



UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO
FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS:

**“OBLIGATORIEDAD DE INSCRIPCIÓN DEL PREDIO
ADQUIRIDO Y LA RESPONSABILIDAD NOTARIAL
EN EL TRAFICO INMOBILIARIO”**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

BACHILLER:

CELIS ESCURRA BETTY DEISY

ASESOR:

MG. ZAMORA LAZO JORGE MARCIAL

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL

PIMENTEL, PERÚ, 2020.

ÍNDICE DE CONTENIDO

ÍNDICE DE CONTENIDO	II
ÍNDICE DE TABLAS	IV
ÍNDICE DE FIGURAS	V
ÍNDICE DE ABREVIATURAS	VI
RESUMEN	VII
SUMMARY	VIII
I. INTRODUCCIÓN	9
II. DESARROLLO	11
3.1. Marco teórico.....	11
3.2. Datos y hallazgos más importantes y relevantes	24
III. METODOLOGÍA	31
3.1. Tipo de investigación.....	31
3.2. Diseño de investigación.	31
3.3. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización (matriz de consistencia).	32
3.4. Escenario de estudio.	33
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	33
3.5.1. Recopilación documental.	33
3.5.2. Ficha de información.....	33
3.5.3. Internet.....	33
3.5.4. encuesta.	33
3.6. Procedimiento de recolección de datos e informaciones.....	33
3.7. Rigor científico.....	34

IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	35
V. CONCLUSIONES	51
VI. RECOMENDACIONES	52
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53
LINKOGRAFIA	57
ANEXOS.....	59
ANEXO 1-A Proceso de Formulación de Iniciativa Legislativa	59
ANEXO 1-B Análisis de la Casación N° 5165- 2009 - Callao	67
Anexo 1-C Análisis de Casación 3851-2014 Lambayeque	70
ANEXO 1-D Cuestionario de Preguntas Sobre Inscripción Registral Obligatoria	71

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla: 1 considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir el bien inmueble que se va a adquirir.....	39
Tabla: 2 Cuándo se realiza la compra venta de bien inmueble se preocupa, porque esté inscrito en registros públicos.....	40
Tabla: 3 conoce algún caso de responsabilidad notarial `por tráfico inmobiliario	41
Tabla: 4 Conoce algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor.	42
Tabla: 5 cree que la inscripción registral garantiza la titularidad del bien.....	43
Tabla: 6 considera adecuada la regulación de compra venta de bien inmueble según el artículo 949,1212 del Código Civil.....	44
Tabla: 7 disminuiría los casos de concurrencia de más de un acreedor, al estar inscrito el bien inmueble que se va a transferir.....	45
Tabla: 8 cree cuenta con el personal y presupuesto necesario para implementar la inscripción registral obligatoria de los bienes inmuebles a transferir.....	46
Tabla: 9 el notario será mucho más cauteloso al momento de realizar sus funcione.	47
Tabla: 10 considera que la regulación del artículo 949 del Código Civil a origina problemas en el trafico inmobiliario.....	48
Tabla: 11 Considera adecuada una modificación del artículo 949 del Código Civil....	49
Tabla: 12 Los casos de enajenación de bienes inmuebles en los que ha participado están registrados en los registros públicos.....	50

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura: 1 considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir el bien inmueble que se va a adquirir.....	39
Figura: 2 Cuándo se realiza la compra venta de bien inmueble se preocupa, porque esté inscrito en registros públicos.....	40
Figura: 3 conoce algún caso de responsabilidad notarial `por tráfico inmobiliario	41
Figura: 4 Conoce algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor.	42
Figura: 5 cree que la inscripción registral garantiza la titularidad del bien.....	43
Figura: 6 considera adecuada la regulación de compra venta de bien inmueble según el artículo 949,1212 del Código Civil.....	44
Figura: 7 disminuiría los casos de concurrencia de más de un acreedor, al estar inscrito el bien inmueble que se va a transferir.....	45
Figura: 8 cree cuenta con el personal y presupuesto necesario para implementar la inscripción registral obligatoria de los bienes inmuebles a transferir.....	46
Figura: 9 el notario será mucho más cauteloso al momento de realizar sus funcione.	47
Figura: 10 considera que la regulación del artículo 949 del Código Civil a origina problemas en el trafico inmobiliario.....	48
Figura: 11 Considera adecuada una modificación del artículo 949 del Código Civil....	49
Figura: 12 Los casos de enajenación de bienes inmuebles en los que ha participado están registrados en los registros públicos.....	50

