazos, el artículo 23 del decreto legislativo N°653 sancionó que correspondía al Estado sin excepción⁸⁰. Asimismo el art. 23 de la Ley N°29151 (Ley General del General del Sistema Nacional de Bienes Estatales) establece que:

Los predios no inscritos en el registro de predios y que no se constituyan propiedad privada, ni de comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado y a favor de la superintendencia Nacional de Bienes estatales (SBN); y en donde se haya efectuado transferencia de competencias a los gobiernos regionales.

Es decir, los predios eriazos no inmatriculados se presumen

⁷⁹ Art. 10 del Decreto Supremo N°011-97-AG – Reglamento de la Ley 26505.

⁸⁰ De conformidad con el art. 3 de la Ley N°29376, publicada el 11 de junio de 2009, se da fuerza de ley y se restituye la vigencia de los títulos I, II, III, IV y la séptima disposición complementaria de decreto legislativo N°653, y se restituye plenamente su reglamento.

propiedad del estado, por lo tanto, solo accederán al registro cuando su titular ratifique su dominio a través de los procedimientos sancionados por Ley N° 29151 y N°27867.

Por tanto, la determinación de la naturaleza urbana o rustica (rural o eriaza) del predio en la inmatriculación tiene como función establecer la normativa aplicable al derecho que pretende acceder al registro.

A la fecha; el tribunal registral mediante el Sexagésimo Sexto Pleno del Tribunal Registral (TR), de los días 7 y 8 de noviembre del 2016, aprobó un precedente de observancia obligatoria.

Sumilla del Pleno: “Acreditación de la naturaleza rural del predio a inmatricular”.

“A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018º del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la

Los acuerdos del pleno registral que aprueban precedentes de observancia obligatoria, establecen interpretaciones a seguirse obligatoriamente por todas las instancias registrales a nivel nacional, mientras estas no sean expresamente modificadas o dejadas sin efecto mediante otro acuerdo plenario, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

2.3.2. La antigüedad del título que fundamenta el derecho de propiedad.

El reglamento de inscripción de registro de predios establece:

Artículo 17.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años.

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

En el caso del título que fundamenta el derecho, en todos los casos, será necesario un instrumento público en el cual conste el derecho de propiedad, el mismo que deberá tener una antigüedad mayor a 5 años, alternatively podrá computarse o cumplirse dicho plazo, si se ha acreditado a través de una cadena ininterrumpida de transferencias el transcurso del plazo de antigüedad requerido.

¿Pero por qué ese plazo? ¿Cuál es la necesidad de esperar cinco años para inscribir mi título? ¿Cuál es la razón de solicitar la antigüedad si el derecho de propiedad ya se ha acreditado indubitavelmente?

La respuesta a estas preguntas es que; el procedimiento registral de primera de dominio, mal llamada inmatriculación, tiene como razón, la prescripción corta (5 años), y la prescripción tiene como fundamento la posesión. El cuestionamiento al procedimiento de inmatriculación como se está regulando a se desarrollará más adelante.

2.3.3. Documentación técnica necesaria para la inmatriculación de predios.

La inscripción de predios no solo se fundamenta en los títulos que demuestran la titularidad, sino que además se debe contar con la documentación técnica necesaria.

De acuerdo con el reglamento de inscripción de predios RIP⁸¹, para la inmatriculación de inmuebles urbanos ubicados en zonas catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el D.S. N°002-89-JUS⁸², se deberá presentar además de los requisitos del art. 17 del reglamento de inscripción del registro de predios, el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. En caso de tratarse de inmuebles ubicados en regiones no catastradas se adjuntará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente y visado por la municipalidad distrital o provincial correspondiente.

⁸¹ Art. 20 del reglamento de inscripción del registro de predios. Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

⁸² Art 1°.- Para la inscripción primera de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos, ubicados en zonas o regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral, los interesados deberán adjuntar: - Copia del Plano Catastral emitido por la Oficina de Catastro Distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto - Código Catastral con el que se identifica el lote donde se encuentra el predio materia de inscripción.- Área del Terreno y Área Construida expresadas ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales.

En el caso de inmuebles rurales ubicados en zonas catastradas se adjuntará el certificado de información catastral a que se refiere el art. 86° del Reglamento del D.L. N° 1089, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad o institución competente.

Tratándose de predios rurales en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada expedido por la autoridad competente, además del plano perimétrico y la memoria descriptiva del predio, elaborados y firmados por profesional empadronado en el Índice de Verificadores. Dichos planos deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum.

La documentación técnica requerida es indispensable, puesto que nos ayudará a describir y ubicar fehacientemente el predio objeto de transferencia, asimismo deberá corresponder la descripción técnica con la que consta en la escritura pública que acredita la propiedad.

Además, ayudara a determinar la existencia de superposiciones geográficas que se pudieran generar con otros predios inscritos, el cual es un resultado negativo para la inmatriculación, puesto que su procedencia depende de que este no se encuentre inscrito, superpuesto, sea de manera total o parcialmente.

1.4. Principios registrales en el registro de Predios y el acto de inmatriculación.

A. Principio de publicidad material.

El Registro público otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. La inscripción comprende a las anotaciones preventivas, salvo las excepciones que establezca el reglamento. Asimismo, el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando aquellos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

Es decir, lo que corre inscrito en el registro actos o derechos se presumen que es de conocimiento de todos los ciudadanos, porque dicha publicidad está a disposición de ser requerida por todos. En el registro de predios, la situación jurídica de un predio inscrito no admite desconocimiento de terceros, lo publicitado determina la fe pública de que contrata en base a ello. La constancia o certificación de dicha publicidad respecto a un predio en particular, cancelados los derechos registrales correspondientes se efectiviza con la **publicidad formal**⁸³ lo cual es *otro principio registral*.

Al iniciar un procedimiento de primera de dominio (inmatriculación), el usuario no puede inscribir un área si esta se superpone sobre predios inscritos, no puede alegar desconocimiento (publicidad material), es por ello que puede recurrir al registro y solicitar una búsqueda catastral antes de

⁸³ Artículo I y II del Título Preliminar del (RGRP) Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN

solicitar su inscripción y así determinar si el predio a inmatricular se superpone o no con otros predios y de esta manera adecuar su solicitud o actuar conforme a lo que disponen las normas a fin de cautelar su derecho de propiedad.

B. Principio de rogación y de titulación autentica.

Los asientos registrales se extienden a solicitud de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en mérito de título que conste en un instrumento público. La rogatoria o solicitud alcanza a todos los actos que sean inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Que el presentante del título se presume actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que se haya indicado en la solicitud de inscripción que se actúa en interés de otra persona. En caso de contradicción entre el presentante del título y el representado, prevalece la solicitud de este último.

Los actos registrales en el registro de predios (inmatriculación, compraventa, hipoteca, servidumbre, independización, fábrica etc.), que se solicitan inscribir y consecuentemente inician el procedimiento registral es a solicitud del beneficiario o su representante. Asimismo, es en mérito a documentación que conste por instrumento público⁸⁴ que estas se realizan.

