



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

**La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública
incita a la informalidad inmobiliaria**

PRESENTADO POR:

Bach. Edquen Rafael, José Alberto

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR:

Dr. Arana Cortez, Miguel Arcángel

LAMBAYEQUE, MARZO 2020

Tesis denominada La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria, presentada para optar el TÍTULO DE ABOGADO, por:

.....

Bach.Edquen Rafael,José Alberto

AUTOR

.....

Dr. Arana Cortez, Miguel Arcangel

ASESOR

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



ACTA N° 255

Sustentación para optar el Título de Abogado de don: **Jose Alberto Edquen Rafael**.

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 24 de enero del 2020, se reunió el Jurado conformado por los Señores Catedráticos:

PRESIDENTE : Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES.
SECRETARIO : Mag. LEOPOLDO VZQUEIRDO HERNANDEZ.
VOCAL : Mag. MARY ISABEL COLINA MORENO.

Con el objeto de calificar la sustentación del Bachiller **Jose Alberto Edquen Rafael**, 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: "**LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA INCITA A LA INFORMALIDAD INMOBILIARIA**".

Rendido por el bachiller: **Jose Alberto Edquen Rafael**, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo", autorizado con Resolución N° 014-2020-UI-FDCP-UNPRG, de fecha 17 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 **14**... y el calificativo de **Bastante**... y apto para obtener el Título Profesional debiendo cumplir con las exigencias de las normas legales vigentes.

Siendo las **1:15**... 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 24 de enero del 2020.


Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES
Presidente del Jurado


Mag. LEOPOLDO VZQUEIRDO HERNANDEZ
Secretario del Jurado


Mag. MARY ISABEL COLINA MORENO
Vocal del Jurado

DEDICATORIA

“A la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, a mis padres y maestros que me enseñaron que nunca considere al estudio como una obligación, sino como una oportunidad para penetrar en el bello y maravilloso mundo del saber”

AGRADECIMIENTO

“A mi asesor el Dr. MIGUEL
ARCANGEL ARANA CORTEZ,
por su paciencia, constante
motivación e invalorable
colaboración en la presente tesis”

INDICE

DEDICATORIA	
i	
AGRADECIMIENTO	ii
RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
INTRODUCCION	v

CAPITULO I

I. ASPECTOS METODOLÓGICOS.	12
1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.	12
1.1. Planteamiento del problema.	12
2. Formulación del problema.	14
1.3. Justificación e importancia del estudio.	15
1.3.1. Justificación del estudio.	15
1.4. Objetivos.	16
1.4.1. Objetivo General.	16
1.4.2. Objetivos Específicos.	16
2. Hipótesis.	16
2.1. Variables.	16
2.1.1. Variable independiente.	16
2.1.2. Variable dependiente.	17
3. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos.	17
3.1. Métodos.	17
3.1.1. Métodos generales.	17
4.1.1. Técnicas	18
4.1.2. Instrumentos	18

CAPITULO II

2.1. Marco teórico	20
2.2. Enfoque del Otorgamiento de Escritura Pública	20
2.1. En qué consiste la demanda de otorgamiento de escritura pública	20
2.3. El sustento jurídico legal del otorgamiento de escritura pública	23
2.3. 1. Revisión del artículo 1549°	23
2.3.2. Revisión del artículo 1412°	25
2.4. La aparente imprescriptibilidad de la pretensión de otorgamiento de escritura pública	27

2.4.1. El otorgamiento de escritura pública no forma parte de los efectos del acto jurídico de venta	27
2.4.2. El otorgamiento de escritura pública se ubica en una acción (pretensión) personal	32
2.4.3. Acerca de las opiniones que cuestionan la prescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública	34
2.4.4. La Imprescriptibilidad es Excepcional	36
2.5. El Otorgamiento De Escritura Publica No Acredita La Propiedad	38

CAPÍTULO III

CASOS ESPECÍFICOS DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

4.1. El otorgamiento de escritura pública del contrato de Compraventa	40
4.2. El otorgamiento de escritura pública del contrato de donación y del contrato de anticresis.	42
4.3. Control de eficacia del acto que se pretende elevar a escritura pública	45
4.4. La condición suspensiva, el plazo suspensivo y el otorgamiento de escritura pública.	45
4.6. La excepción de incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública.	49
4.7. La resolución por incumplimiento y el otorgamiento de escritura pública.	57

CAPÍTULO IV

MARCO EMPÍRICO	65
ANÁLISIS Y RESULTADOS	65
4.1. Análisis de los Resultados	66
4.1.1. Jurisprudencia que prueba la ineficacia de la norma.	66
4.2. Resultados del análisis estadístico.	67
4.2.1. Encuestas aplicadas a jueces, fiscales y especialistas del distrito judicial de Lambayeque	70

4.2.2. Encuestas aplicadas a los ciudadanos del distrito de Lambayeque sobre la seguridad jurídica para adquirir un bien inmueble.	75
--	----

CAPITULO V

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	79
5.1. DISCUSION DE LOS RESULTADOS	79
5.1.1. Discusión sobre el objetivo: “Desarrollar y analizar la importancia del Otorgamiento de Escritura Pública frente a la seguridad Jurídica”.	79
5.1.2. Discusión del objetivo: “Identificar los problemas ocasionados a raíz de imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública”	80
5.2. Resultados de la validación de la hipótesis	81
5.2.1. Respecto a la variable independiente: Imprescriptibilidad de otorgamiento de escritura pública	81
5.2.2. Respecto a la variable dependiente: Informalidad Inmobiliaria.	82
5.3. Contrastación de la hipótesis	83
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	86
PROPUESTA	87
BIBLIOGRAFÍA	88
PÁGINAS WEB	92

RESUMEN

Es menester hacer un breve comentario respecto al tema de investigación, el cual encierra una problemática de gran magnitud, problemática que acarrea en nuestra sociedad desde hace muchos años, y nos referimos a la inseguridad jurídica que promueve algunas normas o criterios vinculantes establecidos por la jurisprudencia.

Como por ejemplo, uno de los objetivos normativos en cuanto a la seguridad jurídica, convertir a nuestro sistema declarativo en un sistema constitutivo, esto la publicidad registral en cada acto celebrado cuando de transferencias de propiedad se trata. Empero como hemos podido observar ciertas normas o criterios jurisprudenciales son un tanto permisivos e incitan a la inseguridad jurídica puesto que al no tener un plazo determinado para exigir cierto instrumento público, las transferencias de convierten en un caos, toda vez que el adquiriente se convierte en negligente y se expone a que dobles ventas o cualquier otro mecanismo que ponga en riesgo su propiedad. Y estos hechos se puede comprobar de los

miles de procesos judiciales que existen en nuestros distritos judiciales.

Es que en ese sentido, nos propusimos hacer una investigación en la cual buscamos una aproximación o tratamos de encaminar a nuestro sistema hacia un sistema constitutivo, bajo esa consigna proponemos que el nuestro tema sujeto a investigación tenga un plazo prescriptorio conforme al inciso 1 del artículo 2001 del código civil con el onjeto de incentivar la acción del propietario y solicite dentro de un plazo prudente el instrumento público, esto nos permitirá concientizar a los ciudadanos a ser diligentes al momento de celebrar sus actos.

Palabras Clave: Imprescriptibilidad, Otorgamiento de escritura pública, Informalidad inmobiliaria

ABSTRACT

It is necessary to make a brief comment regarding the research topic, which contains a problem of great magnitude, a problem that has been in our society for many years, and we refer to the legal insecurity that promotes some binding norms or criteria established by jurisprudence. As for example, one of the normative objectives regarding legal certainty, to turn our declarative system into a constitutive system, this is the registration publicity in each act celebrated when property transfers are involved.

However, as we have been able to observe certain norms or jurisprudential criteria such as the granting of a public deed that is somewhat permissive and encourages legal uncertainty since, since they do not have a specific period to demand a certain public instrument, transfers become chaos, all Once the acquirer becomes negligent and is exposed to double sales or any other mechanism that puts his property at risk. And these facts can be verified from the thousands of judicial processes that exist in our judicial districts.

It is that in that sense, we set out to do an investigation in which we seek an approach or try to direct our system towards a constitutive

system, under that slogan we propose that the granting of public deed have a prescriptive term according to article 2001 inc. 1 of the civil code, in order to encourage the action of the owner and request within a prudent term the public instrument, this will allow us to raise awareness among citizens to be diligent when celebrating their acts.

Key Words: Imprescriptibility, Granting of public deed, Real estate informality

INTRODUCCION

El enfoque de nuestra investigación está direccionada hacia la prescriptibilidad, pero no por los hechos que ya se discuten en la Doctrina, sino que nos basamos en las consecuencias que nos está trayendo la imprescriptibilidad de este instrumento público.

Veamos algunos puntos, que a nuestro parecer nos llama la atención y que motiva nuestra investigación:

En primer lugar, como hemos podido observar la doctrina, la jurisprudencia y nuestro propio sistema alienta que al momento de adquirir un bien, éste llegue a su etapa final que es la inscripción en los registros de predios a fin de tener preferencia ante cualquier problema ulterior. Y decimos alienta debido que nuestros operadores de justicia resuelven en base a la inscripción registral como un mecanismo de seguridad jurídica.

Es decir, que nuestra norma castiga al comprador negligente que no inscribió, en el cual coinciden gran parte de la Doctrina; sin embargo por otro lado existe un criterio jurisprudencial vinculante que

prácticamente incita a los adquirientes a ser negligentes en sus actos celebrados, esto es, les permite que después de adquirir un bien éstos tienen toda una vida para solicitar el instrumento público que garantice su compraventa; estos dos razonamientos se tornan en incongruentes.

En segundo, como bien es sabido nuestro ordenamiento está encaminado hacia un sistema constitutivo, y se enfrenta a muchos factores complicados de superar, siendo los principales, la falta de cultura registral y la falta de inversión por parte del Estado, el cual nos permite mantener el 75% de la propiedad no inscrita.

Ahora bien, si la doctrina y nuestro sistema resuelve dando prioridad a las inscripciones, por qué seguir consintiendo la informalidad a través de la inacción interminable como el de la imprescriptibilidad del tema de investigación, esto es el otorgamiento de escritura pública.

Con ello no estamos vulnerando Derecho alguno, sino por el contrario se le esta induciendo que accione cuanto antes ese derecho de propiedad que le corresponde a fin de obtener la seguridad Jurídica respectiva.

De este modo, estaremos trasladando la responsabilidad del *deber* hacia una sociedad desinteresada en la formalización de sus propios bienes, el cual nos encaminará hacia un sistema constitutivo.

Es que en ese sentido, nos propusimos hacer una investigación en la cual buscamos una aproximación o tratamos de encaminar a nuestro sistema hacia un sistema constitutivo, bajo esa consigna proponemos la prescriptibilidad conforme a lo establecido por la norma sustantiva, a fin de incentivar la acción del propietario y solicite dentro de un plazo prudente el instrumento público, esto nos permitirá concientizar a los ciudadanos a ser diligentes al momento de celebrar sus actos.

CAPÍTULO I

I. ASPECTOS METODOLÓGICOS

1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

1.1. Planteamiento del problema

Desde hace muchos años se ha venido discutiendo sobre el plazo prescriptorio del otorgamiento de escritura pública, donde la jurisprudencia y la Doctrina han tenido diversas opiniones que hasta la fecha continúa en un debate interminable.

Es decir, que el otorgamiento de escritura pública se ha visto desde dos perspectivas: El primero, observado desde un aspecto obligacional y el segundo visto desde un aspecto del Derecho de propiedad el cual lo hace en imprescriptible.

Ambas posturas ha discutido mucho, donde finalmente se optó por la imprescriptibilidad tomando una cierta parte de la Doctrina. Esta situación del plazo del otorgamiento de escritura pública debió haberse resuelto con el noveno IX PLENO CASATORIO, sin embargo

prefirieron no pronunciarse al respecto, dejando de esta manera seguir en las opiniones diversas sobre el tema.

Ahora bien, el enfoque de nuestra investigación está direccionada hacia la prescriptibilidad, pero no por los hechos que ya se discuten en la Doctrina, sino que nos basamos en las consecuencias que nos está trayendo la imprescriptibilidad de este instrumento público.