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

CC: código civil

C: Constitución

IR: Inscripción Registral

L. N: Ley del Notario

P R: Predio Rural

PU: Predio Urbano

R: registro

R P: Registro Público

TC: Tribunal Constitucional

TI: Trafico Inmobiliario

TJ: Trafico Jurídico

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo, Proponer la obligatoriedad de inscripción registral del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario Justificándose, en razón de ser una propuesta que brinda seguridad jurídica; resguardando el principio de publicidad en el trafico inmobiliario beneficiándose al aparato estatal y a la sociedad en general, por lo cual se utilizó una investigación cualitativa de tipo descriptiva, cuya población y muestra estuvo conformada por 10 Notarios, 15 Jueces civiles, y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo. Cuyas técnicas e instrumentos de recolección fueron la encuesta, el internet y programas de Word y Excel se planteó el siguiente problema, de investigación el ¿Por qué debe darse la obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario? En el cual se obtuvo como resultado un proyecto de ley de modificación del artículo, 949 del Código Civil concluyendo que hoy la transferencia inmobiliaria genera inseguridad jurídica, ya que no cuentan, con el principio de publicidad, los bienes que no están inscritos, por lo que este puede ser enajenado a más de un comprador y fácilmente se perdería el derecho de propiedad si el bien no está debidamente inscrito en registros públicos.

Palabras Claves: inscripción, registro, responsabilidad notarial, trafico inmobiliario, seguridad jurídica, principio, publicidad registral, Código Civil

SUMMARY

La investigación tuvo como objetivo, Proponer la obligatoriedad de inscripción registral del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario Justificándose, en razón de ser una propuesta que brinda seguridad jurídica; resguardando el principio de publicidad en el trafico inmobiliario beneficiándose al aparato estatal y a la sociedad en general, por lo cual se utilizó una investigación cualitativa de tipo descriptiva, cuya población y muestra estuvo conformada por 10 Notarios, 15 Jueces civiles, y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo. Cuyas técnicas e instrumentos de recolección fueron la encuesta, el internet y programas de Word y Excel se planteó el siguiente problema, de investigación el ¿Por qué debe darse la obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario? En el cual se obtuvo como resultado un proyecto de ley de modificación del artículo, 949 del Código Civil concluyendo que hoy la transferencia inmobiliaria genera inseguridad jurídica, ya que no cuentan, con el principio de publicidad, los bienes que no están inscritos, por lo que este puede ser enajenado a más de un comprador y fácilmente se perdería el derecho de propiedad si el bien no está debidamente inscrito en registros públicos.

Palabras Claves: inscripción, registro, responsabilidad notarial, trafico inmobiliario, seguridad jurídica, principio, publicidad registral, Código Civil

I. INTRODUCCIÓN

Hoy en día, en el tráfico inmobiliario, se viene dando una diversidad de casos en los que se presentan más de un acreedor para un bien inmueble, por lo que se ve reflejada la deficiencia del sistema de transferencia de bienes inmuebles, pues dicho sistema no ofrece la posibilidad total de exclusión, Y es que, hoy en día la protección registral no garantiza la posibilidad de exclusión perfecta, que como bien lo señala, el artículo 1135, del Código Civil *“cuando hay más de un acreedor, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito”*. Esto es que nuestro derecho preferirá a quien primero inscribió y de buena fe.

Pero por otro lado el artículo 949 del Código Civil indica que *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, (...)”*. Esto es que, con la sola manifestación de voluntad en el contrato, basta para que se haga la transferencia del derecho.