⁸⁴ Art. 23° del D

En la primera de dominio el instrumento público que dará mérito a su inscripción es una escritura pública (título auténtico), la misma que deberá tener la particularidad de tener una antigüedad de 5 años. Asimismo, se consideran instrumentos públicos, las resoluciones judiciales y administrativas.

C. Principio de especialidad.

Este principio establece que por cada bien o persona jurídica se apertura una partida registral, en donde se extenderá la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores sobre el mismo.

El sistema registral peruano adopta el sistema del folio real, por el cual por cada predio se crea una sola partida registral. Es decir, en mérito este principio registral, se impide la inscripción o ingreso de predios al registro cuando estos se superpongan total o parcialmente con otro inscrito, puesto que generaría una duplicidad de partidas, la cual genera desorden y afecta negativamente el tráfico comercial.

D. Principio de legalidad

Decreto Legislativo N° 1049.- Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

Los registradores evalúan la legalidad del título del cual se solicita la inscripción. Esta calificación verifica el cumplimiento de las formalidades del título y la capacidad de sus otorgantes, así como la validez del acto que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Esta calificación comprende además la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de otras partidas registrales, esta calificación se realiza sobre la base del título presentado, de las partidas vinculadas directamente y de los antecedentes que obran en el Registro.

En la inmatriculación de predios, el título que fundamenta el derecho de propiedad del solicitante debe cumplir no solo con los requisitos de validez del acto jurídico, sino además si es el caso de los requisitos de los contratos. Es decir, la compraventa, donación, adjudicación u otro acto traslativo u originario de propiedad debe ser conforme a ley.

E. Principio de Tracto Sucesivo.

El reglamento de inscripción de predios establece que ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho del que antecedió o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario del propio reglamento o ley.

En el acto de inmatriculación, no necesariamente se acredita tracto registral por la lógica razón que es la primera inscripción, por tanto, no existe antecedente registral, sin embargo, a fin de computar los cinco años que exige el registro para la inmatriculación, es necesario acreditar el

tracto sucesivo de transferencias, por lo menos el tiempo requerido, esto es por el lapso de 5 años sumados si es que un solo título no tiene el tiempo requerido.

F. Principio de legitimación y fe pública registral.

Los asientos registrales que constan anotados se presumen exactos y válidos. Por tanto producen todos sus efectos y legitiman al titular para actuar conforme a ellos, esto mientras no se rectifique conforme al reglamento o se declare judicialmente su invalidez (Principio de Legitimación)

La nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina los asientos registrales, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y que de buena fe hubiere contratado, siempre que la inexactitud no conste en el o los asientos registrales. (Principio de fe pública registral)

Inscrita, la primera de dominio de un predio; su área, medidas perimétricas, linderos, titularidad, existencia de cargas o gravámenes que se publicitan a través de su respectivo asiento de inscripción estos se presumen totalmente exactos y válidos, mientras no se rectifiquen, por tanto, los que contratan sobre la base de aquellos a título oneroso y de buena fe no se perjudican.

G. Principio de Prioridad Preferente, Prioridad Excluyente y Oponibilidad.

Los efectos jurídicos de los asientos registrales, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario de la ley o el reglamento – Prioridad preferente.

Asimismo, no puede inscribirse un título no compatible con otro título ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque este sea de igual o anterior fecha. (Prioridad excluyente)

El asiento de inscripción de una inmatriculación, tendrá preferencia sobre títulos posteriores, especialmente sobre las áreas que se solicita inmatricular y excluirá a los títulos posteriores que igualmente soliciten la inmatriculación sobre parte del título preferente, es decir que se superpongan total o parcialmente, oponiendo su derecho inscrito frente a los no inscritos.

2. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA COMO FUNDAMENTO DE LA INMATRICULACIÓN PREDIAL.

Es requisito principal, para registrar por primera vez un predio al registro, aquel documento que acredite la propiedad por un lapso de mínimo de cinco años, y esto es debido a que el procedimiento de inmatriculación predial, tiene como fundamento la prescripción adquisitiva, especialmente la prescripción corta, aquella que se fundamenta en el justo título y la buena fe, y la que además exige de poseer, en forma continua, pacífica y publica el bien, conforme al Código Civil

Peruano en su art. 950⁸⁵.

Por tanto un justo título, no es todo lo que exige nuestro código civil, sin embargo el reglamento de inscripción de predios, da la posibilidad, de que con solo presentar el justo título, la propiedad ya está acreditada y por tanto procede su inscripción al registro, sin importar, si efectivamente el que vendió fue el verdadero propietario, desconociéndose que si el fundamento del procedimiento de inmatriculación predial es la prescripción adquisitiva, pues el fundamento de esta última es la posesión.

Sin duda nuestros legisladores y la Sunarp no han advertido este defecto y/o deficiencia en su regulación, puesto que han buscado una finalidad simplista de titulación de la propiedad informal, en desmedro del despojo de verdaderos propietarios, justos poseedores y del propio estado.

Los problemas sociales, entre ellos la informalidad de vivienda o de parcelas rústicas, no se solucionará mediante la simple expedición de normas, sino que es necesaria una coordinación de instituciones que efectivamente acrediten la posesión del que alega tener el justo título y que pretende acogerse a la prescripción corta.

2.1. La prescripción adquisitiva.

⁸⁵ Art 950°.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad a través del transcurso del tiempo, así lo señala expresamente el artículo 950° y el art. 951 del Código Civil. Es mecanismo de adquirir la propiedad, en base a la transformación del poseedor en propietario de un bien a través del transcurso del tiempo. Lo que busca la usucapión es declarar y "reconocer como propietario a aquel que tuvo el mueble o inmueble, utilizándolo como si fuera real dueño y durante el plazo que la misma ley indica.⁸⁶

Afirma Álvarez Caperochipi, que algo más que una prueba de la propiedad o un instrumento al servicio de la seguridad del tráfico, es la identidad propia de la propiedad como investidura formal indudablemente ligada a la posesión.⁸⁷ El usucapiente adquiere la propiedad por el solo hecho de poseer, no porque algún transferente se la haya entregado, es decir no existe negocio jurídico o contrato alguno. Es decir, el derecho del usucapiente no tiene como base o apoyo el del anterior titular.⁸⁸

Para el autor Albaladejo indica que: "El fundamento de la prescripción adquisitiva es de que, en aras de la seguridad del tráfico es aconsejable que después de determinado tiempo, se convierta en titular, que si bien inicialmente no le pertenecías, los ostenta como suyos y sin contradicción del verdadero titular"⁸⁹.

⁸⁶ LEVITAN, José. Prescripción adquisitiva de dominio. Editorial Astrea. Buenos Aires 1979, pág.43.

⁸⁷ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J.A. Curso de Derechos Reales. Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, pág. 143 ss

⁸⁸ HERNÁNDEZ Gil, A. Obras Completas. Volumen II: La posesión. Espasa-Calpe, Madrid 1987, pág. 408 ss. .