Veamos algunos puntos, que a nuestro parecer nos llama la atención y que motiva nuestra investigación:

En primer lugar, como hemos podido observar la doctrina, la jurisprudencia y nuestro propio sistema alienta que al momento de adquirir un bien, éste llegue al registro de predios como su etapa final, a fin de tener preferencia ante cualquier problema ulterior. Y decimos alienta debido que nuestros operadores de justicia resuelven en base a la inscripción registral como un mecanismo de seguridad jurídica.

Es decir, que nuestra norma castiga al comprador negligente que no inscribió, en el cual coinciden gran parte de la Doctrina; sin embargo por otro lado existe un criterio jurisprudencial vinculante que prácticamente incita a los adquirientes a ser negligentes en sus

actos celebrados, esto es, les permite que después de adquirir un bien éstos tienen toda una vida para solicitar el instrumento público que garantice su compraventa; estos dos razonamientos se tornan en incongruentes.

En segundo lugar, como bien es sabido nuestro ordenamiento está encaminado hacia un sistema constitutivo, y se enfrenta a muchos factores complicados de superar, siendo los principales, la falta de cultura registral y la falta de inversión por parte del Estado, el cual nos permite mantener el 75% de la propiedad no inscrita.

Ahora bien, si la doctrina y nuestro sistema resuelve dando prioridad a las inscripciones, por qué seguir consintiendo la informalidad a través de la inacción interminable como el caso del tema planteado, es decir del otorgamiento de escritura pública.

Con ello no se está vulnerando ningún Derecho, sino por el contrario se le esta induciendo que accione cuanto antes ese derecho de propiedad que le corresponde a fin de obtener la seguridad Jurídica respectiva respectiva.

De este modo, estaremos trasladando la responsabilidad del *deber* hacia una sociedad desinteresada en la formalización de sus propios

bienes, el cual nos encaminará hacia un sistema constitutivo.

Es que en ese sentido, nos propusimos hacer una investigación en la cual buscamos una aproximación o tratamos de encaminar a nuestro sistema hacia un sistema constitutivo, bajo esa consigna proponemos que el otorgamiento de escritura pública se rija conforme a los plazos de prescriptibilidad que el código civil refiere, con el objeto de incentivar la acción del propietario y solicite dentro de un plazo prudente el instrumento público, esto nos permitirá concientizar a los ciudadanos a ser diligentes al momento de celebrar sus actos.

1.2. Formulación del problema.

¿De qué manera, el plazo indefinido para el otorgamiento de escritura pública contraviene la formalización inmobiliaria en el Perú?

1.3. Justificación e importancia del estudio

1.3.1. Justificación del estudio

Existe una imperiosa necesidad de reforma sobre el otorgamiento de escritura pública, por la repercusión práctica que va a tener en la sociedad, al establecer que la imprescriptibilidad del otorgamiento

de escritura pública coadyuva a la informalidad de la propiedad inmueble.

La Jurisprudencia actual que regula el tema en cuestión incita consideramos que incita a mantener a los propietarios en la informalidad, exponiéndolo de esta manera a un peligro permanente de inseguridad Jurídica.

Es por ello seguir manteniendo el sistema de imprescriptibilidad de otorgamiento de escritura pública, es seguir alimentando en los ciudadanos la negligencia, la informalidad de la propiedad inmueble.

Por ello es pertinente realizar el análisis y fundamentos claros de la norma de transferencia de propiedad inmueble, que coadyuven a resolver los problemas que ocasiona este vacío legal.

1.3.2.Importancia del estudio

El tema propuesto nos ayudará a encontrar las razones y deficiencias que provocan la jurisprudencia al no estar alineado en base a una seguridad jurídica y a la norma legal. Y una vez determinado la incongruencia en cuestión, podremos plantear alternativas de solución y coadyuvar a que el Estado cumpla con su rol social.

1.4. Objetivos.

1.4.1.Objeto General

Determinar si el plazo indefinido para el otorgamiento de escritura pública contraviene la formalización inmobiliaria en el Perú

1.4.2.Objetivos específicos

- Desarrollar la importancia del otorgamiento de escritura pública frente a la seguridad Jurídica.
- Identificar los problemas ocasionados por el otorgamiento de escritura pública a raíz de su imprescriptibilidad.
- Analizar la necesidad de regular la prescriptibilidad de otorgamiento de escritura pública.

2. Hipótesis.

Si la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria; entonces, será necesario la regulación de su prescriptibilidad conforme al inciso 1 del artículo 2001 del Código Civil.

2.1. Variables.

2.1.1. Variable independiente.

Imprescriptibilidad del Otorgamiento de Escritura
Publica

2.1.2. Variable dependiente.

Informalidad inmobiliaria

3. Métodos, técnicas e instrumentos de reconlección de datos

3.1. Métodos.

En la presente investigación, se utilizó los siguientes métodos, el que nos servirán para un mejor estudio, los cuales son :

3.1.1. Métodos generales.

- ✓ **Método exegético jurídico.** Éste método aplicado ha sido con la finalidad de interpretar el sentido de la norma. Normas que fueron recogidas tanto del ámbito nacional e internacional; detalle que se observará en la realidad de la comunidad Nacional, permitiendo obtener cifras como resultados, la cual nos servirán como base para contrastar la hipótesis planteada.
- ✓ **Método sistemático deductivo.** Este método aplicado fue con

la finalidad de realizar de manera conjunta e interrelacionarlo con la jurisprudencia, el cual nos permitirá una mejor conclusión de nuestro informe de investigación.

- ✓ **Método hipóteico deductivo.** Al aplicar este el método hemos podido constatar su enorme apoyo metodológico al momento elaboramos la hipótesis de investigación, y en el transcurso de la investigación para realizar un correcto estudio del tema abordado desde comprender su naturaleza hasta llegar a sus manifestaciones específicas para casos concretos.

4.1.1. Técnicas

Al momento de desarrollar nuestro tema de investigación hicimos uso de las técnicas de recolección de información, con la finalidad que nos permita establecer parámetros con las que se definió nuestra propuesta, la misma que estuvo en función de resultados.

- ✓ **Análisis documental.** Utilizamos esta técnica, esto es Fichas bibliográficas, fichas de investigación documental, entre otras, con la cual pudimos obtener archivos de las fuentes sobre el otorgamiento de escritura pública.

- ✓ **Observación.** Se empleó la guía de la observación con la cual se va obtener una visión de la realidad sociojurídica que engloba la imprescriptibilidad otorgamiento de escritura pública.
- ✓ **Entrevistas.** Se utilizó la guía de la entrevista aplicada a personas que por la experiencia y ciencia conocen la materia en base a su desempeño y observación, para la cual hemos integrado a jueces y especialistas, quienes verterán sus opiniones al respecto de nuestro tema que planteamos.

4.1.2. Instrumentos.

Estos son medios auxiliares que usamos para recoger y registrar los datos más relevantes obtenidos a través de las técnicas empleadas.

- ✓ **Fichas.** Éste instrumento sirvió para ubicar las fuentes, así como para almacenar todo tipo de información útil que se ha obtenido durante nuestra investigación.
- ✓ **Guía de la entrevista.** Ésta técnica que se utiliza en la técnica de la entrevista, la cual consistió en un conjunto de preguntas que se elaboraron y sirvieron de orientación en el diálogo que se debe tener con los entrevistados que son los conocedores del

tema sujeto a investigación.

CAPITULO II

2.1. ANTECEDENTES

Un tema de importancia que la doctrina y jurisprudencia viene manejando, teniendo como argumento la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública debido a que esta se trata de un derecho de propiedad.

No obstante, a nivel de la doctrina esta postura es muy controvertida, toda vez que las excepciones normativas solo pueden ser estipuladas por la ley y no por la jurisprudencia con el caso en concreto. Además teniendo en cuenta que la norma general prescribe que las acciones personales tienen un límite para su accionar y cuyo plazo de prescripción es de 10 años. No obstante, los Jueces tienen consolidada que esta pretensión es imprescriptible.

Con la dación del IX Pleno Casatorio¹, finalmente ha resuelto un problema, la cual es de mucha importancia, la cual es que dentro de

¹ RIOJA BERMÚDEZ, Alexander. ENERO 23, 2017. <https://legis.pe/ix-pleno-casatorio-civil-aspectos-relevantes-precedente-vinculante-legis-pe/>

un proceso de otorgamiento de escritura pública se pueda discutir la validez o no del contrato que le dio origen.

Sin embargo, podemos advertir que el pleno no se ha pronunciado sobre un tema trascendental, como el plazo de prescriptibilidad de la pretensión de escritura pública. Y por ende, nos sigue dejando en la incertidumbre y a encontrar diversas opiniones respecto al tema; especialmente la jurisprudencia que ha sido discordante en sus decisiones.

Sobre el particular, una parte de la doctrina considera que tal pretensión al considerarse como manifestación del ejercicio del derecho de propiedad no se encuentra sujeto al plazo de prescripción. Veamos la Casación N° 3333-2016-Ica² que señala lo siguiente:

“[...] los artículos 923 y 927 del código civil, tiene por objeto dar una mayor seguridad al contrato ya celebrado, bajo ese razonamiento no está ni puede estar sujeto a término de prescripción (...)”

² Análisis. <https://laley.pe/art/3764/el-plazo-prescriptorio-de-la-pretension-de-otorgamiento-de-escritura-publica>.

En conclusión para esta casación, los plazos de prescripción no pueden ser aplicables a este tipo de acciones que buscan adquirir el derecho de propiedad ya adquirido, puesto que el otorgamiento de escritura pública es el requisito esencial para la inscripción registral de la propiedad y se oponible a terceros.

Sin embargo otro sector de la comunidad jurídica, considera que se trataría de una acción personal, que deriva del incumplimiento del contrato, por ende está sujeto a plazo determinado por la ley que es de diez años.

Ante esta contraria opinión, salió un pleno casatorio donde se iba hablar exclusivamente de la escritura pública, donde muchos esperábamos que pondría fin a esta controversia o al menos sentaría una postura, empero **El IX Pleno Casatorio**³ para sorpresa de todos no se pronunció sobre el plazo de prescriptibilidad de los procesos de otorgamiento de escritura pública, pero se puede deducir de sus fundamentos.

Revisemos de manera ligera lo que sostiene el **fundamento 88 del pleno :**

³ Cfr. Análisis del IX Pleno Casatorio.

“(...) por aplicación del artículo 1549 del código civil, salvo pacto en contrario, se entiende que la obligación de elevar a escritura pública el contrato, constituye una obligación principal, por lo que el cumplimiento de la obligación puede suspenderse legítimamente en caso de que la contraparte a su vez haya incumplido una obligación principal a su cargo [...] Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia del bien.

De lo que si podemos estar seguros con lo resuelto por esta Pleno, es que al proceso de escritura pública lo dota de una acción personal, y se entiende como un derecho de carácter primordial bajo responsabilidad del transferente.

En concreto, del pleno se puede colegir que reconoce que el otorgamiento de escritura pública es una obligación, portanto no cabe duda que ha zanjado este problema, puesto que como toda obligación se encuentra a un plazo prescriptorio.

Y siguiendo nuestra postura, que nosotros mantenemos que el otorgamiento de escritura pública se desprende de un obligación personal y como tal está sujeta un plazo prescriptorio, la cual nos encaminará a una visión conjunta de cultura registral, donde finalmente se ostenta la seguridad jurídica.

2.1. ENFOQUE DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA⁴

Nuestra Jurisprudencia no ha tenido mayores problemas al momento de determinar la finalidad de la pretensión de otorgamiento de escritura pública, siendo la de formalizar la celebración de un acto jurídico.

“El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías”⁵.

Por otro lado, para un mayor entendimiento, es necesario partir desde un análisis constitucional, bajo la perspectiva de una visión sistemática entre la norma, la doctrina y la jurisprudencia. Así tenemos:

2.2. POR QUÉ DEMANDAR OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

⁴ www.derechoycambiosocial.com / ISSN: 2224-4131 / Depósito legal: 2005-5822

⁵ (Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002).

Antes de establecer el porqué se interpone una demanda de esta naturaleza, debemos precisar que la doctrina mucho ha debatido sobre si debería argumentarse como una acción real o como una acción obligacional y para ello ciñéndonos al código civil daremos una respuesta a nuestro criterio; si bien es cierto esta figura no está regulada de manera explícita en el código civil, sin embargo de ello lo ubicaremos entre sectores según un efecto obligacional: dar, hacer o no hacer.