Los casos de transferencia de bienes inmuebles no inscritos en registros públicos es una problemática que aqueja a diversas sociedades del mundo, pues si bien, hay algunas sociedades que han adoptado el sistema registral obligatorio como en Francia, Austria y Australia, en otras no. En Colombia, por ejemplo, el registro es constitutivo (Caicedo E, 2001 p.41). Y En Chile el sistema registral es de folio personal, que a la fecha se encuentra totalmente obsoleto. (Escáñez 2012 p,3)

En el Sistema Peruano la transferencia inmobiliaria es de carácter declarativa. Esto es que, el comprador tiene autonomía no solo para la forma de transferencia del bien inmueble, si no, si inscribe o no en Registros Públicos; esto ha originado muchas controversias, porque en muchos casos las ventas de bienes inmuebles son de carácter fraudulento o engañoso, ya que si un bien no se encuentra registrado, puede ser vendida varias veces, puesto que no hay una publicidad de la titularidad del bien, por lo que ante la falta de Partida Registral del bien inmueble se genera una serie de problemas, si es que el bien fue enajenado a más de un comprador, ya que esto generaría un proceso judicial engorroso con pérdida de tiempo, gastos económicos y problemas hasta de salud y/o emocionales, y que se debe básicamente a una falta de partida registral en donde el notario pueda constatar la titularidad del bien e impedir transferencias consecutivas.

Hoy en día en la transacción inmobiliaria, se observa casos muy frecuentes de doble venta, no solo de bienes inscritos, si no en aquellos que no están inscritos. (Pérez 2019 p,10).

Por otra parte “no existen casos de sancione a notarios que hayan cometido mal uso en el ejercicio de sus funciones en las transferencias inmobiliarias. (Díaz 2018 p, 13).

Esta serie de problemas mencionados se origina en base a que un bien no está inscrito y es esto lo que me ha llevado a preguntar el ¿Por qué debe darse la obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario?

Ya que al darle respuesta a esta interrogante sería de gran utilidad no solo desde el punto de vista social, si no jurídica, ya que es una propuesta que brinda seguridad jurídica; al gozar todo bien inmueble del principio de publicidad y beneficiando a todos aquellos adquirentes de bienes inmuebles, ya que no estarán expuestos ante mafias destinadas al tráfico ilícito de tierras, salvaguardando su derecho a la tranquilidad y a la información. Por otra parte, el notariado se verá fortalecido ya que se garantiza a la fe pública notarial.

Es por esto que se tiene como objetivos, el Proponer la obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario, Comentar la normatividad concerniente a la transferencia inmobiliaria y concurrencia de acreedores (artículo 949,1212 del Código Civil),analizar las ventajas y desventajas de la obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario y Formular una propuesta legislativa de inscripción obligatoria en el sistema de transferencia inmobiliario, para nuestro ordenamiento jurídico civil.

II. DESARROLLO

3.1. Marco teórico.

La presente investigación se basa teóricamente teniendo en cuenta al CC. que da la noción de Propiedad, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien¹. El cual debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"². El derecho de propiedad viene a ser el derecho real más importante y que tiene cuatro atributos y/o derechos que se le confieren al titular.

De ahí que (Chanduví, D. B. P, 16). Indique que la propiedad es el mandato de exclusividad que se ejerce sobre un bien. Y cuyo mandato confiere al titular la capacidad de disponer libremente del bien y sus frutos, teniendo como limitaciones lo que imponga la ley

Así podemos definir al derecho de propiedad como:

los atributos que tiene el autorizado por ley, de un bien susceptible de apropiación y que dichos atributos puede ejercerlos en cualquier momento frente a terceros.

Por otra parte, el derecho de propiedad no ha sido ajeno a nuestro Tribunal Constitucional quienes han opinado que el derecho de propiedad es:

a) un derecho pleno, que da al propietario 4 atributos fundamentales, y que

¹ Avendaño, J. (2004). indica que:

Usar es servirse del bien

Disfrutar es percibir los frutos del bien

Disponer es prescindir del bien y

Reivindicar es recuperar

² Art. 923 del Código Civil

pueden ejercerse de forma única y exclusiva.

b) un derecho irrevocable, pues la anulación del derecho de propiedad es exclusiva del que fue declarado dueño y no está sujeta a la voluntad de terceros, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución³.

De ahí que Lujan J.P. (2017). Señale que cuando se adquiere la propiedad esta no puede ser utilizada a la libre voluntad del comprador, siempre tienen que respetarse los derechos de los demás y sobre todo el interés público p,7.