⁸⁹ ALBALADEJO GARCIA, Manuel. La usucapión, "Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España", Madrid 2004, Pág. 14.

2.2. Clasificación de la prescripción adquisitiva de predios.

La clasificación de la prescripción adquisitiva es diversa según el tiempo y la materia:

A.- Por el tiempo:

A.1.- Prescripción adquisitiva ordinaria o corta (art 950º y 951º del Código Civil).

A.2.- Prescripción adquisitiva extraordinaria o larga (art. 950º y 951º del Código Civil).

B.- Por la materia:

B.1 Prescripción adquisitiva civil – Judicial (art. 950º a 953º del Código Civil).

B.2 La prescripción adquisitiva administrativa (D.L. Nº 667, Ley Nº 27161).

B.3. Prescripción adquisitiva Notarial. (Ley Nº 27333.)

B.4. Prescripción adquisitiva Municipal. (L.O.M. Ley 27972.)

Actualmente el propietario a fin que se le declare la prescripción adquisitiva de dominio puede recurrir a las vías que la ley le otorga, entre las cuales se encuentra la clasificación, líneas arriba expuesta, sin embargo, cada procedimiento está dirigido según la naturaleza del predio, es decir el procedimiento a seguir dependerá de si se trata de un predio, urbano, rústico o en zona de expansión urbana, Por ej. Para el caso de predios urbanos o en zona de expansión urbana el propietario podrá solicitar se le declare propietario, mediante acta notarial, resolución municipal o sentencia judicial, sin embargo, sobre

predios rústicos, solo procede la prescripción adquisitiva administrativa regulada en el D.L. N° 667, Ley 27161, además de también requerirse judicial.

2.3. El procedimiento de prescripción en sede administrativa, sobre predios rurales.

Siendo el presente trabajo de investigación una situación y regulación jurídica de predios rústicos no centraremos en el procedimiento de inmatriculación de estos.

El decreto legislativo N.º 1089, estableció el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales, y mediante el cual se declara de interés público nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas, además se crea el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rústicos y eriazos habilitados, indicándose que las acciones de formalización serán iniciadas de oficio sobre las jurisdicciones que el Cofopri indique. Asimismo, se establece que esta entidad se encargará de generar, modernizar, consolidar, conservar y actualizar el catastro rural en el Perú, creándose también el tribunal administrativo de la propiedad del Cofopri.

2.4. Inmatriculación de predios mediante El Decreto Legislativo 1209.

El 23 de setiembre de 2015 se promulgó el D.L. N°. 1209, el cual a la fecha no ha entrado en vigencia por estar pendiente la publicación de su Reglamento.

Dicha norma pendiente de entrar en vigencia, tiene como finalidad; según sus considerandos; en este sentido, el literal f) del art. 2º del referido dispositivo legal, señala la facultad de legislar para optimizar el sistema nacional de los registros públicos, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, previniendo la comisión de fraudes y la afectación de derechos de terceros."

El artículo 2º del D.L. N°1209 señala:

Artículo 2º.- Finalidad.

El presente decreto legislativo tiene por finalidad coadyuvar en la prevención de la usurpación y de los conflictos sobre el derecho de propiedad predial.

Evaluando dicha norma, tenemos que este mecanismo novedoso de inmatriculación de predios, no sería tan eficaz y rápido, puesto que, si tenemos en cuenta que, en el actual reglamento de predio, el Decreto Legislativo 1209 añade otros requisitos:

Es importante resaltar que este procedimiento de inmatriculación predial, está solicitando la acreditación de la posesión, a través de los certificados de posesión, por tanto, no solo se enmarca a acreditar la titularidad, sino que además exige que el bien se posea.

CAPITULO III: DERECHO COMPARADO EN LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS.

1. ARGENTINA

1.1. LEY Argentina 17.801 Buenos Aires, 28 de junio de 1968 (Registro de la propiedad inmueble)

CAPITULO III

Matriculación. Procedimientos

Artículo 10. - *Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúense los inmuebles del dominio público.*

Artículo 11. - *La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.*

1.2. Decreto Nº 466/99 – Reglamento de la ley del registro de la propiedad inmueble para la capital federal.

Artículo 83º. *El registro del dominio o del condominio será en todos los casos previo a todo otro y dará lugar en la forma que la Dirección del Registro determine, a la apertura del folio a que se refiere el artículo 11 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias y 25 de este Reglamento, si antes no se hubiere abierto.*

Artículo 84º. *Al efectuarse el registro se verificarán las referencias catastrales que resulten del certificado respectivo, así como la concordancia de los elementos parcelarios, si existiere plano anotado, o si se lo acompañare, aplicándose las normas*

contenidas en el Capítulo VII del Título Primero de este Reglamento.

Si hubiere diferencias entre los elementos parcelarios resultantes del título con relación a los que resulten del catastro, se describirá en el asiento según título, dejándose constancia de las diferencias que surjan del catastro.

De acuerdo a las leyes y normas argentinas, para inmatricular un inmueble es necesario acreditar la propiedad a través de un título de Propiedad, sea Notarial realizada por un Notario Ej. Compraventa, donación, dación en pago, etc.; Judicial, cuando el testimonio fue expedido por un juzgad. Ejemplo; Testamento, declaratoria de herederos, subasta judicial, etc. Asimismo, se advierte de dicha legislación que el notario o escribano no puede expedir escrituras públicas sobre predio no inscritos⁹⁰, asimismo dispone la obligatoriedad de que estas perfecciones los contratos mediante la inscripción.

Antes de que se modificara la ley registral argentina y esta se vuelva constitutiva, existieron contratos que se realizaron, los cuales pueden ser inscritos mediante la inmatriculación, puesto que cuando estos se expidieron no era requisito previo que los inmuebles consten inscritos.

2. CHILE

2.1. Código Civil Chileno.

Artículo. 689. *Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere, como adquirido por prescripción, el dominio o cualquiera otro de los derechos mencionados en los artículos 686*

⁹⁰ Artículo 23. - Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. (LEY 17.801 - Registro de la propiedad inmueble).

y siguientes, servirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro de predios.

Art. 690. *Para llevar a efecto la inscripción, se exhibirá al Conservador copia auténtica del título respectivo, y del decreto judicial en su caso.*

La inscripción principiará por la fecha de este acto; expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título; expresará además la oficina o archivo en que se guarde el título original; y terminará por la firma del Conservador.

2.2. Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Santiago de fecha 24 de junio de 1857.

Artículo. 58º. *Para inscribir una transferencia por donación o contrato entre vivos de una bien inmueble que no ha sido inscrita antes, exigirá el Conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un diario del departamento o de la capital de la provincia, si no lo hubiere, por un cartel fijado durante quince días por lo menos en la oficina del mismo Conservador, con las datos relativos a las personas que transfieren y a los límites y nombre de la propiedad, materia del contrato.*

El Conservador certificará el cumplimiento de los requisitos en el inciso anterior al pie del cartel y procederá a protocolizar éste (...)