Las dos primeras se diferencian esencialmente, en que una preexiste el bien sujeto a entrega y en la otra no, esto es que antes debe elaborarse para luego entregarse.

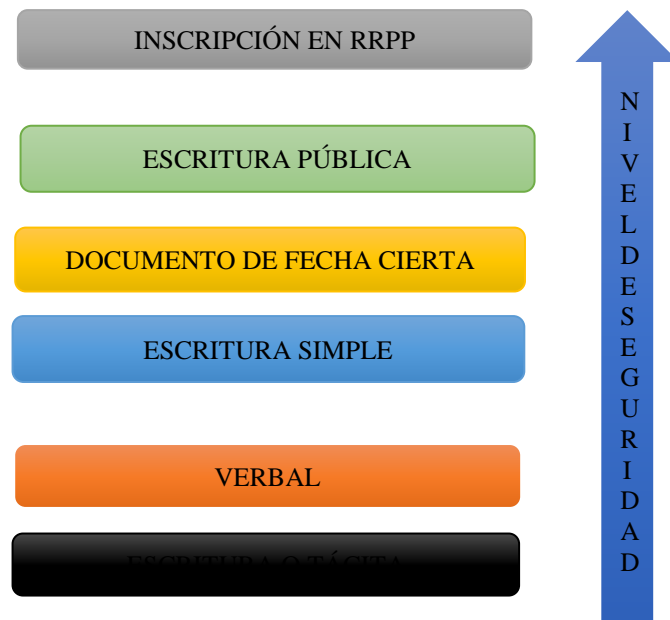
Cuando se demanda el otorgamiento de escritura pública nos encontramos desde nuestro punto de vista ante una obligación cuya prestación es de hacer, aunque para otro sector considere que se estaría frente a una obligación de dar. Y tomando nuestra postura lo que se tiene que hacer es elaborar la escritura pública que sustente al acto jurídico preexistente, a fin de tener seguridad jurídica.

Entonces estamos frente a una demanda de otorgamiento de escritura pública mucho más allá del acto celebrado se haya hecho a través de una celebración privada, y porque nuestra legislación prime la libertad contractual o libertad de formas, reservándose las solemnidades para algunos actos jurídicos, debido a su

naturaleza, importancia o riesgo en su contenido; sino porque se busca la oponibilidad ante terceros, en conclusión se busca Seguridad Jurídica.

Veamos la garantía de nuestros actos celebrados:

FORMAS NEGOCIABLES SEGÚN EL NIVEL DE SEGURIDAD



Fuente : Dialnet - Anotaciones sobre el otorgamiento de escritura pública

Como se puede notar en el gráfico, el nivel máximo de seguridad que pretende nuestra legislación en el Perú, es el resgistro público, en base a la presunción absoluta que todos tenemos conforme al artículo 2012 del código civil. Pero tambien podemos notar que un escalon abajo en seguridad está la escritura pública, hecho que nos

centraremos por tratarse de nuestro tema de investigación, esto es, un acto celebrado con escritura pública cuenta de sobremanera como medio probatorio tal como lo refiere el artículo 245 del código civil. Entonces si tener una escritura publica nos acerca a un paso para llegar a los registros públicos ente maximo de seguridad, no vemos la razon por la que se permita o se caiga en ese pensamiento de dejar a disposición del comprador para obtener su escritura pública, sino que debe sumergirse en los plazos prescriptorios que refiere la norma.

2.3. BASE LEGAL DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Esta Base la podríamos enotrar recurriendo a los artículos 1549 y 1412 del código civil, así como en la jurisprudencia. veamos :

2.3. 1. REVISIÓN DEL ARTÍCULO 1549°

El análisis de este artículo, es el que nos conlleva a asumir que el otorgamiento de escritura pública es una accion obligacional, puesto que la norma lo señala del siguiente modo ... el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, es obligación del vendeor, siendo así, entonces es deber del transferente cumplir con tal obligacion ante su comprador a efectos de perfeccionar la transferencia. Bajo este raonamiento y considerando que las trasnferencias se realizan

solo con el consentimiento de los contratantes, entonces, por mandato del artículo 1549 de nuestro ordenamiento, quien a su vez sella... y si por la compraventa el vendedor se obliga a transferir el bien, en consecuencia se obliga a perfeccionar la transferencia del bien ante su comprador.

Es así que cuando nos referimos al artículo 949 del código civil, quien nos da a entender que el sólo contrato hace propietario al comprador, en consecuencia, no habría necesidad de efectuar otro acto. Sin embargo como se ha dicho jurisprudencialmente “que el fin del otorgamiento de escritura pública es la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han determinado las partes”⁶, de esto podemos entender que tratándose de compraventa el comprador puede exigir a su vendedor tal documento amparándose en los artículos 1412 y 1549 de nuestro ordenamiento jurídico. En conclusión la base legal solo será posible si la ley así lo establece o las partes así lo han estipulado. Empero, ello, lo podemos deducir confiándonos del perfeccionamiento de del bien el cual el vendedor está obligado, puesto que en ninguna parte del código manifiesta que el vendedor deba otorgar este instrumento público.

⁶ Casación 1168-2003-Cono Norte.

Incidimos que el artículo en revisión solamente ordena perfeccionar la transferencia realizada, así también lo establece el **artículo 949°** que señala “**La sola obligación de enajenar ya hace acreedor al propietario del inmueble**”; en consecuencia no hay otro acto más que realizar, esto es, no hay nada más que perfeccionar. No obstante la cauística interpretó y entendió que el otorgamiento de escritura pública tiene el sustento en el artículo 1549 de nuestro ordenamiento, partiendo sistemáticamente desde que el artículo 1135 del código citado, señala que ante una concurrencia de acreedores se preferirá la primera inscripción y como el instrumento de escritura pública es el primer paso para la inscripción, entonces de podís exigir al vendedor.

2.3.2. REVISIÓN DEL ARTÍCULO 1412°

Para algunos entedidos en el derecho y para cierta parte de la Doctrina han manifestado que el artículo 1412° del código civil es que el debe aplicarse como base o sustento legal del otorgamiento de escritura públicas, la cual señala “*por mandato de lalye o por convenio debe entregarse escritura pública o cumplirse otro requisito*

no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad”⁷.

Asimismo la Casación 1716 -208 lo interpreta así “ si el acto jurídico es formalsolemne y no se cumple con la solemnidad en la celebración, el acto deviene en nulo, pero si se trata de un acto no solemne (se pòprque la ley no lo regula o las partes no lo hayan acordado de esa forma) entonces por tratarse de una formalidad que no genera la nulidad pero que está mandado por ley o por acuerdo de las partes, copisble compeler al co-contratante a cumplir es formalidad”⁸.

Entonces es preciso entender que, sí efectivamente la ley en alguna parte exige formalidad sin sancionarla con nulidad, puesto que los únicos supuestos que conocemos al respecto son los negocios jurídicos ad probationem⁹, debiendo señalar también que estos negocios Jurídicos son muy pocos en nuestro ordenamiento.

⁷Cfr. Artículo 1412° del Código Civil

⁸ Cfr. En la Casación 1716-2008 – Lambayeque. Se confirmó que el contrato de compraventa es de carácter consensual o con libertad de forma entre las partes al momento de celebrar el acto jurídico. Constituyendo que la escritura es esencial para la formalidad del contrato pre existente.

⁹ Cfr. GUTIÉRREZ CAMACHO, Wálter. 2006. Derecho de exigir el cumplimiento de la formalidad en Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Gaceta Jurídica Editores. Lima. Pág. 439.

Bajo este razonamiento, no es de exigencia que se otorgue escritura pública, puesto que se determinó que hecho la compraventa no es posible y viable demandar el otorgamiento de escritura pública, al menos no bajo el manto y amparo del artículo 1412 del código civil.

Ahora si pretendemos aplicar la interpretación sistemática y recurrimos al requisito formal de la libre disposición entre las partes, en la cual las partes pueden pactar válidamente una formalidad que en caso de no ser cumplida genere nulidad del acto, todo ello en virtud del artículo 1411 de citado código, el mismo que señala “ Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad”¹⁰.

Empero siguiendo a este artículo, nos parece incoherente que la falta de estipulación en el contrato se busque dejar sin efecto un contrato o en caso de incumplimiento si se hubiera estipulado, cuando la norma establece de manera expresa que los contratos son de mero consentimiento y que es requisito de formalidad el perfeccionamiento en la transfeencia. Todo ello, en virtud del art. 1411 del código civil.

¹⁰ Artículo 1411 del Código Civil

Por lo tanto como podemos advertir del analisis, el artículo 1412, no es el adecuado como sustento legal para invocar al momento de demandar tal prtensión.

2.4. LA APARANTE IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

2.4.1. LOS EFECTOS DE LA PRETENSIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA NO FORMA PARTE DEL ACTO JURÍDICO DE COMPRAVENTA.

Si nos ponemos frente a una compraventa, solo basta el consentimiento de las partes para que quede perfeccionada la tranferencia, por tanto el otorgamiento de escritura pública no forma parte de los efectos del acto jurídico, puesto que traslación de propiedad es el efecto del contrato de compraventa¹¹. En consecuencia, el vendedor queda enla obligacion de entregar el bien, así como el saneamiento del mismo y de sufragar los gatos de entrega o transmisión¹².

¹¹ Cfr. SALVATIERRA GARCÍA, Gloria. Perefeccionamiento de la transferencia en el código civil comentado por los 100 mejores especialistas. Gaseta Jurídica Editores. Lima 2006. pág. 429.

¹² ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. Derecho Civil II – Derecho de las obligaciones. Volumen II. Bosh. Barcelona 1997.

Planiol y Ripert¹³ coinciden en la posición de nuestro ordenamiento jurídico y afirman que los únicos deberes que tiene el vendedor al interior de una compraventa, son puntualmente la entrega del bien y las garantías por evicción o vicios ocultos, que nuestra legislación lo regula como obligaciones de saneamiento¹⁴ por parte de la ejecución contractual. Y continúan así:

El perfeccionamiento de la transferencia implica la realización de actos que permitan colocar al adquiriente en la calidad de propietario del bien.

En ese punto el acto fundamental es la entrega del bien de manera que el comprador pueda usarlo. Se sostiene que el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad conforme al artículo 1594 comprendería otros actos y dentro de ello el otorgamiento de escritura pública. En ese sentido en una casación al respecto se dijo que:

“El perfeccionamiento en la transferencia contribuye a una formalidad cuando se ha convenido en el contrato por las partes

¹³ Cfr. PLANIOL, Marcelo y Jorge Ripert. 1946. Tratado práctico de derecho civil Francés – Los contratos civiles. Tomo X – Primer parte. Traducido por Mario Díaz Cruz y Eduardo le Riverend. Buenos Aires, La Habana. Cultural. pág. 68-69.

¹⁴ Cfr. Artículos 1484º y 1485. del Código Civil.

o es exigible por la ley, de ahí que el otorgamiento no es necesario para el perfeccionamiento de l transferencia”¹⁵

Como podemos apreciar, el otorgamiento de escritura pública no es un deber del vendedor, salvo que así lo hayan estipulado, porque nuestro ordenamiento no lo regula.

No obstante, se puede presentar hasta en dos supuestos según el acto jurídico que se piensa documentar a través de la escritura pública.

- *Primero: Si el acto es formal solemne y su formalidad esencial es la escritura pública, evidentemente no se puede demandar su emisión porque en este caso el acto no existe*¹⁶.

- *Segundo: Ahora, si el acto jurídico fuese no formal o con finalidad probatoria o solemne distinta a la escritura pública, ello no forma parte de su celebración, sino se constituye en su deber alternativo que es necesario ejercer.*

¹⁵ Casación 35-1997-Lima

¹⁶ GUTIERREZ CAMACHO, Walter. Derecho de exigir el cumplimiento de la formalidad en el código civil comentado por los 100 mejores especialistas. Gaceta Jurídica Editores. Lima. pág. 439.

Así también se precisó en la mediante la Casación 5374 – 2007 – Arequipa.

“Que, tal como puede observarse en el texto del mismo artículo mil cuatrocientos doce, éste es claro cuando establece que la regulación contenida en ella está referida a un requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o convenida por las partes bajo sanción de nulidad; esto es, que no consista en una formalidad ad solemnitaten, puesto que siendo la referida formalidad un requisito esencial para la validez de dicho acto, éste no existirá o no tendrá validez mientras no satisfaga también dicho requisito. El artículo ciento cuarenta inciso cuatro del Código Civil es expreso cuando establece que para la validez del acto jurídico se requiere además la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad; siendo dicha formalidad parte esencial de la estructura del acto sin el cual todavía no puede estimarse como existente”¹⁷.