Avendaño (2004) manifiesta que, aparte de los derechos y atributos que tiene el derecho de propiedad, este goza de algunas características como son el ser: real, absoluto, exclusivo y perpetuo.

que los caracteres clásicos de la propiedad son los siguientes:

A. Real.

Como sabemos este derecho no es exclusivo del derecho de la propiedad, y es la relación que hay entre el propietario y el bien, es decir relación entre persona y cosa y en la cual la persona está facultada ante la ley de perseguir y reivindicar el bien gracias a la relación jurídica que existe entre el bien y cosa material.

B. Absoluto.

Porque el propietario puede disponer de los atributos del bien, pero sin extralimitarse y hacer uso abusivo de las facultades que le otorga el derecho de propiedad.

C. Exclusivo.

Esto es que el titular del derecho de propiedad es el único facultado a ejercer las facultades que no la tiene una persona ajena al derecho de

³ 4 considerando EXP. N.º 03258-2010-PA/TC

propiedad. Perpetuo.

esto es que la titularidad de una propiedad no se extingue por dejar de usar el bien. El propietario puede dejar de poseer, usar o disfrutar, pero esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiriera por prescripción⁴.

Nuestra normatividad civil consagra diferentes formas de adquirir la propiedad como:

A) Apropiación

Chanduví (2017). La apropiación *“es la toma de posesión de un bien mueble de nadie, por medio de un acto propio unilateral”*. He, indica que la aprehensión sería coger el bien como absoluto propietario y que hay que considerar que la cosa tenga un valor, por consiguiente, estará en el comercio.

El artículo 929 de Nuestro Código Civil indica que las cosas que no que no tienen dueño, como las piedras, arena, conchas del mar, y otras análogas que se encuentren en lagos mares o ríos, se adquieren por la persona que las coge, y las conserva para él.

De lo mencionado anteriormente se puede deducir que hay que considerar ciertos elementos para la apropiación.

➤ Que se trate de bienes muebles que no pertenezcan a nadie *“Res nullius”*. No considerando por tanto los bienes inmuebles.

➤ Que haya apoderamiento del bien mueble, es decir toma de posesión efectiva

⁴ artículo 927 del C.C indica que la acción reivindicatoria no procede cuando se adquirió el bien por prescripción.

Por lo que de acuerdo a nuestra normativa son susceptibles de apoderamiento todos aquellos animales de casa como son los peces u otros animales que estén permitidos por ley, para lo cual basta que hayan sido atrapados en trampas o redes, o heridos perseguidos y capturados. Esta actividad de la caza y la pesca no está permitida en propiedad ajena, sin permiso del dueño o poseedor, salvo que este predio no tenga dueño.

El estado a normado la caza y la pesca a través de sus organismos como el ministerio de la producción Y SANIPES por lo que estos organismos del estado han determinado que especies y en qué cantidades se puede realizar la actividad pesquera así mismo fija las épocas del año debiendo garantizar siempre el aprovechamiento sostenible y una buena conservación de las especies en extinción⁵.

Muro, M. & Rebasa, A. (2004), nos indican entonces que la caza y la pesca ya no pueden ser comprendidos como modos originarios de obtener la propiedad si no que ya estamos ante un modo derivativo. P, 206

Por lo que se puede deducir entonces que no está permitido la apropiación de bienes muebles abandonados olvidados porque los bienes susceptibles de apropiación es que no pertenezcan a nadie.

Por otra parte, también es susceptible de apropiación el tesoro descubierto en terreno propio y ajeno⁶.

B. Adquisición por especificación y mezcla

Este modo de adquirir la propiedad es cuando una persona emplea una materia (prima) que no es suya y, sin autorización del dueño de ésta, elabora un nuevo bien a través de su oficio y/o trabajo. El Código Civil señala que, el bien que

⁵ Respaldada por el artículo 66 de la Constitución.

⁶ Artículo 935º.- del CC.

se construyó de buena fe con material ajeno pertenece al, constructor o autor de esta siempre que pague el valor de la materia prima usada en la elaboración.