Como se advierte la legislación chilena también toma medidas precautorias a fin de evitar el fraude sobre inmatriculación de predios, publicitándose la transferencia sobre predios no registrados, esto a fin de salvaguardar propiedad privada que no ha sido debidamente publicitada esto a través de actos previos y necesarios que una inscripción necesita.

3. MEXICO.

3.1. Ley Registral para el Estado de México.

Artículo. 87(...)

V. Causa y origen de su posesión y acreditación del tiempo de ocupación del inmueble, fecha de adquisición del mismo, mención del nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor (subrayado nuestro)

Artículo 88.

A la solicitud anterior se deberán agregar los siguientes documentos:

I. Instrumento que la ley reconozca como válido para transmitir bienes inmuebles y que cumpla con los requisitos formales del Código y copia del traslado de dominio;(...)

IV. Constancia municipal que acredite que el inmueble de que trata la solicitud se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial. (Subrayado nuestro)

Como se advierte, a diferencia de la legislación peruana y normativa registral, el estado de México exige que se acredite la posesión, así como la demostración de la cancelación de los impuestos municipales, como indicio efectivo de la misma, esta verificación es mínimamente necesaria puesto que por lo menos se configuran como indicios de posesión, lo cual sin duda reduce en cierta medida el fraude en este tipo de procedimientos.

4. ESPAÑA.

4.1. Ley Nº 13/2015, , de Reforma de la Ley Hipotecaria de 24 de junio.

El artículo 203. «1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. (...)

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

(...)

Como se advierte en España al **Registro de la Propiedad**, a la inmatriculación se le conoce también como **la primera inscripción**, en este país el ingreso del inmueble al Registro puede obtenerse a través de la presentación por el interesado o solicitante de cualquier título (acto, contrato o

resolución judicial) por el que haya adquirido esta propiedad y así lo demuestre, es un procedimiento en donde actúa el notario y el registro para la culminación del procedimiento, el cual puede ser mediante un expediente de dominio, un título público de adquisición o mediante un certificado conforme al artículo 206º de la legislación registral española .

5. ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA⁹¹

Se adopta un sistema denominado de recording o de registro de instrumentos. Las leyes hipotecarias de las Colonias o recording statutes, dejaron el principio del Common Law ingles first in time, first in right, y establecieron la inscripción para que las hipotecas, ventas o cesiones y herencias tuvieran eficacia frente a personas distintas del transmitente y sus herederos. Todos los Estados de Norteamérica tienen leyes de recording con la finalidad de que todo el que esté interesado pueda llegar a saber a través del Registro, si el transferente es o no dueño del derecho de propiedad que transmite.

Las leyes de “recording” se clasifican en

a) De race.

Responden a la idea de penalización de los documentos no inscritos: el documento primeramente inscrito prevalece sobre los no inscritos, con independencia de la buena fe o de la antigüedad del tercero que inscribe. (Luisiana y Carolina del Norte).

b) De notice

⁹¹http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf.

Estas leyes protegen al adquirente de buena fe, haya inscrito o no el primero. (Iowa).

b) De race - notice

Exigen para gozar de la protección registral, además del requisito de la buena fe, haber inscrito primero. (California).

c) De period of grace acts. Establecen un plazo o período de gracia al adquirente para inscribir.

6. ALEMANIA⁹².

En Alemania, el total de la superficie del inmueble se divide en parcelas, que son las unidades de partida. Cada parcela se registra con un determinado número en el correspondiente plano del catastro inmobiliario, del cual se encargan las oficinas del catastro.

Una particularidad en Alemania es que todos los inmuebles se encuentran también inscritos en el Registro de la Propiedad. Por tanto, con el Registro de la Propiedad y el plano catastral se puede identificar inmediatamente la situación de un inmueble.

El Registro de la Propiedad en Alemania posee fe pública, es decir, el comprador – adquirente de un inmueble puede confiar plenamente en que el contenido esencial del Registro de la Propiedad.

⁹²(fuente)http://www.ahk.es/fileadmin/ahk_spanien/news_bilder_und_dokumente/actualidad_juridica/der_inmobiliario.pdf

7. SUIZA

El sistema suizo, es muy moderno y avanzado, también sigue el principio del folio real y la técnica de inscripción y encasillado, continua la fórmula de *numerus clausus* de derechos reales inscribibles, también establece la presunción de exactitud del contenido del Registro, la inscripción es constitutiva y no declarativa en las adquisiciones derivadas de negocio o acto jurídico.

Con respecto a la inmatriculación, se practica de oficio a la vista de un plano de la finca (artículos 947 y ss. Código Civil).

Hay que resaltar que todo derecho cuya constitución se halla legalmente subordinada a una inscripción en el Registro, no existe como derecho real más que cuando la inscripción se realiza (artículo 971.1. del Código Civil).

8. CHINA⁹³.

La nueva Ley sobre el Derecho de Propiedad en China, la ley recoge principalmente dos principios básicos que. En primer lugar, la Ley reconoce literalmente la protección por igual de la propiedad privada, la propiedad colectiva y también la propiedad pública, constituyendo un marco jurídico novedoso y más seguro para la iniciativa o inversión privada. Por otro lado, también la Ley china recoge la obligación del

⁹³<http://rodare.cl/fda/unidad-ii/La%20nueva%20ley%20sobre%20el%20derecho%20de%20propiedad%20en%20China.pdf>

Gobierno de pagar una compensación justa y equitativa en los casos de expropiación de la propiedad privada.

China, es un país en donde cualquier persona puede ser propietario de su auto, empresa, de su dinero, etc., sin embargo, sigue sin poder tener la propiedad del suelo sobre el que se encuentra edificada su casa, que pertenece al estado chino. En China, todo el suelo pertenece al Estado o excepcionalmente a organizaciones económicas colectivas. No obstante, lo anterior, las personas físicas y jurídicas pueden poseer el derecho de uso del suelo durante un tiempo que dependerá de cada concesión la cual es renovación automática en el caso del derecho de uso del suelo residencial.

También es importante señalar que la nueva Ley China sobre Derecho de propiedad conforma un sistema unificado de registro de los derechos de uso del suelo, así como de los derechos de garantía sobre aquellos. Como consecuencia de esto, tras la entrada de la Ley la inscripción y registro de la titularidad de los “land use rights”, y de su transmisión a terceros o de la constitución de garantías sobre los mismos se inscribirán en un único registro, lo que hará más sencillo su transmisión y dará una gran seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias comerciales.

TERCERA PARTE: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.

FRAUDE MOBILIARIO EN LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES

1. ANTECEDENTES.

Uno de los motivos que animó las prácticas fraudulentas fue el enriquecimiento de las tierras en ciertos sectores, aquí en el norte fue el gran Proyecto Olmos, sentándose las bases para el desarrollo rural de Lambayeque, al proponer el recorrido en las aguas del río Huancabamba de la vertiente del Atlántico a la vertiente del Pacífico a través de un túnel trasandino, para la irrigación de las tierras agrícolas de Olmos, para el riego progresivo de 43,500 hectáreas en esta primera fase del Proyecto.