Y finalmente claramente se dijo en el expediente 184-2001 - Lima que:

¹⁷ Casación 5374- 2007-Arequipa”

“(…) para perfeccionar la transferencia de propiedad la pretensión de otorgamiento de escritura pública no resulta ser la idenoea”¹⁸.

En virtud que el perfeccionamiento ocurre de acuerdo a lo establecido en el código civil (art. 949 CC).

2.4.2. LA PRETENSIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA COMO UNA ACCIÓN PERSONAL.

No siendo la escritura pública un requisito para la compraventa, menos un deber inherente del vendedor, pues su accionar se vuelve en necesario y legítimo por parte del comprador, puesto que forma parte del procedimiento para la inscripción registral. Claro está que el comprador puede vivir sin problemas si solicitar o exigir la escritura pública, sin embargo el riesgo que corre por su negligencia será irreparable en muchos de los casos.

Precisamente por situaciones como esta, es que se presenta la concurrencia de acreedores¹⁹.

Si hacemos un recuento, pues nuestra legislación, inició a establecer parámetros para el ejercicio de las pretensiones tanto reales como

¹⁸ Expediente 184-2001-Lima – Proceso de otorgamiento de escritura pública-

¹⁹ Lamentablemente en nuestro sistema impera aún por mandato del artículo 1315° del código civil esta figura de la concurrencia de acreedores beneficiando al acreedor más diligente.

personales en el año 1936; y es en nuestro ordenamiento actual se rige por un plazo máximo a diez años para ejercer las acciones personales.

Como se ha venido estableciendo, pues “ a fin de dar a entender y garantizar que a quien tiene un deber o deuda que no pesará indefinidamente sobre él o sobre sus herederos; en ese sentido es que se ha visto conveniente establecer plazos dentro de los cuales se debe ejercitar los derecho o dentro de los cuales, la inactividad del titular determina su privación o desprotección jurídica que le corresponde; siendo el fundamento de tal regulación un planteamiento de búsqueda de protección y seguridad jurídica en la sociedad”²⁰.

En nuestra actual legislación, las acciones personales prescriben a los diez años y el otorgamiento de escritura pública encaja en los supuestos de obligaciones de hacer; y por tratarse de una pretensión dirigida contra el vendedor se constituye en una acción de índole personal.

²⁰ Cfr. RUBIO CORREA, Marcial. Prescripción, Caducidad y otros conceptos en el nuevo Código Civil. 1987. Lima: Fundación M. J. Bustamante De la Fuente. Pag. 14

2.4.3. ANALISIS SOBRE LA PRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Ya sea “en el ámbito doctrinario o judicial se encuentra muchas discrepancias sobre la prescriptibilidad de la acción personal de la obligación de otorgamiento de escritura pública. Sin embargo, esas opiniones solo han quedado reducidas en comparación al sustento legal, el cual deviene en su correcta aplicación, de lo contrario contravendrá abiertamente la solución legal establecida en nuestro código civil”²¹

Como sabemos que “ en virtud del artículo 200 del nuestro código civil, los plazos de prescripción única y exclusivamente pueden ser fijados por la ley. Y como la ley es la única fuente, es sencillo deducir que la modificación, extinción o cualquier alteración solamente será viable a través de un dispositivo legal”²²

En esa misma línea , el artículo 200 establece de manera clara que toda acción personal prescribe dentro de los diez años, salvo disposición diversa de la ley; y esto se refiere que los únicos

²¹ Cfr. Cas. 1716-2008-Lambayeque

²² Cfr. Cas. 1056-2001-Lambayeque

supuestos de imprescriptibilidad están plasmados en el mismo código civil; por ejemplo la reivindicación (art. 927), la nulidad matrimonial (art. 276), la petición de herencia (art. 664), etc.

En el supuesto que se entendiera que la aplicación de esta norma afecta otros derechos, entonces estamos frente a un vacío legal o una deficiencia. Sin embargo nuestro código civil también resuelve este problema con el artículo VIII de nuestro código civil en la que prescribe que “que el juzgador debe recurrir a los principios generales del derecho ante una deficiencia o vacío de la ley”.

Vamos a asumir que nos encontramos frente a una deficiencia o vacío de la ley, y el principio aplicable estaría basado en el de la seguridad jurídica. Es decir, también el paso del tiempo genera seguridad y certeza, y no mantener en duda jurídica durante el tiempo.

Esto es *“El Sistema jurídico espera el cuidado y diligencia de parte de quien goza de un derecho y por ende de una protección jurídica determinada; pero si el titular mantiene inactivo esa acción de protección y menos aún no ha ejercido dentro del plazo respectivo se entiende que no tiene interés y de esta negligencia no debe ser amparada por más tiempo y por lo tanto cumplido el plazo que señala*

la norma debe favorecerse a quien se encuentra de lado contrario dentro de la relación jurídica”²³.

En ese orden de ideas concluimos, que el otorgamiento de escritura pública es una acción personal y como tal es susceptible de prescripción extintiva.

2.4.4. IMPRESCRIPTIBILIDAD DESDE UNA PERSPECTIVA EXCEPCIONAL.

Cuando hablamos de la seguridad jurídica, la imprescriptibilidad de algunas de las acciones en materia jurídica, tiene mucha lógica, puesto que esta solo debe ser de manera excepcional de lo contrario “el ordenamiento jurídico atravesaría un gravísimo problema si existiera la sola posibilidad de que algo sea ternamente exigible, y esto no solo haría imposible la vida social sino que la administración de justicia”²⁴.

Y al referirnos a la seguridad jurídica pues esta es la que hace incapié que cualquier pretensión no viva de manera indefinida en el tiempo, claro está, con las excepciones que la misma norma lo

²³ RUBIO CORREA, Marcial. Op. Cit. 14

²⁴ Ibídem

señale. Por ejemplo si pensamos en algun caso penal, nos daremos cuenta que todos los delitos prescriben, salvo con alguna rarísima excepción. En esa misma linea acontece lo mismo en el derecho administrativo, donde todas las sanciones cuentan con plazos de extinción del ejercicio. Y así, de manera general, esto opera en todas ramas jurídicas. Y en los casos civiles, sin hacer mucho esfuerzo el sustento es el mismo. Bajo esos parámetros nuestro legislador en 1984 optó por la seguridad jurídica, considerando que ninguna pretensión podía pasar el plazo de 10 años, que según nuestro criterio es un tiempo mas que prudencial.

Y por una cuestión de orden, pues en materia civil las denominadas acciones se divide en reales y personales, en el artículo 2001°, sin perjuicio que otras pretensiones de manera puntual tienen un plazo mas corto, de lo contrario toda pretensión tiene como límite un plazo de diez años ya sea como accion personal o real. Y el objeto de establecer como plazo máximo el mencionado, es con el objeto de generar seguridad jurídica, de tal modo concede de alguna forma certidumbre y tranquilidad a los justiciables.

Ahora bien, si nuestra legislación optó la prescripción de diez años como regla, entonces la imprescriptibilidad sola y únicamente puede operar de modo excepcional.

El unico llamado a crear una excepcion a la norma es la misma ley. Ello quiere decir, que cuando el legislador quiere que una pretension sea imprescriptible lo tiene que decir expresamente en el texto legal y es porque convenientemente asi lo estimó. Es mas, el legislador ni siquiera implícitamente se ha pronunciado, en cuanto a la excepcionalidad para ser creada por la jurisprudencia. Por esa razon que a nuestro criterio, mal está en catalogar a un derecho común en la calidad de superlativo, concediéndole a una imprescriptibilidad que no tiene asidero en su creación de lamisma.

Por último si revisamos con detenimiento, nos daremos cuenta que las acciones conexas a los actos jurídicos que ameritan emitir una escritura pública, tienen absolutamente todas u plazo de prescripción

En tal sentido, no se puede entender que si el acto principal (negocio jurídico) está rodeado de pretensiones prescriptibles, se conciba que algun temas conexo no esencial (la formalizaciónde un acto solmene) tenga que ser imprescriptible.

2.5. EL MITO DE QUE EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA ACREDITA LA PROPIEDAD

Siempre existía esa interrogante que si dentro de un proceso debe discutirse del documento que da origen a la escritura pública o no, o quien era el verdadero propietario, pero esto ha quedado zanjado por unanimidad por la doctrina y jurisprudencia.

Y a fin de dar un mayor certeza a lo antes señalado, pues veamos como ha tratado la casación 3812-12. “En el proceso de escritura pública lo único que se analiza es el fiel cumplimiento de las formalidades requeridas para dicho otorgamiento, y no se discute el derecho que pueda corresponder a las partes en el acto efectuado”²⁵.

Por esa razón es que no es de sorprenderse que después de haberse terminado un proceso de pretensión de escritura pública, la parte vencida en un proceso sumamente litigioso, recurra a otra pretensión e inicie un proceso como la nulidad del acto jurídico, mejor de derecho de propiedad o concurrencia de acreedores etc. O cualquier otro proceso que considere que ampara su derecho.

²⁵ Casación 3812-2002-Lambayeque

CAPÍTULO III

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA Y SUS CASOS ESPECÍFICOS.

4.1. Algunos casos de otorgamiento de escritura pública del contrato de compraventa desde un punto de vista específico.

A fin de no adentrar en conceptos de la compraventa, solo nos referiremos que en una compraventa, por voluntad y autonomía de las partes, éstas pueden obligarse en el contrato mismo, empero aún cuando las partes no lo hayan previsto ésta viene impuesta por la ley. Y lo podemos encontrar en la norma sustantiva, específicamente en el art. 1549 de nuestro ordenamiento jurídico; la misma que señala :

“Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien”

quien ha coincidido con esta postura de nuestro código civil es el maestro ARIAS SCHEREIBER quien a su vez señala “ La obligación que tiene a su cargo el vendedor, que es el de perfeccionar la transferencia supone la realización de todos aquellos actos que se requieran , a fin de que le permitan al comprador ejercitar a plenitud

su derecho de propiedad²⁶, en el sentido que el adquiriente pueda gozar de manera absoluta de la propiedad, tal como lo señala la norma , usar disfrutar, disponer, reivindicar, y oponer el derecho adquirido; y dentro de estos actos se encuentra la entrega de bien y por ende el otorgamiento de la escritura pública, siendo esta necesaria a fin de poder ingresar a los registros públicos, instrumento que permitirá una mayor certeza de oponibilidad.

En similar sentido ESCOBAR ROZAS en concordancia con nuestro ordenamiento a sostenido:

“[...] debe ser asimilada a realizar todos los actos para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida, todo ello en cuanto a la necesidad de la obligación de perfeccionar la propiedad impuesta por el artículo 1549 del código civil”²⁷.

Siendo un acto principal, sin duda, el otorgamiento de escritura pública.

²⁶ ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max. Exégesis del código Civil Peruano de 1984. Tomo II, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, pág. 65.

²⁷ ESCOBAR ROZAS, Freddy. El contrato y los efectos Reales. Análisis de un sistema de transferencia de propiedad adoptado por el código civil peruano. En Ius et veritas, Revista de Estudiantes de la Facultad de Derecho de la PUCP, Número 25, Lima, 2002, p. 264-265.

4.2. La condiciones en los contratos de transferencia de propiedad y el otorgamiento de escritura pública.

Un hecho a tenerse en cuenta en el control de exigibilidad en el contrato que se pretende formalizar es la presencia de alguna condición suspensiva o plazos en los actos celebrados.

Puesto que un contrato sujeto a condición o plazo, es un contrato totalmente válido, salvo que se vea afectado por algun defecto de la condición, como los previstos en el código civil 71²⁸ y 172²⁹ del código civil.

Asimismo vale recordar que la condición suspensiva es la *“tutela que se concretará siemprey cuando llegue a existir el acto final , evento esperado por ambas partes como de us propio interés, sometido de algun modo al riesgo”*³⁰ y en este supuesto, ese acto o evento jurídico sería la contraprestación.

²⁸ Artículo 171 del código civil. La condición específicamente ilícita y la física o jurídicamente imposible invalida el acto.

²⁹ Artículo 172 del Código Civil.- “Es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa de la exclusiva voluntad del deudor”.