Y la mezcla nos indica Chanduví (2017). Que “Es la fusión de dos bienes, sustancias, cuerpos o muebles sólidos o secos de igual o diferente especie, que llegan a unirse o mezclarse de manera tal que es difícil o imposible separarlos sin causar detrimento”.

C. La Accesión.

Esta es una forma originaria de conseguir la propiedad, tanto mueble como inmueble y como lo señala el Artículo 938 del CC. Por accesión se entiende lo que se agrega o adhiere materialmente al bien. Por lo que la accesión es un modo de lograr la potestad de la propiedad en la unión de otros elementos ajenos a los bienes de nuestra propiedad. Nuestro código civil establece en su artículo 939, 940 que la accesión puede ser por Aluvión avulsión)

Por otra parte, nuestra legislación consagra las formas de trasmisión de la propiedad tanto para bienes muebles como bienes inmuebles

Para bienes muebles ya lo mencionamos anteriormente y es bajo las reglas de la tradición (Art. 947º del CC.); y los bienes inmuebles, es por las reglas de la convención o contrato (Art. 949º).

A. La Tradición.

El artículo 947º del CC. Señala que el traspaso de propiedad de un bien mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. La regla es la tradición, pero no se da cuando la Ley lo establece de forma diferente, esto por ejemplo es cuando se exige la inscripción registral para ciertos bienes inmuebles

Entonces la tradición es la entrega de la cosa que consiste en procurar la tenencia inmediata de bienes muebles.

Pero cuando se trata de bienes inmuebles no es obligatorio la “*traditio*”, puesto que los traslados de los bienes inmuebles se dan bajo las reglas de los contratos y voluntades de las partes o como lo señala el Art. 949º del Código Civil tema del cual nos ocuparemos a continuación.

La transmisión de bienes inmuebles se da bajo las reglas del artículo 949 del CC. cuyo sistema vincula a otros temas fundamentales como: la transferencia a nivel notarial la seguridad registral además de los problemas que se presentan tanto en el ejercicio notarial, así como casos de doble venta.

Y es que hoy en día la principal problemática observable, es la seguridad de la transferencia de bienes inmobiliarios. Por ello es que en mi investigación planteo un sistema constitutivo y no simplemente que sea declarativo como es del caso para bienes inmuebles.

De acuerdo al artículo en comento “la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble”, de donde nace la interrogante, que si en la transferencia inmobiliaria está presente el título y el modo

Vidal, R. (2012). Nos menciona que nuestro ordenamiento jurídico adopta la teoría francesa, La transferencia espiritual en donde solo se exige el acuerdo de voluntades para transferir la propiedad inmueble por compraventa, es decir solo exige el título p,29. Es decir no se exige un modo, ni mucho menos un mecanismo para publicitar la transferencia como requisito obligatorio, situación que ocasiona problemas de dobles ventas.

Esta problemática que se observa en nuestra realidad social creo que la solución estaría con un mecanismo obligatorio que publicite dicho acto como fue en épocas romanas es decir que además del título este presente el modo.

Urquiza, A.E & Lara, E.A. (2018). Sostienen que es mejor “*el sistema contemporáneo de transferencia de propiedad conocido como Sistema Transmisivo de Doble Causa*”. p, 74

Porque como lo indica Vidal, R. (2011). En nuestro sistema “el contrato no vasto para transferir la propiedad y es necesario un signo o modo de conocimiento social, que tenga por finalidad publicitar a la sociedad de la adquisición de un inmueble”, p.121).

Urquiza & Lara, además, nos indica que para usar la teoría del título y modo hay que igualar a ciertas situaciones que se dan en nuestro país en transferencia inmobiliaria; por ejemplo, el modo, puede ser igual a la inscripción de la compraventa en el Registro Público y el título puede ser equivalente a un contrato elevado a Escritura Pública.

Para nuestra doctrina, el título tiene dos significados, tanto el sentido material y en sentido formal ((Urquiza, A.E & Lara, E.A. 2018 p, 74)

Chico y Ortiz (1994) señalan que la primera acepción “*no es más que la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho o de su modificación o extinción. La segunda se refiere al documento en el cual se hace constar la causa del pacto o contrato*” (p. 567). Urquiza y Lara además complementan que, en cuanto al sentido material, sería el contrato de compraventa, como negocio jurídico el título material. Y el título formal, es el soporte o documento que contiene al título material, p, 76.