Antes de tan importante proyecto, en muchos de los casos los propietarios de predios rurales en las zonas beneficiadas por el proyecto olmos, no tenían sus predios debidamente saneados, sin documentación técnica en el registro que delimite sus áreas y linderos, o discrepancia de los mismos, en alguno de los casos ni siquiera contaban con un documento que acredite su propiedad.

El proyecto olmos generó urgencia de la formalización de la propiedad de muchos legítimos titulares, ello con el fin de oponer su derecho a terceros y obtener la tan ansiada seguridad jurídica, obviamente esta necesidad de formalización viene incentivada por el beneficio económico que ha traído el proyecto, principalmente revalorización de los predios por el mejoramiento de las tierras para el cultivo y producción, este efecto es positivo puesto que incentiva a saneamiento de los predios rurales en olmos.

Sin embargo, el proyecto olmos no solo ha traído consecuencias favorables como las descritas líneas arriba, sino también consecuencias negativas, principalmente, el tráfico de tierras, el cual se cubre bajo un manto de legalidad, amparándose en una regulación defectuosa del procedimiento de inmatriculación de predios, regulada por el reglamento de inscripción de predios.

2. DEFECTOS DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS.

Como ya se expuso el art. 17 del registro de predios exige que el título que acredita el derecho de propiedad deba simplemente reunir dos requisitos esenciales:

A. Que conste por instrumento público.

Conforme al principio de titulación autentica⁹⁴, el asiento de inscripción, que genere la inmatriculación del predio, se extenderá en virtud del título que conste por instrumento público, el cual acredite el acto traslativo u originario de propiedad, el cual puede ser un instrumento público como una escritura pública, una resolución judicial o también una resolución administrativa. Esto con la finalidad de tener certeza de la fecha en la cual se expidió y verificar el transcurso del plazo requerido, además de tener un respaldo de una matriz en el archivo, notarial, judicial o administrativo, que acredite la autenticidad de su expedición.

⁹⁴ PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y EL PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa”.

B. Que tenga la antigüedad de 5 años.

La antigüedad requerida por el registro público, conforme lo exige su reglamento de inscripción de predios, es en razón que la inmatriculación se fundamenta en la prescripción corta, la misma que a su vez tiene como fundamento la posesión.

2.1. El contrato de compraventa trasfiere un derecho, no lo crea.

Conforme al artículo 23 del decreto legislativo N°653 sancionó que correspondía al Estado sin excepción la titularidad de los predios eriazos y posteriormente, el art. 23º de la Ley N°29151 – Ley General del General del Sistema Nacional de Bienes Estatales prescribe: “Los predios que no se encuentren inscritos en el registro de predios *y que no se constituyan propiedad de particulares (cursiva nuestra)*, ni de las comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya primera de dominio registral compete a la superintendencia Nacional de Bienes estatales – SBN”

¿Pero cómo puede acreditarse la propiedad de particulares? Puede ser una adjudicación por la reforma agraria o ministerio de agricultura, una declaración judicial por prescripción adquisitiva, u otro documento que acredite la adquisición originaria de la propiedad, puesto que solo se pueden transferir derechos que efectivamente existen y no pretender crear estos mediante contrato.

En el caso olmos, las escrituras notariales o imperfectas, solo disponen la existencia de un comprador y un vendedor y la manifestación de voluntad de contratar (compraventa), lo cual no es suficiente para acreditar la existencia de un derecho, sino simplemente de una relación jurídica. Por tanto, cuando se detalla, a

modo de declaración que de quien adquirieron la propiedad, y este es un titular no inscrito, de ninguna manera da certeza de la existencia de un derecho, que ha sido efectivamente transferido, puesto que las afirmaciones consignadas en el título, solo son declaraciones de parte, sin sustento que acredite su verosimilitud, más obvio es el caso cuando ni siquiera se detalla la causalidad de su derecho. Debemos tener en cuenta que no se debe confundir con el contrato nominado de compraventa de bien ajeno, sobre el cual ambas partes tienen conocimiento que se está contratando sobre un predio que aún no es propiedad del que dispone.

En lo títulos de Olmos, que solicitan inmatriculación o primera de dominio registral se advierte este defecto y el cual es esencial, para determinar su validez, puesto que no es posible, declarar a un propietario que nunca lo fue, esto a pesar que el título que sustenta su supuesto derecho tenga los 5 años de antigüedad, pues como ya se expuso la posesión no es un hecho que verifica el registro, posesión que es fundamento de la prescripción el cual a su vez es fundamento del proceso de inmatriculación.

2.2. Transferencia de propiedad por escrituras públicas imperfectas⁹⁵.

En el registro público de predios se advierte casos en los cuales, los títulos presentados al registro, solicitando la inmatriculación de predios rústicos especialmente los que se encuentran dentro del área del proyecto olmos-tinajones, son escrituras públicas imperfectas⁹⁶, las cuales datan con fecha anterior a la Ley de Justicia de Paz, Ley N° 29824, (02.01.2012), es decir cuando los jueces de paz si tenían facultades para expedir

⁹⁵ Calificación de las escrituras imperfectas otorgadas por juez de paz letrado o juez de paz bajo la vigencia del decreto legislativo n° 767, ley orgánica del poder judicial “antecedentes y situación actual”

⁹⁶ Los cuales son instrumentos públicos, cumpliéndose así con el principio de titulación autentica.

escrituras públicas imperfectas de transferencia de predios, sin embargo estas tenían un origen ilícito, puesto que en mucho de los casos eran falsas, o la fecha de su expedición era consignada dolosamente como anterior a la Ley N° 29824, o a veces, si bien constaban en el ODAJU, (Oficina de Apoyo a la Justicia de Paz), habían sido remitidas en copias simples, sin constar en un tomo debidamente sellado y foliado, que de seguridad de su inalterabilidad.

Por ello es que el registro mediante directiva 004-2015-SUNARP-SN⁹⁷, establece como lineamiento de calificación de escrituras imperfectas, oficiar previamente, a la entidad que expidió el parte, sea juzgado de Paz, Oficina de apoyo de Justicia de Paz, o Archivo regional, a fin de verificar la autenticidad de la misma, oficiar al colegio de notarios, consultando la existencia de competencia notarial, y por ultimo oficiar a la correspondiente corte superior de justicia, con la finalidad de confirmar las facultades del juez de paz al momento de la expedición de la escritura pública imperfecta. La directiva señala que deberá suspenderse el asiento de presentación hasta la recepción de las respuestas a los oficios remitidos.

En el caso de escrituras públicas notariales, el registrador a fin de tener certeza de su autenticidad solo podrá oficiar al notario que la expidió, a fin que confirme su autenticidad, sin embargo, en este caso los registradores públicos no suspenden el asiento. Sin embargo, por interpretación supletoria la suspensión también debería darse en este caso.