³⁰ ROPPO, Vincenzo. El contrato. Traducción de Nelvar Carreteros Torres, Traducción a cura de Eugenia Ariano Dheo, Gaceta Jurídica, Lima, 2009.p. 43.

Cabe indicar, que en concordancia con el inciso 4 del artículo 2019 de nuestro código, existe posibilidad que un contrato sujeto a alguna condición puede acceder a los Registros Públicos.

Veamos lo que señala la norma:

“Son inscribibles los bienes en el registro, teniendo en cuenta la provincia o departamento donde se ubica cada inmueble: [...] el cumplimiento total o parcial de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados”³¹;

El plazo cuyo acaecimiento hace necesariamente depender de la eficacia del contrato de un evento futuro.

“El momento del nacimiento o extinción de una obligación está determinado por el plazo del negocio jurídico; en tanto el plazo de cumplimiento indica el momento en que debe ser ejecutado la prestación relativa a una obligación ya realizada”³², por mencionar un ejemplo, si las partes dentro del contrato establecen que la escritura pública se ejecutará dentro de los seis meses, pues podemos notar que la obligación ya sucedió, y que deudor-vendedor puede liberarse antes de la fecha o en la fecha que expira el plazo”³³.

³¹ Artículo 2019, inciso 4 del código civil.

³² BIGLIAZZI GERI, Lima: Breccia Humberto: BRUNELLI, Francisco: NATOLI, Hugo. Ob. Cit. p. 969.

³³ Ibidem

El cumplimiento al que nos referimos líneas arriba, puede estipularse a favor de cualquiera de las partes o de ambos, pero si se estipula a favor del deudor, éste puede ejecutarse antes del plazo fijado, sin embargo si es a favor del acreedor éste no puede exigir o ejecutar sino hasta antes del plazo de vencimiento estipulado³⁴.

Cuando un acto celebrado con una condición suspensiva en la cual aun no se haya cumplido, como por ejemplo; si la obligación de elevar a escritura pública ha sido sujeta a un plazo de cumplimiento que todavía no ha vencido y que más aún ha sido estipulado a favor del deudor-vendedor, cualquier demanda de ésta índole será declarada improcedente, por manifiesta falta de interés para obrar (artículo 427 inciso 2 del código procesal civil); salvo que el deudor exprese su voluntad de renunciar a dicho beneficio.

4.5. El otorgamiento de escritura pública y la excepción de incumplimiento.

Cuando nos adentramos a la excepción de incumplimiento, debemos tener muy en cuenta el control de exigibilidad, que se torna en el ejercicio legítimo de la excepción de incumplimiento. Sin embargo podemos advertir que la jurisprudencia ha tenido muchos puntos contradictorios al momento de resolver, por ejemplo, la

³⁴ Cfr. TORRES VASQUEZ, Anibal. Acto Jurídico. Tercera Edición. Lima, 2012. p. 495-496.

casación N° 4553-2013 del Santa. Que según a su criterio señalan que en un proceso de esta naturaleza no se debe discutir la excepción de incumplimiento, y lo sustentan de esta manera :

- i) *En todo proceso de otorgamiento de escritura pública solo y únicamente se busca dotar a un determinado acto las garantías de seguridad necesaria, para el tráfico jurídico y que pueda ser oponibles a terceros.*
- ii) *Detrminar si la parte a cumplido con el pago del predio de venta. Entonces carece de relevancia fáctica y jurídica para resolver la pretensión propuesta.*
- iii) *Si la parte se considera perjudicada con el acto jurídico que emana de la obligación de formalización, lo deberá cuestionar via acción en otro proceso.*

Sin embargo, otro argumento encontramos en la en la casación de la Ciudad de Lima CAS-943-2005, de la cual se puede colegir que dentro de un proceso de esta natiraleza sí se puede discutir la excepción de incumplimiento. Criterio que lo susentan del siguiente modo:

- i) *Si bien es cierto que el contrato de tranferencia genera la obligación del vendedor a perfeccionar la transferencia de propiedad, tambien gerenra la obligacion del comprador a pagar el precio en dinero del bien.*

ii) [...] resulta aplicable el artículo 1426 de nuestro ordenamiento jurídico, quien a su vez establece que en un contrato con prestaciones simultaneas las contraprestaciones deben cumplirse simultaneamente, de lo contrario cada parte tiene derecho a suspender el cumplimiento de la contraprestación, hasta que se satisfaga o se garantice el cumplimiento de la misma.

Entonces podemos concluir facilmente que la excepción de incumplimiento “es un poder de autotutela que tiene por efecto legitimar la suspensión a cargo de uno de los contratantes, mientras el otro contratante no cumpla con sus obligación o garantice el cumplimiento”³⁵.

Desde nuestro punto de vista, y viendo el análisis de ambas posturas sobre la acción de la excepción de incumplimiento, nos parece muy razonable y nos inclinamos por que si sea aplicable tal excepción sea aplicable dentro del proceso correspondiente.

³⁵ BIANCA, Massimo. Diritto Civile. V. La Responsabilità, Giuffrè Editore, Milano, 1994, p. 339.

CAPITULO IV

MARCO EMPÍRICO – ANÁLISIS Y RESULTADOS

En el presente capítulo nos corresponde analizar y plasmar los resultados que hemos obtenido del análisis de todos los aspectos que han generado el trabajo de campo, basada en una investigación de tipo cualitativa, es que procedimos al analisis que abarca el tema de investigación, teniendo como poblacion principal el Distrito Judicial de Lambayeque, lugar donde se recogieron todos todos los puntos de vista de los operadores de jurídicos, especialistas y funcionarios que se desempeñan en el campo del Derecho de contratos, Reales, Registral, Notarial y lo concerniente a todo lo relacionado a nuestro tema de investigación.

Y a fin de lograr una mayor eficacia en nuestra investigación separamos en dos grupos nuestra muestra de trabajo. Siendo seleccionado el primer grupo, conformado por cien (100) individuos que hayan realizado como mínimo hayan celebrado un acto jurídico sobre un bien inmubele . Y el segundo grupo estaba conformado por especialistas en la materia de investigación, siendo estos un Juez civil especializado, un Registrador Público, un Notario Público, un Docente universitario especialista en Derecho de Contratos. Aplicándose una encuesta y entrevista a cada grupo respectivamente como figura en los cuadros estadísticos.

Además de lo indicado se ha creído importante realizar el análisis sobre los datos estadísticos obtenidos de fuente directa SIJ – CSJLA (Corte Superior de Justicia de Lambayeque), que servirán para dar pautas de la situación que circunda el tema de estudio.

Por otro lado es menester precisar que debido a que no está regulado la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública es que no existe casos concretos para su análisis, sin embargo en esta investigación haremos todo un análisis de la ineficiencia de la norma en cuestión, basándonos en los efectos negativos que viene ocasionando, por falta de una regulación del tema que proponemos.

4.1. Análisis y resultados

Conforme lo detallamos anteriormente, procedemos a plasmar los resultados, basándonos en casos prácticos y los efectos que estas tienen de acuerdo al sistema actual de nuestra normativa. para posteriormente pasar a plasmar los resultados estadísticos, de acuerdo y según corresponda al tema de investigación.

4.1.1 JURISPRUDENCIA QUE PRUEBA LA INEFICACIA DE LA NORMA.

La Jurisprudencia que presentamos a continuación y para efectos de esta investigación, analizaremos desde el punto de vista de la seguridad Jurídica, en alusión al imprescriptibilidad del código civil. Las mismas que nos servirán como ejemplo del problema que busca solucionar nuestra tesis, se exponen a continuación:

4.2. RESULTADOS DEL ANÁLISIS ESTADÍSTICO.

En lo que corresponde al análisis estadístico, y con la meta de poder graficar resultados que nos permitan establecer marcadores cuantitativos respecto a la situación circundante al problema de la inseguridad jurídica que provoca la actual normativa. Hemos recogido como fuente de información de la OFICINA DE ESTADÍSTICA del Poder Judicial del Distrito de Lambayeque.

Teniendo en cuenta el objetivo de la investigación en su parte segunda, de la cual se esgrime la motivación de proteger los intereses de los adquirientes de un bien inmueble, y siendo las transferencias el punto de partida del análisis, **se consideró prudente recoger las cifras de los procesos judiciales que ha provocado la transferencia de bienes inmuebles dentro de nuestro distrito judicial.**

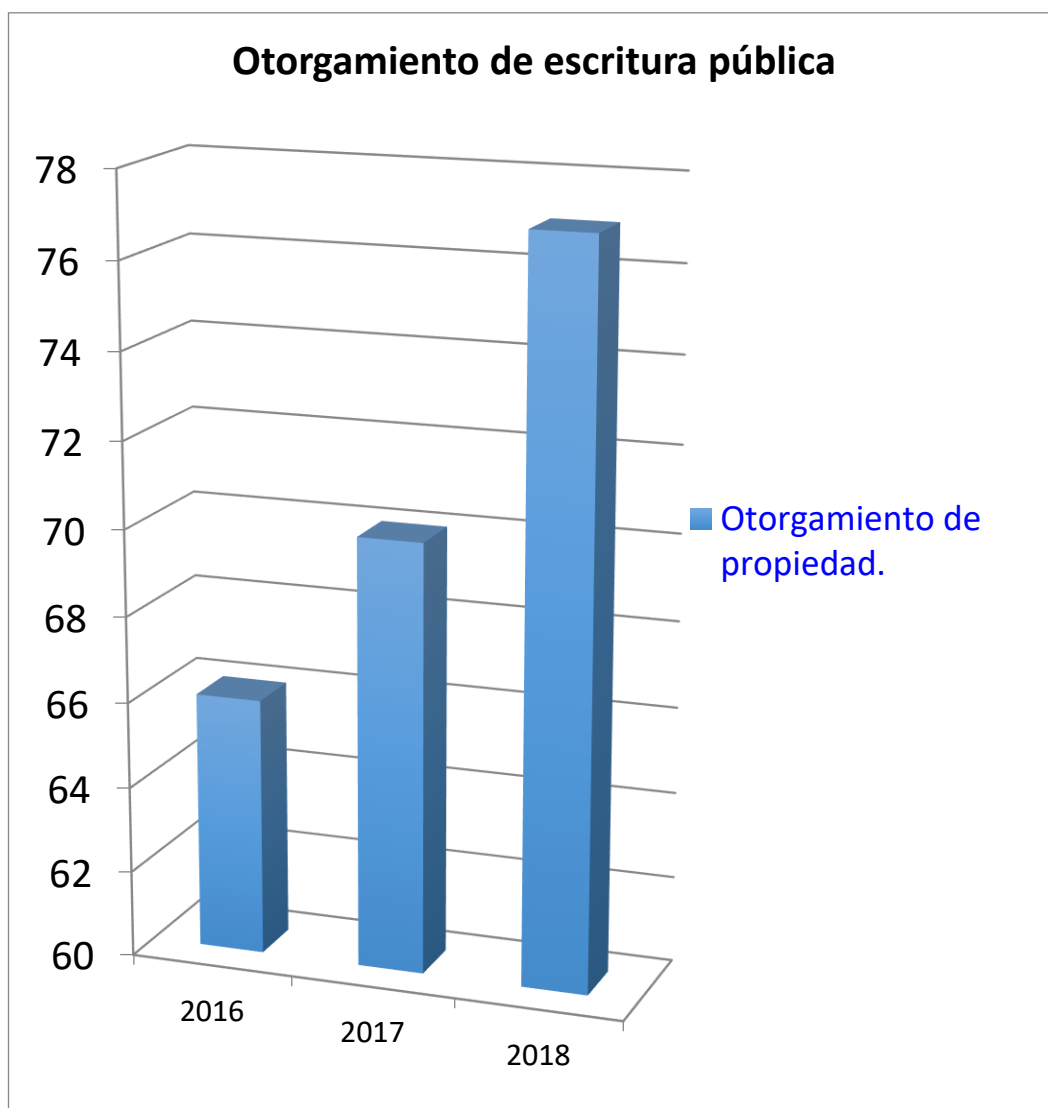
CUADROS ESTADÍSTICOS (JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO)

Cuadro 1

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA				
Demandas Ingresadas	2016	2017	2018	SUBTOTAL
Primer Juzgado Civil	11	8	10	29
Segundo Juzgado Civil	9	13	11	33
Tercer Juzgado Civil	10	9	9	28
Curto Juzgado Civil	8	12	10	30
Quinto Juzgado Civil	12	7	11	30
Sexto Juzgado Civil	7	11	12	30
Séptimo Juzgado Civil	9	11	13	33
TOTAL				213

Cuadro Elaborado. Fuente: SIJ – CSJL

Gráfico Referencial de acuerdo a los datos recogidos.