El artículo III T.P. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que los asientos registrales se extienden a solicitud de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, gracias al título que consta en instrumento público salvo disposición en contrario (artículo III T.P. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos)

El artículo 1351 del CC. Establece que el contrato, “*es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial*”. Entonces se puede deducir que el contrato es el negocio jurídico más importante para la transferencia de la propiedad, de ahí que Castillo (2003), mencione que en el contrato “*el vendedor tiene la obligación de transferir la propiedad y el comprador la de pagar el precio en dinero*” (p,13)

Por ende, el contrato como acto jurídico, está sujeto a los requisitos del artículo 140 del Código Civil y que son:

- a) Agente capaz,
- b) Objeto física y jurídicamente posible,
- c) fin lícito; y
- d) Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. (artículo 140 del Código Civil)

Y que en doctrina son conocidos como elementos esenciales de carácter general.

Además, que como lo indica Urquiza, E. & Lara E (2018). El contrato de compraventa, este contenido dentro de los contratos nominados regulado en el Código Civil, artículo 1529 al 1601. Y que como acto jurídico debe cumplir con los elementos esenciales de carácter general, para lograr su validez y además debe cumplir con los elementos esenciales de carácter especial que debe tener todo acto o negocio jurídico.

Además, Urquiza, E. & Lara E (2018). Señalan que el título material estará contenido en un título formal.

De lo que podemos inferir que el título formal estaría dado por la escritura pública. Otorgada única y exclusivamente por el notario persona preparada y dotada de facultades legales para dar a un instrumento determinado el carácter de formal, así como dotarle de publicidad autenticidad.

De ahí que Según el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, el notario es un abogado autorizado para dar fe de los actos y contratos que en su despacho se efectúen. Por lo que formaliza la voluntad de las partes, redactando los documentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Y los documentos se convierte en dispositivos

públicos (artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049)

Los actos y documentos que se celebran ante un notario no todos son considerados instrumentos protocolares, solo serán considerados los que se incorporan al protocolo notarial, es decir que revisten las formalidades para estar en la categoría de escritura pública y los que no estarán dentro de los instrumentos públicos extra - protocolares; en donde no se reviste la formalidad exigida como en los instrumentos notariales anteriores aquí tenemos actas y demás certificaciones notariales (artículo 25, 26 del Decreto Legislativo N° 1049).

El documento público notarial protocolar más importante, es la escritura pública la cual en la ley del Notariado se define como “*el documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos*”. (Artículo 51 Decreto Legislativo N° 1049).

Por lo que mucho se ha discutido en doctrina sobre la teoría del título y el modo

Chanduví, D.B. (2017). Indica que el título es la fuente, o la causa jurídica del acuerdo del cual deriva una determinada obligación y el modo el resultado que sería la transferencia de propiedad p, 35.

Para Miguel Torres Méndez, el modo vendría a ser la entrega del bien que se encuentra estipulado en el contrato de compraventa.

Pero por su parte Hugo Forno indica que es solo un acto de traslación y mas no obligacional la transferencia de bienes inmuebles, de ahí que el artículo 949 no estipule ninguna conducta del vendedor para que rija el traspaso de propiedad, por lo que se entiende entonces que la transmisión no se rige por el cumplimiento de una obligación, sino que ya está plasmada en el contrato.

Posturas opuestas a la manifestada por Manuel de la Puente y Lavalle, quien señala que el Código vigente conserva la antigua distinción romana entre el “*título de adquisición y el modo de adquirir en la transferencia de bienes*”. Cuando se trata

de bienes inmuebles, el traspaso del bien se da bajo las reglas del artículo 949, por lo el acuerdo de voluntades constituiría el título y la obligación de transferir tiene efecto traslativo (modo).

Nuestra postura es que el Código Civil conserva la idea de tener la teoría del título y el modo está última aún de modo ambiguo.

Ya que como algunos sostienen el modo vendría a ser en nuestra actual legislación que el acto de transferencia este revestido de publicidad.