Sin embargo, en el registro solo se ha evaluado, los requisitos de forma, esto es que se cumpla con los requisitos documentales y

⁹⁷ Aprobada por resolución N°087-2015-SUNARP-SN del nueve de abril del 2015.

técnicos que solicita el reglamento de predios para la inmatriculación de predios rurales, omitiendo evaluar la validez del acto que contiene.

2.3. Identificación del predio objeto de transferencia.

Para la inmatriculación de un predio, en el registro no solo basta presentar el título que acredita el derecho de propiedad, sino además, es necesario, adjuntar la documentación técnica que describa al predio, en área, linderos y medidas perimétricas, la misma que debe coincidir con la descripción contenida en el instrumento público, a fin de identificar que se trata del mismo predio objeto de inscripción, sin embargo en los títulos caso-Olmos este requerimiento no se cumple, y el registro no lo ha advertido en muchos de los casos.

Por Ejemplo:

- En la escritura pública se identifica un predio de cuyos linderos son;

Por el norte: con 1200 ml, colinda con terrenos eriazos.

Por el sur: con 1200 ml, colinda con terrenos eriazos.

Por el este con 1000 ml, colinda con terrenos eriazos.

Por el oeste con 1000 ml, colinda con terrenos eriazos, y

- En la documentación técnica, se detallan: las mismas medidas y linderos, pero se consignan las coordenadas de ubicación.

La pregunta es ¿hay certeza de que se trata del mismo bien?
La respuesta sería negativa, puesto que los linderos son los

mismos y no es posible identificar si esa es la verdadera ubicación puesto que el predio fácilmente podría ser ubicado más al sur, al norte, al este u oeste, y decirse que es el que esta descrito en la escritura pública, por tanto en estos casos no existe identificación del predio objeto de transferencia, por tanto el título no es inscribible.

2.4. El proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, como medio para amparar inscripciones ilegítimas.

Los métodos fraudulentos que buscan y logran la ilegítima inscripción de un derecho de propiedad en el registro, suelen ser ingeniosas y audaces construcciones jurídicas que parten de defectos de las normas que regulan el proceso de inmatriculación.

Pues si bien el requisito principal es el instrumento público y la antigüedad de 5 años, para conseguirlo, simplemente hay que inventarlo:

Por Ejm. Juan ha tenido conocimiento que existen muchas áreas eriazas que están dentro al proyecto olmos tinajones, y que por ser eriazas son del estado, con dicha información acuerda con Jorge para celebrar un contrato privado de compraventa, simulado en donde Jorge le transfiere 1000 Has, posteriormente Juan requiere a Jorge para que otorgue escritura pública ante un centro de conciliación (obviamente todo simulado), en el cual Jorge acepta firmar dicha escritura pública dentro de un plazo, ante el incumplimiento (acordado) Juan demanda a Jorge otorgamiento de escritura pública, en mérito a título ejecutivo posteriormente el juez ordena se otorgue el instrumento público (escritura) y de ser el caso la suscribe en nombre del vendedor que nunca fue propietario, y

así obtiene un instrumento público, obviamente la fecha del contrato privado puede ser modificado a voluntad de las partes, para retrotraer el tiempo de la transferencia y evitar una larga espera de 5 años.

Con esto se demuestra, que el sistema registral y su procedimiento de inmatriculación es defectuoso y lleno de vacíos, que posibilita su vulnerabilidad y uso ilegítimo.

2.5. Otros defectos, que acreditan la ilegalidad de los títulos caso Olmos.

- A.** Los montos por los precios de las ventas son irrisorios, por Eje. 2000 Has, al precio de S/25,000.00, no insertándose los medios de pago, lo que es un indicio que es un acto simulado, por tanto, nulo por finalidad ilícita.
- B.** El ingeniero verificador declara que el predio es de uso agrícola, detallando que solo 1 una de las 2000 hectáreas, está sembrada, obviamente con el objetivo doloso, que el predio no sea considerado como eriazo.
- C.** Se advierte la omisión del pago de los tributos, respectivos: alcabala e impuesto a la renta, los mismos que no pueden ser pagados por el mismo hecho que no constan ningún registro de los mismos en la municipalidad, COFOPRI, Gobierno Regional o Ministerio de agricultura.
- D.** El título solo acredita la transferencia de un predio, no determina la naturaleza del mismo, esto corresponde a las instituciones que puedan dar fe de dicho estado de hecho, por ej. Los gobiernos regionales o el ministerio de agricultura.

3. Lineamientos y propuestas ante los problemas analizados en la investigación.

A fin de impedir el tráfico de tierras y la ilegítima inscripción de predios, sustentada en la mala regulación del procedimiento de inmatriculación, se propone lo siguiente:

3.1. Modificación del art. 2018 del Código Civil.

DICE:

Artículo 17.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años.

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

DEBE DECIR:

Artículo 17.- Reglas para la primera inscripción de dominio.

Para la primera inscripción de dominio y a fin de acreditar la existencia del derecho de propiedad, es necesario que este haya sido adquirido originariamente conforme a los modos que establece el código, civil, salvo que el transferente sea una entidad pública,

siendo necesario que este consigne en el título los datos necesarios de su matricida.

3.2. Modificación del art. 2018 del Código Civil.

DICE:

Art. 2018.- Primera Inscripción de Dominio.- Para la primera inscripción de dominio se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o en su defecto títulos supletorios.

DEBE DECIR:

Art. 2018.- Primera Inscripción de Dominio.- Para la primera inscripción de dominio se debe exhibir el título que acredite la propiedad, por prescripción adquisitiva o cualquier título originario de propiedad, asimismo procederá la inscripción en mérito a acto traslativo de dominio otorgado por el estado a través de cualquiera de sus instituciones, debidamente legitimadas.

Mediante dicha modificación, se busca impedir la inscripción de títulos que contengan derechos de propiedad inexistentes, puesto que el derecho, debe ser efectivamente acreditado.

Es por ello que se exige, título originario de propiedad o título que acredite el acto traslativo por parte del estado, toda vez que los predios que no tienen dueño son constitucionalmente propiedad del estado.

CONCLUSIONES.

A. Conclusión General.

- El procedimiento de inmatriculación de predios, se ha desnaturalizado, por su deficiente regulación.

B. Conclusiones específicas.

- Existen irregularidades en el procedimiento registral de inmatriculación, muchos de los cuales se han sustentado en derechos de propiedad inexistentes, creados mediante construcciones jurídicas fraudulentas, en perjuicio de los verdaderos propietarios, posesionarios e inclusive en perjuicio del propio Estado peruano.
- El procedimiento de inmatriculación, se ha desnaturalizado, por desconocer que es la posesión el fundamento de la usucapión corta, puesto que no es posible que exista un trámite administrativo registral de matriculación de predios, sin tener en cuenta la certeza de los derechos que verdaderamente existen en el título.
- El artículo 2018º del Código Civil Peruano y el artículo 17º del Reglamento de Inscripción de predios, que regula el procedimiento de primera de dominio, tal como está redactado, permite legitimar inscripciones fraudulentas.