Cuadro elaborado. Fuente: Datos estadísticos SIJ - CSJLA

Análisis de los Cuadros:

De los datos recogidos como muestra del Distrito judicial de Lambayeque, podemos observar que existe un enorme problema social.

Sólo en nuestra región Lambayeque tenemos **213 demandas** sobre Otorgamiento de escritura públicas.

Como se advierte del Gráfico referencial, se puede apreciar que demandas van en aumento cada año, dejando anualmente un alto índice de procesos judiciales.

Ahora bien, teniendo en cuenta a los 24 departamentos de nuestro País, podemos concluir que los problemas sociales son múltiples, los cuales han acarreado grandes pérdidas económicas, no solo para los justiciables sino también para el Estado. Pero este problema, no solo ha generado pérdidas económicas, sino también *desgaste de vida*³⁶ (salud) y la enorme desconfianza ante los órganos jurisdiccionales del Estado.

En la presente investigación se muestra cifras estadísticas de la cual podemos entender la magnitud del problema ocasionada por incongruencia entre la jurisprudencia y la norma.

³⁶ El desgaste que acarrea un proceso judicial de largos años, preocupaciones, ansiedades y conflictos dentro del hogar; todo ello porque adquirió un bien inmueble la cual no era obligatorio Inscribir.

En ese sentido creemos que nuestra propuesta de regular a la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública, tiene asidero, puesto que , si nuestro principal objetivo es llegar a tener un SISTEMA CONSTITUTIVO para lograr la seguridad Jurídica, es necesario plantear como objetivo deslindarse de todo acto facultativo por parte de los adquirientes, esto es determinar un plazo que limite las acciones facultativas de los mismos. Debiéndose considerar el plazo que corresponde de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico. Trayéndonos esto como resultado que los adquirientes tengan esa preocupación por exigir una escritura pública a sus vendedores al momento de contratar o en su defecto dentro de un plazo de 10 años como una acción personal.

4.2.1.ENCUESTAS APLICADAS A ESPECIALISTAS DEL DISTRITO JUDICIAL DE LAMBAYEQUE COMO JUECES Y FISCALES..

4.2.2. ANÁLISIS DE ENCUESTA

Las encuestas aplicadas en el marco del presente trabajo de investigación, nos permitirán conocer la forma como los operadores jurídicos, llámense jueces, fiscales y especialistas, entienden la realidad estudiada, es decir la opinión jurídica que les merece la posible regulación del tema de investigación abordada.

Ahora bien a efectos de recoger la opinión de los aludidos operadores del Derecho, elaboramos y planteamos algunas interrogantes, pues el texto del mismo recoge en su totalidad, los pormenores del problema que pretendemos desentrañar.

Así léase:

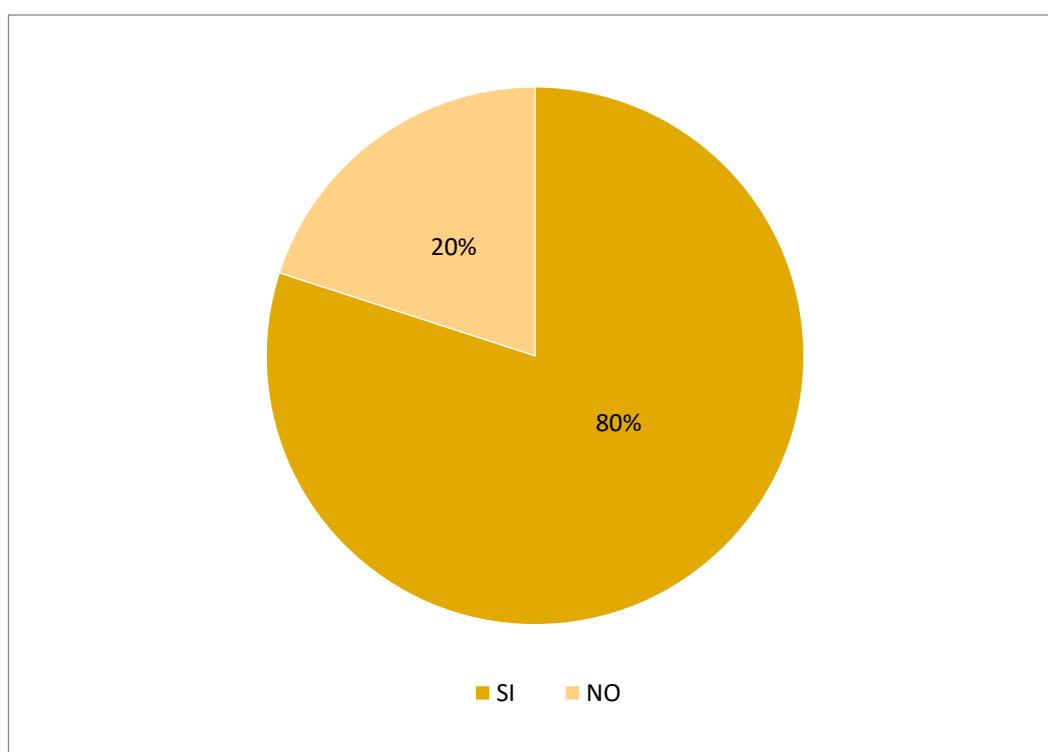
- **¿Considera usted que debe aplicarse la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública pública conforme al código civil peruano?**

Planteada la interrogante y absuelta la misma, obtuvimos los siguientes resultados: los mismos que para un mejor estudio hemos tabulado gráficamente, conforme se aprecia líneas más adelante.

Respuestas:

SI	NO	TOTAL
40	10	50

Gráfico N° 2



Análisis:

De las 50 personas, 40 de ellas que representan el 80% entre fiscales, jueces y especialistas consideran que **sí** debería regularse, porque si bien es cierto la doctrina mayoritaria ha asumido una posición favorable para aceptar lo establecido por la Jurisprudencia; sin embargo el seguir manteniendo un sistema de esta naturaleza, permite que los adquirientes de los bienes, sean negligentes al momento de adquirir un bien, puesto que, como es facultativo exigir

la escritura pública, genera que los sujetos que operan bajo esta jurisprudencia se vean expuestos a cualquier estafa, cargas de gravamen ocasionado por el mismo vendedor, por esa razón debería determinarse un plazo para requerir la escritura pública y de este modo dar un paso más a un sistema constitutivo.

Por otro lado de las 50 personas encuestadas 10 de ellas que representa el 20 % entre jueces, fiscales y especialistas manifiestan que **No** debería regularse, porque el otorgamiento de escritura pública es atributo de la propiedad y por ende es imposible pensar en una posibilidad de determinarlo un plazo.

Asimismo manifiestan que la doctrina mayoritaria en el Perú acepta el sistema impuesto por la Jurisprudencia, y pensar distinto sería atentar con el derecho de propiedad y que además esto dificultaría al propietario (adquiriente) reclamar o exigir la escritura pública en cualquier tiempo sin importar los años transcurridos, en tal sentido no sería necesario modificar la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública para su posterior regulación.

- **¿Cuál cree que son la ventajas de regular la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública?**

Planteada la siguiente pregunta, nos permite recoger no solo números estadísticos, sino, que nos permitirá fundamentar y

reconocer de manea directa los beneficios, las ventajas que trae la implementación de la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública en la normativa. Y para ello hemos elaborado en el siguiente cuadro:

CUADRO 1

ENTREVISTADO	RESPUESTA
REGISTRADOR PUBLICO DEL REGISTRO DE PREDIOS	<p>Teniendo en cuenta la cantidad de bienes no inscritos y el desinterés de la mayoría de titulares al inscribir su inmueble;</p> <p>La ventaja sería:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un mayor acercamiento con la formalización y con ello mayor seguridad Jurídica. 2. Permitiría obtener un título de fecha cierta con la cual se puede formalizar la

	<p>propiedad con la primera inscripción (primera de dominio) o según sea el caso.</p>
<p>NOTARIO DE LA CIUDAD DE CHILCAYO</p>	<p>Si el otorgamiento de escritura pública tuviera un límite de un plazo prescriptorio, esto generaría opciones después de prescrito el plazo, como por ejemplo la prescripción adquisitiva vía Notarial, el cual ayudaría a descongestionar las demandas judiciales por otorgamiento de escritura pública.</p>

<p>ABOGADO - DOCENTE DE DERECHOS REALES</p>	<p>Las ventajas son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Impulsaría a asumir responsabilidades y concientización de los adquirientes, a fin de proteger su propiedad ante cualquier tercero. 2. Estaríamos avanzando a tener un sistema constitutivo, que permita una autentica seguridad Jurídica.
<p>JUEZ CIVIL - JUZGADO ESPECIALIZADO</p>	<p>Considerando los múltiples procesos que a generado la Jurisprudencia en cuanto al tema. Las ventajas pueden ser:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se encaminaría a un sistema constitutivo. 2. Se evitaría en gran medida los procesos judiciales, como el mejor derecho de propiedad,

	<p>nulidad de compraventa, los delitos de Estelionato, entre otros.</p> <p>3. Coadyuvaría al Estado a cumplir con su rol social, como la paz y justicia de los ciudadano.</p>
--	---

Análisis: Del cuadro presentado en la cual se busca mediante la investigación la existencia de ventajas del tema planteado, para lo cual hemos recurrido a los conocedores del tema en desarrollo. Llegando a la conclusión de manera contundente que **sí** existe ventajas suficientes para regular a la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública.

4.2.3. ENCUESTAS APLICADAS A LOS CIUDADANOS DEL DISTRITO DE LAMBAYEQUE SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE.

ANÁLISIS DE ENCUESTA

A fin de completar un trabajo de investigación eficiente, consideramos necesario encuestar a los mismos ciudadanos,

quienes son los mas más vulnerables con la aplicación de la normativa vigente.

Así léase:

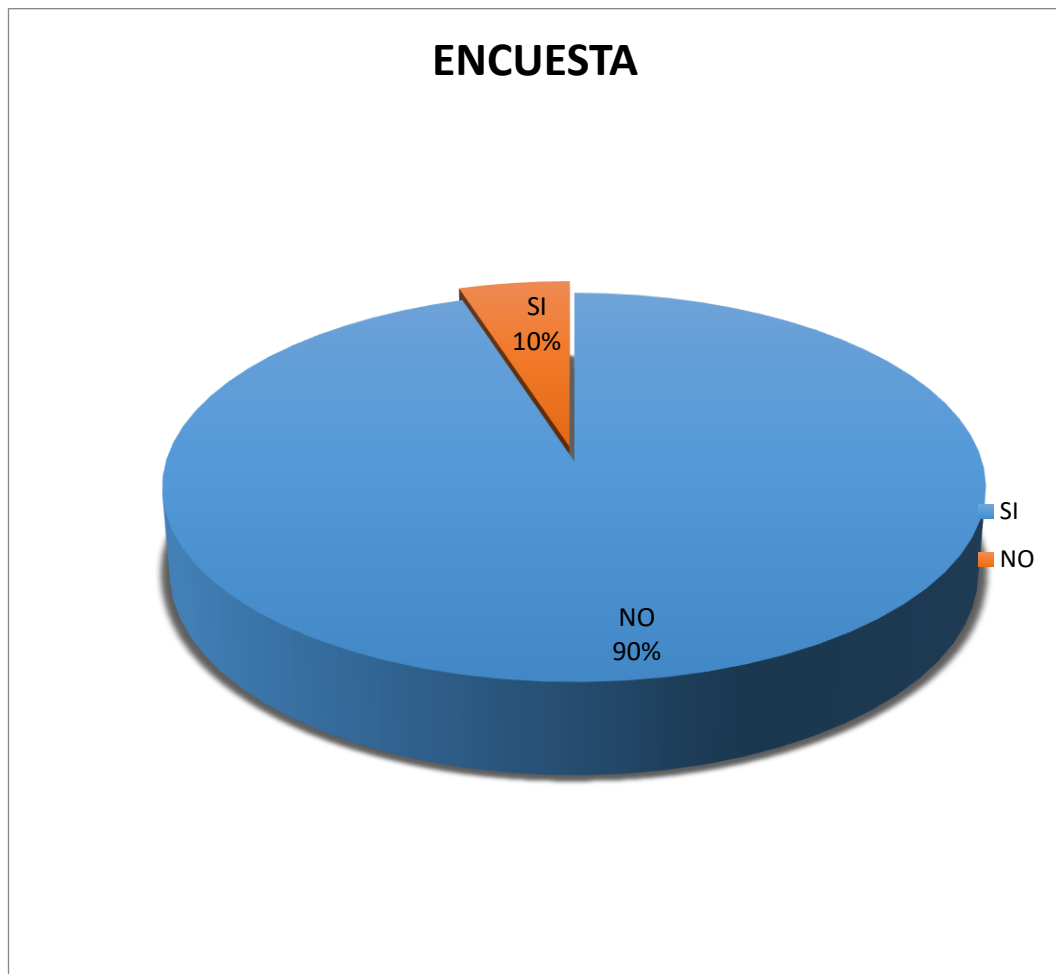
-Cuando realiza una compraventa y adquiere un inmueble (inscrito o no) mediante una minuta ¿tiene usted la certeza que este documento le garantizará indefinidamente su propiedad?