RECOMENDACIONES

- La seguridad jurídica obtenida mediante procedimientos fraudulentos, deben dejarse sin efecto, mediante el respectivo procedimiento judicial, el cual debe ser iniciado por la SBN o el respectivo Gobierno Regional, anotando urgentemente la anotación de la demanda en las partidas involucradas.
- Crear nuevos mecanismos de inmatriculación de predios, en donde uno de los requisitos a acreditar sea la posesión toda vez que esta es fundamento de la prescripción adquisitiva corta, la misma que es fundamento del procedimiento registral de “inmatriculación”.
- Modificar el art. 2018, del código civil y el art. 17 del reglamento de inscripción de predios, a fin de precisar con exactitud los requisitos para el procedimiento de primera de dominio, a fin de evitar vacíos o deficiencias que puedan legitimar inscripciones fraudulentas.

BIBLIOGRAFÍA

- **ALBADALEJO**, Manuel. “*Derecho de Bienes*”. Derecho Civil I, Tomo III, Barcelona, 1977.
- **ARIAS SCHEREIBER**, Max y Carlos Cárdenas Quiroz. “*Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*.” Tomo X. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima.
- **ARIAS SCHREIBER PEZET**, Max. “*Exégesis del Código Civil de 1984*”. Tomo VI. Derecho Reales de Garantía. Gaceta Jurídica Editores SRL. Lima 1998.
- **ARRUÑAGA**, Benito. “*Sistemas de Titulación de la propiedad*”. Lima, 2004.
- **BAZALAR PACORA**, Marco. “*Comentario del Artículo 2019 del Código Civil*”. En: *Código Civil Comentado*. Tomo X. Gaceta Jurídica.
- **BULLARD GONZALES**, Alfredo. “*Estudios de Análisis Económico del Derecho*.” Ara Editores. 1996.
- **CABRERA YDME**, Edilberto, “*El Procedimiento Registral en el Perú*”. Lima, 2000.
- **CASTAÑEDA**, Jorge Eugenio. “*Los Derechos Reales*.” Tomo I. Lima, Perú, 1973.
- **CASTILLO FREYRE**, Mario. “*Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi*.” Palestra editores. Lima. 2008.
- **COFOPRI Y APOYO COMUNICACIONES S.A. Estudio de Línea de Base – Cofopri**. PDP/COFOPRI. Lima, 2000.
- **COSSIO y CORRAL**, Alfonso. “*Instituciones De Derecho Civil*.” Tomo II. 2009.
- **DELGADO SCHEELJE**, Álvaro. “La publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales”. En: *Folio Real*. Año I. N°1. 2000.
- **DE LA PUENTE Y LAVALLE**, Manuel. “El contrato con efectos reales”. En: *Ius Et Veritas*. N° 07, Noviembre del 2003.
- **DIEZ PICAZO**, Luis. “*Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*”. 4ª, ed. Vol. III. Civitas. Madrid, 1995.
- **DIEZ PICAZO**, Luis. “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*.” Vol. III. Madrid, 1995.
- **ESQUIVEL OVIEDO**, Juan Carlos. “*Guía práctica de la Inscripción de la propiedad Inmueble*”. Gaceta Jurídica. Lima, 2008.
- **GOMEZ GALLIGO**, Francisco Javier, “*Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de La propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables*.” Segunda Edición. Madrid, 2006.
- **GONZÁLES BARRÓN**, Gunther Hernán. “*Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*.” Jurista Editores. Lima, 2002.
- **GONZÁLES BARRÓN**, Gunther. “*Tratado de Derechos Reales. Juristas Editores*”. Lima, 2005.

- **GONZÁLES BARRÓN**, Gunther. "El principio de prioridad Registral". En: CASTILLO FREYRE, Mario. Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi. Palestra editores. Lima, 2008.
- **GONZÁLES BARRÓN**, Gunther. "*Introducción al Derecho Registral y Notarial*." Lima. 2008.
- **GONZALES LOLI**, Jorge Luis. "*Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*". Gaceta Jurídica. Lima, 2002.
- **GUEVARA MANRIQUE**, Rubén. "*Derecho Registral*." Tomo I. Lima, 1996.
- **GUTIERREZ**, Walter y Manuel Muro. "*Código Civil Comentado*." Gaceta Jurídica. 2003.
- **GUTIERREZ CAMACHO**, Walter. "*La función del Notario y su Responsabilidad*". En: Diálogo con la jurisprudencia. N° 30, año 7. Marzo 2001.
- **MARQUEZ PARDO**, Bernardo. "*Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*." Tomo I. Lima, 1966.
- **MOISSET DE ESPANÉS**, Luis. "*La publicidad Registral*." Palestra. 4ta edición. Perú, 2004.
- **MORALES GODO**, Juan y Pedro Álamo Hidalgo. "*El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria*". En: Temas de Derecho Registral. Tomo IV. 2000.
- **MORALES HERVIAS**, Rómulo. "*Estudio sobre teoría general del contrato*". Grijley. 2006.
- **MORON URBINA**, Juan Carlos. "*Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*." Gaceta Jurídica. 2007.
- **ORTIZ PASCO**, Jorge Antonio. "*Apuntes de Derecho Registral*." Tarea educación Grafica Educativa. 2005.
- **PALACIOS PIMENTEL**, H. Gustavo. "*Manual de Derecho Civil*". Tomo II. Volumen 1. 2000, Lima.
- **PARDO MARQUEZ**, Bernardo. "*Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*." Tomo I. Lima, 1966.
- **PEÑA BERNARDO DE QUIROS**, Manuel. "*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*." Madrid, 1986.
- **PIZARRO ARANGUREN**, Luis. "*Reflexiones sobre el libro de Registros Públicos del Código Civil*." Themis. 1994.
- **PORTILLO FLORES**, Angélica María. "*El catastro en el Perú: estudio Teórico, jurídico y de gestión*." Palestra. Lima, 2009
- **PUIG BRUTAU**, José. "*Fundamentos de Derecho Civil*." Tomo III-1. Bosh. 2007.
- **RADBRUCH**, Gustav. "La seguridad jurídica". En: Materiales de Enseñanza. Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Lima, 1991.
- **RAMIREZ CRUZ**, Eugenio María. "*Tratado de Derechos Reales*". Tomo II, Lima, 2005.
- **RIVERA BUSTAMANTE**, Raúl. "Doble Inmatriculación, Duplicidad de Partidas o Superposición de Áreas; Problemas que no deben

- existir en cualquier sistema registral". En: Temas de Derecho Registral. Tomo I, 1999.
- **ROCA SASTRE**, Ramón y Luis Roca Sastre Muncunill. "*Derecho Hipotecario Dinámica Registral*." TOMO IV. Barcelona, 1997
 - **ROMERO ROMANA**, Eleodoro. "*Derecho Civil. Los Derechos Reales*". Lima, 2007.
 - **SORIA ALARCON**, Manuel. "*Estudios de Derecho Registral*." Palestra editores. 1997.
 - **VARELA**, David y Jorge Archimbaud. "*Derechos de Propiedad y tenencia de la tierra*". En: Perú la Oportunidad de un país Diferente Prospero, equitativo y gobernable. Banco Mundial. Lima, 2006.
 - **VASQUEZ RIOS**, Alberto. "*Los Derechos Reales – La Propiedad*." Lima – Perú, 1996.