De esta interrogante planteado al ciudadano, se ha obtenido el siguiente resultado y a fin de tener un mejor análisis hemos tabulado las respuestas obtenidas.

Respuestas:

NO	SI	TOTAL
90	10	100

Gráfico 3



Análisis:

De las 100 personas, 90 representan el 90% entre las personas que consideran que **NO** sienten seguridad al momento de adquirir una propiedad, toda vez que manifiestan algunos haber tenido problemas con la adquisición, otros por haber escuchado a un vecino o algún conocido que la propiedad que adquirieron, o no le pertenecía al su vendedor inmediato inscrito en registros públicos o

le pertenecía a un tercero con un título de fecha cierta mas antigua y todos finalmente terminaron involucrados en diversos procesos judiciales como el mejor derecho de propiedad, nulidad del acto jurídico, estelionatos, y hasta en algunos casos reivindicación y desalojo.

Este tipo de situaciones ha traído como consecuencia la desconfianza ante el órgano judicial, porque el ciudadano se siente propietario del bien que adquiere y embargo el sistema judicial mediante una sentencia les dice lo contrario, que la propiedad no les pertenece porque otro comprador lo adquirió con anterioridad a él.

Como mencionábamos en el capítulo anterior, en el fondo no se trata si gana o pierde un proceso judicial, sino la inseguridad al que está expuesto el comprador de un inmueble y las grandes pérdidas que contrae un proceso judicial.

Asimismo aunque la mayoría nos manifestaba de acuerdo a su juicio, que debería permitirse vender un bien inmueble pero que conjuntamente con la compraventa debería hacerse la entrega de la escritura pública o en su defecto debe determinarse un plazo para solicitarla, a fin de evitar que el adquirente se exponga a posibles fraudes por la negligencia en el tiempo.

Del mismo modo manifiestan tener una desconfianza casi absoluta del sistema judicial, puesto que consideran que no resuelve favorable a los verdaderos titulares.

Pero este análisis por parte de los ciudadanos, está direccionado desde un punto de vista común, aunque debemos señalar que no deja de ser razonable. Pero claramente entendemos los que tenemos la noción de la ley, que no son los operadores de la justicia los culpables, que muchos adquirientes de buena fe estén involucrados en procesos judiciales interminables o sufran múltiples despojos de su inmueble como se ha venido dando, sino mas bien es la norma en sí, que presenta incongruencia legal al momento de su aplicación.

CAPÍTULO V

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1.1. Discusion sobre los objetivos: “Desarrollar y analizar la importancia del Otorgamiento de Escricura Pública frente a la seguridad Jurídica”.

En cuanto a la validez de este objetivo específico es coveniente recordar el desarrollo de la investigación cuando nos manifestábamos que cuando de seguridad jurídica hablamos

estamos haciendo referencia a la protección que busca el hombre de todo tipo de riesgo, ya sea en lo personal, social, económico o de cualquier otra índole, pero siempre tratando que sus actos que realiza (actos socio-económicos) tengan la garantía y estén respaldados por las instituciones del Estado, conllevando de este modo a una convivencia de paz y armonía entre los ciudadanos.

Sien embargo de los resultados obtenidos y que se discuten en cuanto a la seguridad jurídica pues esta indica que un 90% de 100 ciudadanos encuestados no siente seguridad jurídica, datos que comparados y contrastados con Castellano, R., & Martínez Báez quien señala que, *sin seguridad no florece la libertad, la democracia y la justicia, sin libertad no es posible el desarrollo de los pueblos, de ahí que muchas de las veces la seguridad es considerada el primer deber del Estado*, pero ésta no refleja en la realidad puesto que aun si abriendo un proceso como tal (otorgamiento de escritura pública), ésta no asegura la propiedad a quien la solicita. En ese sentido es que buscamos que el otorgamiento de escritura pública sea requerida lo antes posible después de haberlo adquirido, es por esa razón que no podemos dejar un plazo indeterminado para solicitar tal instrumento, considerando más aún que esta trae como consecuencia inseguridad jurídica para los nuevos propietarios.

En razón a estos conceptos es que nace la discusión, toda vez que haciendo la comparación entre el objetivo trazado, la doctrina y los resultados obtenidos, éstas son incongruentes al momento de aplicarse a la realidad.

5.1.2.Discusión del objetivo: “Identificar los problemas ocasionados a raíz de imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública”

Es menester indicar que como parte de la idea central discusión la observación de los problemas que acarrea la imprescriptibilidad debidamente corroborados con los resultados obtenidos conforme a las referencias ESTADÍSTICAS DEL JUZGADO CIVIL DE CHICLAYO (Cuadro 1) en la cual se recogió 213 demandas por otorgamiento de escritura pública mismo proceso están involucrados varios propietarios en disputa del mismo bien, después de su primer adquirente; del mismo modo podemos apreciar que las ventajas obtenidas son múltiples y que haciendo una encuesta sobre si debería regularse la prescriptibilidad se obtuvo como resultado favorable a un 80% de 50 personas encuestadas; estos datos podemos contrastar con la realidad práctica de la sociedad para dar validez y certeza de lo investigado.

En este sentido es que nace la discusión, puesto que si existe la regulación jurisprudencial la imprescriptibilidad de otorgamiento de escritura pública, ha traído como consecuencia graves conflictos sociales y judiciales.

Es por ello que proponemos se determine un plazo prescriptorio, toda vez que deja la posibilidad de cometer delitos como el estelionato y otras problemas.

5.2. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En cuanto corresponde a esta variable, pues se debe recoger las ideas que se han recogido en mérito a la discusión de los objetivos que enmarcan en cada una de ellas, con la finalidad de verificar su validez y poder construir la hipótesis conclusiva la cual será comparada con la hipótesis que inicialmente se proyectó y así tener como resultado la contrastación de esta.

5.2.1. Respecto a la variable independiente: Imprescriptibilidad de otorgamiento de escritura pública

Para empezar debemos dejar clara la función de la presente variable, es decir el porqué ha recibido la denominación de independiente y es dado que esta envuelve al problema que es la

causa que origina el cuestionamiento, el mismo que se generó en la presente investigación; dicho de otro modo, se verificará si existen justificaciones que hagan presumir su validez como causa del problema.

Una vez establecida la construcción de esta variable ha de comprenderse que su finalidad es determinar si el otorgamiento de escritura pública ocasiona mas informalidad inmobiliaria.

Tal cual se ha demostrado en la discusión del objetivo específico, referido a la inseguridad jurídica que presenta seguir manteniendo la imprescriptibilidad en cuestión, el cual nos conlleva a la necesidad de modificar la norma alusiva al otorgamiento de escritura pública , dada las condiciones sociales, económicas y jurídicas, la variable en estudio se valida haciendo la siguiente afirmación:

El actual sistema de imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública resulta discordante con la realidad, y afecta a la seguridad jurídica inmobiliaria.

5.2.2. Respecto a la variable dependiente: Informalidad Inmobiliaria.

De la misma forma del trabajo realizado a la variable anterior, ciñéndolo como la causa del problema, es necesario sobre esta afirmación verificar su validez como efecto principal del problema, es decir determinaremos si existe realmente un problema, una afectación jurídica que respalde la presente investigación planteada.

Y según todo lo recopilado en la doctrina se ha podido comprender que existen otras normas que haciendo una interpretación sistemática buscan salvaguardar la seguridad Jurídica, y bajo ese tenor se pretende mantener sin más limitaciones el actual sistema en cuanto a al otorgamiento de escritura pública se refiere; esto es se está manteniendo sin tener en cuenta los graves problemas que nos está acarreado, más aún si nuestro objetivo es llegar a convertirnos en un sistema constitutivo, no obstante con una norma permisiva de esta naturaleza, no podremos encaminarnos con prontitud al tan ansiado sistema; por lo mismo que la variable en estudio se valida haciendo la siguiente afirmación

Existe necesidad de la regulación la aplicación de la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública a fin de encaminarnos a un sistema registral constitutivo.

5.3. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Para analizar la contrastación de la hipótesis se procederá a elaborar una hipótesis conclusiva, construidas por las afirmaciones resultantes de la validación de las variables, resultado que será confrontado con la hipótesis inicial. Veamos la siguiente operación.

La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública , resulta discordante con la realidad, puesto que permite seguir manteniendo un sistema informal inmobiliario, y además afecta tanto al ámbito social, económico como jurídico; por la cual existe la necesidad de regular la prescriptibilidad del otorgamiento público.

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	
HIPÓTESIS INICIAL	HIPÓTESIS CONCLUSIVA
Si la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad	La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública , resulta discordante con la realidad, puesto que permite

inmobiliaria; entonces, será necesario la regulación de su prescriptibilidad conforme al artículo 2001 inciso 1 del código civil.	seguir manteniendo un sistema informal inmobiliario, y además afecta tanto al ámbito social, económico como jurídico; por la cual existe la necesidad de regular la prescriptibilidad del otorgamiento público conforme al artículo 2001 inciso 1 de nuestro Código Civil.
--	--

Del cuadro comparativo que presentamos se puede apreciar que la hipótesis inicial ha sido contrastada positivamente, pues la hipótesis conclusiva se condice con la hipótesis inicial, dando por sentado que la configuración de la imprescriptibilidad no brinda la seguridad jurídica jurídica y que además azuza a la informalidad inmobiliaria. En ese sentido es necesario limitar esta acción con un plazo prescriptorio, tal como lo regula el artículo 2001- inc. 1. Como una acción personal.

CONCLUSIONES

PRIMERO. Que la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública contraviene con la formalización inmobiliaria.

SEGUNDO. Que se ha determinado de la presente investigación que el otorgamiento de escritura pública es una acción personal, en consecuencia su plazo prescriptorio es a los 10 años.

TERCERO. Que establecer la perpetuidad de un derecho de acción personal, se torna en abusivo frente a un Estado pasivo, puesto que debilita nuestro sistema en cuanto a seguridad jurídica.

CUARTO. Que la regulación de un plazo prescriptorio, generará otras opciones de formalización una vez transcurrido el plazo; como la prescripción notarial por ejemplo.

QUINTO. Que la regulación de un plazo prescriptorio, nos aproximaría a un sistema constitutivo.

SEXTO. Nuestra propuesta, coadyuva al cumplimiento del rol social del Estado, que consiste en garantizar la inversión de los ciudadanos y promover la paz social, a través de la prevención de los posibles perjuicios venideros, maximizando de este modo la riqueza (bienestar general).

Recomendaciones

1.-Se debe considerar que es fundamental y vital que el Derecho se adecúe a las necesidades de la sociedad, pues a medida que esta va evolucionando, es indispensable que nuestro Derecho se adapte a las nuevas circunstancias, en tanto y en cuanto este se encuentra al servicio del hombre, para mantener su convivencia con sus congéneres. Por lo tanto resulta aconsejable que se tome en cuenta que para la la prescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública.

2. Exhortar a los operadores de Justicia que frente al silencio y vacío del tercer pleno casatorio en cuanto al plazo del otorgamiento de escritura pública es indispensable optar por una teoría, que busque disuadir de manera inmediata los problemas provocados por éste. Siendo la alternativa regular la prescriptibilidad del tema propuesto.