REFERENCIAS DE ARTÍCULOS, DIARIOS Y REVISTAS

- **ACEVEDO Y CRIADO**, Ismael. "*La institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus antecedentes Legales y formas más urgentes*". En: Separata de la Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, 1959. Pág. 95.
- **AVENDAÑO VALDEZ**, Jorge. "*Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad*". En: VV.AA. Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I. 2008.
- **CARDENAS QUIROZ**, Carlos. "*Registros Públicos, Clasificación de los Bienes y Transferencia de la Propiedad (del Código Civil 1852 a la reforma del código Civil del Perú de 1984)*". En: Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.
- **CORDOVA**, Daniel. "*La Nueva Economía Institucional y el Análisis del subdesarrollo en América Latina*". En: Revista de ECONOMIA Y DERECHO. Lima, 2004.
- **DELGADO SCHEELJE**, Álvaro. "*La publicidad Jurídica Registral en el Perú*", En: Revista Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 1 Abril. Palestra editores. Lima, 2000.
- **DELGADO**, María del Carmen. "*La Formalización de la propiedad en el Perú: principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de predios en áreas urbanas*". En: Revista de Actualidad Jurídica. N° 181, Lima, 2008.
- **DIARIO EL PERUANO**. "*Exposición de motivos oficial del Código Civil*". En: Diario El Peruano. Separata Especial. Registros Públicos Lima, Lunes 19 de Noviembre de 1990.
- **ESCOBAR ROZAS**, Freddy. "*Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad*". En: Revista Ius et Veritas. Año XI. Número 22. Lima, 2001.
- **FORNO FLORES**, Hugo. "*El contrato con efectos Reales*". En: Ius Et Veritas N° 07, Noviembre del 2003.

- **MOSQUEIRA**, Edgardo “*Las reformas Institucionales para la creación de un sistema de derechos de Propiedad*”. En: La reforma incompleta, Lima–Perú, 2000.
- **OFICINA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**. “*Exposición de motivos oficial del Código Civil*”. En: Cuadernos Registrales - Revista de la Oficina Nacional de Registros Públicos. N° 2. Año 2. Lima, 1992.
- **PINEDO COA**, Vicente. “*Notario Empresario: Incompatibilidades con la Función Notarial*”. En: Revista Fuero Registral – SUNARP. Año II, N° 3 Lima, 2007.
- **VIVAR MORALES**, Elena. “*El registro de la propiedad Inmueble. La economía de Mercado y el Mejoramiento técnico de los Registros: ¿Qué está Faltando?*”. En: Revista Folio Real. Año 1. N° 3. 2000.

PAGINAS WEB

- **ARIAS**, Xosé Carlos y Gonzalo Caballero. “*Institutions, transaction costs and public policy: a perspective. Revista de economía online*”. Vol.5, N°.8. Junio, 2003, Página vista en Marzo del del 2015: Información extraída de:
<http://www.scielo.unal.edu.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S012459962003000100006&lng=en&nrm=iso>. ISSN 0124-5996.
- **CALIFICACION REGISTRAL**
Página vista en marzo del 2012: Información extraída de:
http://www.cal.org.pe/pdf/diplomados/calificacion_registral
- **TORRES SÁNCHEZ**, *La informalidad*. 2009.
Página vista en Enero del 2012: Información extraída de:
(<http://www.derechoycambiosocial.com/rjc/Revista14.htm>)
- <http://iiij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Estudio-del-Tema-de-la-Inexactitud-Registral-de-los-Registros-Inmobiliarios-y-su-Doctrina-en-el-Derecho-comparado-y-en-el-Derecho-costarricense.pdf>
- <http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>
- <http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/pdf/ley/vig/leyvig182.pdf>
- http://www.bne.es/es/Micrositios/Guias/Genealogia/Documentacion_archivistica/bienes_inmuebles/
- <http://www.registradores.org/tramites-en-el-registro/>
- <http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>
- <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Mazariegos-Jose.pdf>
- http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf.

Fraude Inmobiliario en el Registro de Predios; La Inmatriculación Registral de Predios como Mecanismo Ilegítimo para Crear Derechos y Obtener Seguridad Jurídica

INFORME DE GRADEMARK

NOTA FINAL

/0

COMENTARIOS GENERALES

Instructor

PÁGINA 1

PÁGINA 2

PÁGINA 3

PÁGINA 4

PÁGINA 5

PÁGINA 6

PÁGINA 7

PÁGINA 8

PÁGINA 9

PÁGINA 10

PÁGINA 11

PÁGINA 12

PÁGINA 13

PÁGINA 14

PÁGINA 15

PÁGINA 16

PÁGINA 17

PÁGINA 18

PÁGINA 19
PÁGINA 20
PÁGINA 21
PÁGINA 22
PÁGINA 23
PÁGINA 24
PÁGINA 25
PÁGINA 26
PÁGINA 27
PÁGINA 28
PÁGINA 29
PÁGINA 30
PÁGINA 31
PÁGINA 32
PÁGINA 33
PÁGINA 34
PÁGINA 35
PÁGINA 36
PÁGINA 37
PÁGINA 38
PÁGINA 39
PÁGINA 40
PÁGINA 41
PÁGINA 42
PÁGINA 43

PÁGINA 44
PÁGINA 45
PÁGINA 46
PÁGINA 47
PÁGINA 48
PÁGINA 49
PÁGINA 50
PÁGINA 51
PÁGINA 52
PÁGINA 53
PÁGINA 54
PÁGINA 55
PÁGINA 56
PÁGINA 57
PÁGINA 58
PÁGINA 59
PÁGINA 60
PÁGINA 61
PÁGINA 62
PÁGINA 63
PÁGINA 64
PÁGINA 65
PÁGINA 66
PÁGINA 67
PÁGINA 68

PÁGINA 69
PÁGINA 70
PÁGINA 71
PÁGINA 72
PÁGINA 73
PÁGINA 74
PÁGINA 75
PÁGINA 76
PÁGINA 77
PÁGINA 78
PÁGINA 79
PÁGINA 80
PÁGINA 81
PÁGINA 82
PÁGINA 83
PÁGINA 84
PÁGINA 85
PÁGINA 86
PÁGINA 87
PÁGINA 88
PÁGINA 89
PÁGINA 90
PÁGINA 91
PÁGINA 92
PÁGINA 93

PÁGINA 94	
PÁGINA 95	
PÁGINA 96	
PÁGINA 97	
PÁGINA 98	