PROPUESTA

Habiendo determinado en este trabajo que la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria, proponemos :

Que el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, incluya al otorgamiento de escritura pública por haberse determinado que es una acción personal.

4. BIBLIOGRAFÍA

- ALBADALEJO, Manuel. (1989). *“Derecho Civil”. Parte Tercera. Volumen I.* 6° Ed. Bosch. Barcelona
- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. 1997. *Derecho civil II – Derecho de obligaciones. Volumen segundo: Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales.* Barcelona: Bosch.
- ALVARES CAPEROCHUPI, José Antonio. *Curso de Derecho Reales. Tomo I,* Editorial Chivitas 1986.
- ARATA SOLIS, M. *Comentarios al Artículo 2022 del Código Civil.* En *Gaceta Jurídica, Código Civil Comentado Tomo X.* Lima: 2010.
- ARIAS SCHEREIBER-PEZET, Máx. *Exégesis,* Tomo II. *Gaceta Jurídica,* 1998. Lima-Perú. pp. 25
- ARIAS-SCHEREIBER PESET, Máx. *Exégesis,* Tomo IV, *Gaceta Jurídica,* 1998, pp. 307.
- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo II,* *Gaceta Jurídica,* Lima, 1998, p. 65.
- AVENDAÑO ARANA, F. *Los defectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad,* Palestra Editores S.A.C. Lima 2008, p. 1126.
- BAEZA, Carlos. *Derecho Constitucional, sexta edición,* Buenos Aires, Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, 2006, p. 281.
- BALAREZO FORTTINI, Juan Ramón. (1998). *“Derecho Registral”. 2° Edi. Gaceta Jurídica Editores.* Lima
- BARBERO, Domenico. *Sistema del Derecho Privado,* Tomo IV. pp. 7-13.

- BELTRAN PACHECO, Jorge. *La Ineficacia del Acto Jurídico*, En: Cuadernos Jurisprudenciales, Gaceta Jurídica, Año: 1 Nro.
- BIANCA, Massimo. *Diritto Civile. V. La Responsabilità*, Giuffrè Editore, Milano, 1994
- BIGIO CHREM, Jack. *La compraventa y la transmisión de propiedad*, En: *Para Leer el Código Civil*. Lima Fondo Editorial de la PUCP, 1991. pp. 94
- BORDA, Guillermo A. *Manual de Derechos Reales*, Ed. Perrot, Bs. Aires, Cuarta Ed. pp. 192
- BULARD GONZALEZ, A. *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*, Palestra Editores S.A.C. Lima 2009, p.166.
- BULARD GONZALEZ, Alfredo. *El análisis económico de las instituciones legales*, Palestra Editores S.A.C. Lima 2009, p.166.
- BULLARD GONZALEZ, Alfredo. *Sistemas de Transferencia de Propiedad*, En: *Derecho y Economía*, Palestra Editores, Lima- 2003. pp. 156.
- CÁCERES VALENCIA, J. *La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales. Derecho Registral II*, Lima 1998. p. 51.
- CARDENAS ALVARADO, B. F. *El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*. Industria Gráfica La Libertad. Trujillo 2010. p. 52.
- CASTAÑEDA, JORGE, Eugenio (1973). *“Los Derechos Reales”*. 4º Ed. Tomo I. Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A. Lima

- CUENA CASAS, Matilde. *Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales*. Barcelona: Bosch, 1996. pp.42 y 43.
- CUENA CASAS, Matilde. *Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales*. Barcelona: Bosch, 1996. pp.42 y 43
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general, Segunda Parte - Tomo IV, Volumen XV, En: Para leer el Código Civil, Fondo Editorial PUCP, Lima, 1996, pp. 233-240; MORALES HERVIAS, Rómulo. *Patologías y Remedios del Contrato*, Jurista Editores, Lima, 2011, p. 275
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*, En: *Scribas*, No. 2, Arequipa-1996, pp. 37-42.
- DE LOS MOZOS, José Luis. *Derecho de la propiedad: Crisis y retorno a la tradición jurídica*. Editorial revista de Derecho privado. Madrid 1993. p. 244-245
- DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid 1983. Ed. Tecnos S.A., Vol. II, pp. 648-649
- ESCOBAR ROZAS, Freddy. *El Contrato y los Efectos Reales*, En: *Ius Et Veritas* revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XIII N° 25, pp. 46.
- ESCOBAR ROZAS, Freddy. *El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el código civil peruano*, En: *Ius et veritas*, Revista de los estudiantes de la facultad de Derecho de la PUCP, Número 25, Lima, 2002, pp. 264-265.

- ESCRICHE, Joaquín. (1838). *Diccionario Razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense*. Imprenta de J. Ferrer de Orga. Valencia
- FERNANDEZ CRUZ, Gastón, *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú*. En: Themis-Revista de Derecho N°. 30. Lima. 1994. pp. 160. “en la teoría de la doble causa el “acto de obligación” (titulo) y el “acto de disposición” (modo) son dos actos distintos pero dependientes”.
- 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, pp.79. (77-87).
- GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Derecho Reales. Primera Edición*, Jurista Editores, Lima 2005. p. 516.
- GONZALES BARRÓN, G. *Propiedad y Derechos Humanos: Superación del modelo liberal y codificado de propiedad*. Jurista Editores. Lima 2011. p. 227
- GONZALES BARRÓN, G. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Jurista Editores. Lima 2004, pág. 34
- GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. (2010). “*Derechos Reales*”. *Primera Reimpresión*. Ed. San Marcos E.I.R.L. Lima.
- GONZALES BARRON, Gunther, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Jurista Editores. Lima 2004, pág. 208
- GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Derechos Reales*. Ediciones Legales: Lima, 2005 p. 294
- GUTIÉRREZ CAMACHO, Wálter. *Derecho de exigir el cumplimiento de la formalidad en Código Civil comentado por*

los 100 mejores especialistas, Gaceta Jurídica Editores. Lima, pág. 439.

- HUANCA QUISPE, G. A. La Oponibilidad de derechos reales. *Diálogo con la Jurisprudencia*, Lima 2013, p. 15.
- LA PUENTE LAVALLE, Manuel. *Perfeccionamiento de la Transferencia de la Propiedad*, En: Folio Real año III N°. 7 febrero 2002, pp. 104.
- LA PUENTE LAVALLE. Manuel, *Estudios sobre El Contrato de Compraventa*, Gaceta Jurídica, Lima, 1999, pp. 23-24.
- LARENZ, Kart. *Derecho de Obligaciones*, Madrid: Revista de Derecho Privado. Citado por ESCOBAR ROZAS, Freddy, El Contrato y los Efectos Reales, Ob. Cit. pp. 50.
- LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. “Notas polémicas sobre la regulación de la reserva de propiedad” en “temas de Derecho Civil”, Universidad de Lima, 1991, pp.234
- MASEAUD, Henri y León y MASEAUD, Jean. *Lecciones de Derecho Civil-Derechos Reales Principales (El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones)*, Parte Segunda: Volumen IV, Ed. Jurídica. Europa-América, Buenos Aires-1960, pp. 323-324
- MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo III. pp. 331.
- MOISSET DE ESPANES, L. *La Publicidad Registral*. SUNARP. Lima 2015. p. 50.
- MOISSET DE ESPANES, L. *La Publicidad Registral*. SUNARP. Lima 2015. p. 50.
- MORALES GODO, J. (2000). La seguridad jurídica y los principios registrales. En SUNARP, *Temas de Derecho*

Registral Tomo III. Palestra Editores. LIMA. 2000. p. 423.

- ORTECHO VILLENA, V. J. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática.* Editorial Rodhas. LIMA 2010. p. 17.
- OSTERLING PARODI, Felipe- CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*, Biblioteca para leer el Código Civil, Vol. I XVI, primera parte, Tomo I, pp. 371-372.
- OSTERLING PARODI, Felipe- CASTILLO FREYRE, Mario. *La transferencia de Propiedad en el Perú, En: Ius Et Praxis, Universidad de Lima, No 30, 1999. pp.163*
- PEÑA DE BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario, tomo I. Madrid. p. 93-94*
- PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés-Tomo III.* Ed. Civitas. Madrid 1988. pp. 111.
- PLANIOL, Marcelo y Jorge Ripert. 1946. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés – Los Contratos Civiles.* Tomo X. Primera parte. Traducido por Mario Díaz Cruz y Eduardo Le Riverend Brusone. La Habana: Cultural S. A. pág 68 -69.
- RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. *Tratado de Derechos Reales. Tomo II.* Lima: Rodhas, 2007. p. 55 y 56.
- ROPPO, Vincenzo. *El contrato*, Traducción de Nélvar CARRETEROS TORRES, Traducción a cura de Eugenia ARIANO DEHO, Gaceta Jurídica, Lima, 2009
- RUBIO CORREA, Marcial. *Prescripción, Caducidad y otros conceptos en el nuevo Código Civil.* 1987. Lima: Fundación M. J. Bustamante De la Fuente. Pag. 14

- TORRES MENDEZ, Miguel. *La transferencia de propiedad de los bienes incorporales en el código civil*, En: *Derecho No 45*, Diciembre 1991, PUCP. pp. 163
- VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. *“Derechos Reales”*. 4° Ed. 2011. Lima
- VAZQUES RIOS, Alberto. *Los Derechos Reales: La propiedad*, Ed. San Marcos, Lima-Perú, p. 100
- VEGA MERE, Yuri. *Contratos de Consumo*, Grijley- Lima-Perú. 2001. p. 27.
- WOLFF, Martín. *“Tratado de Derecho Civil”*. 3° Ed. Bosch. 1970. Barcelona

5. REVISTAS

- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *El Derecho de Propiedad, El sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil*, En: *Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, Año I N° 2, Agosto 2000, Palestra Editores, pp.101-106.
- Cas. 597-96-Callao, Sala Civil de la Corte Suprema, El Peruano, 3/05/98. pp. 855
- OSTERLING PARODI, Felipe- CASTILLO FREYRE, Mario. *La transferencia de Propiedad en el Perú*, En: *Ius Et Praxis, Universidad de Lima*, N° 30, 1999. pp.163.
- PAREDES CICCIA, Carla Yolanda. *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. En *Revista Ius*. p. 23.
- R. 219-98-ORLC/TR; Jurisprudencia Registral. Año III, Vol. VI, pp. 257
- R. 101-98-ORLC/TR; Jurisprudencia Registral. Año III, Vol. VI, pp. 312

- PAREDES CICCIA, Carla Yolanda. *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. En Revista Ius. p. 23.*
- SABORIO VALVERDE, M. La Publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliarios. En J. Sigvas Rivas, J. Vásquez Villar, J. Guillén Guillén, V. Salinas Basualdo, H. Sigvas Zamora, & H. Quispe Rodriguez, *Derecho registral y notarial (materiales de enseñanza)*. Lima 1997. p.153
- VIGO SALDAÑA, Flaminio Gilberto, La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral. En *Revista oficial del poder judicial Perú* No 5, año 3. 1999. p. 75

6. **PÁGINAS WEB**

- [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf).
- <https://es.scribd.com/document/99871016/Transferencia-de-propiedad-inmueble-en-el-codigo-civil-peruano>.
- <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf>.
- <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a59f6c00459574499631d67db27bf086/04.+Jueces++Flaminio+Vigo+Salda%C3B1a.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a59f6c00459574499631d67db27bf086.3>
- [http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/dgp/ciae.nsf/vf02web/49E1B608AE779973052579DB0057AE75/\\$FILE/INFSISTE](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/dgp/ciae.nsf/vf02web/49E1B608AE779973052579DB0057AE75/$FILE/INFSISTE)

M17.pdf 26 de Marzo de 2012 pág. 14.

- [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). p. 21
- [http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/dgp/ciae.nsf/vf02web/49E1B608AE779973052579DB0057AE75/\\$FILE/INFSISTEM17.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/dgp/ciae.nsf/vf02web/49E1B608AE779973052579DB0057AE75/$FILE/INFSISTEM17.pdf) 26 de Marzo de 2012 pág. 14.

la imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria

INFORME DE GRADEMARK

NOTA FINAL

/0

COMENTARIOS GENERALES

Instructor

PÁGINA 1

PÁGINA 2

PÁGINA 3

PÁGINA 4

PÁGINA 5