Pero esto de la publicidad no es de antigua data y con razón Urquiza, E. Lara E. (2018). El mecanismo de publicidad es una institución resiente surgida para dar seguridad jurídica a la transferencia de la propiedad y a raíz de diversos problemas de doble venta. P, 95

Sin embargo, hoy contamos con la publicidad registral que es muy importante para la época y que creemos que debe ser obligatoria. Puesto que hoy en día la Inscripción Registral está al margen de lo que decidan y les convenga a las partes.

Por lo que según Rimascça, A. (2015). Nos define lo que brinda el principio de publicidad que es la fiscalización continuada del registrador para dar carácter de público ciertas situaciones jurídicas

A la actualidad tenemos un sistema registral que día a día se está haciendo más eficiente y sofisticado y dotando de mayor seguridad jurídica a la institución de la transferencia inmobiliaria. La inscripción registral nos garantiza la titularidad del bien es decir aquella relación jurídica que existe entre el propietario y la cosa y además que esta para conocimiento de todos. Puesto que todo bien inscrito goza del principio de publicidad.

Por esto es mejor la inscripción constitutiva como nos indica Díez, L. & Gullon, A. (2003). Es que sin inscripción no tiene lugar la transferencia inmobiliaria, pero a la fecha esta es solo excepcional en nuestro derecho, pero en ciertas

instituciones si es operantes como en la hipoteca y derecho de superficie. P, 70
71

Urquiza, E. Lara E. (2018). Señala por ejemplo cuando estamos frente a una *“publicidad jurídica”*. Y la define que es cuando el derecho lo regula y establece la forma de mecanismos para publicitar, Balarezo, J. (1998), menciona al respecto que la publicidad jurídica debe ser entendida como *“el conocimiento de determinados, hechos, y situaciones jurídicas trascendentes en el derecho, con el objeto de cognoscibilidad por todos o este la posibilidad de ser conocido; a través de mecanismos que la legislación considere adecuados”* (p.33).

Nuestro ordenamiento jurídico ha consolidado la publicidad en los Registros públicos

Y Tarazona, F. (2010). Nos la define que:

Como una institución del Estado que tiene como misión la registración de los acontecimientos que se solemnizan tanto para bienes muebles como inmuebles, y que lo celebran tanto personas naturales como jurídicas, con el fin de que estos acuerdos gocen de publicidad y así garantizar la seguridad del tráfico jurídico, evitando problemas engorrosos y gastos innecesarios, fortaleciendo la circulación de los bienes inmuebles, porque cualquier ajeno que quiera contratar tendrá toda la información necesaria para el bien que quiera comprar es decir de quien es el titular y si el bien está sujeto a gravámenes ya que la información solicitada estará en el registro (p.147).

Por lo que hoy en día está establecido y se da en la práctica diaria que las escrituras públicas que se suscribe frente al notario, deberán elevarse al Registro público, asegurándose de que el titular del bien no pueda enajenar el mismo bien varias veces, puesto que estos casos de doble venta se vienen dando muchas veces en la práctica y de forma reiterativa, es esto es porque la inscripción registral ha quedado a la libre voluntad de las partes para inscribir o no la transferencia.

Por ende el notario tiene mucha relevancia para garantizar la autenticidad de los

documentos⁷. Por consiguiente, se hace relevante hablar del notario y sus funciones y/o responsabilidades.

El Decreto Legislativo N° 1049 indica en su: Artículo 2 que:

“que la persona autorizada para dar fe pública de los contratos que se celebran, es el notario con conocimientos en derecho. Por lo que, por lo que la voluntad de los otorgantes lo reviste de formalidades, suscribe los documentos a los que les da autenticidad, conserva el auténtico y expide las copias correspondientes”.

Entonces el notario es una persona con conocimientos del derecho que está facultado, para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren.

Pérez (2008), señalan que *“la labor que desempeña el notario deriva de un contrato de prestación de servicios profesionales, otros opinan que se trata de una relación mixta y compleja compuesta por un reglamento de arancel, prestación de servicios profesionales del derecho y de orden público”.* (p. 33).

El Notario en un mal ejercicio de sus funciones puede tener las siguientes responsabilidades:

a) responsabilidad administrativa.

La cual El artículo 144º del Decreto Legislativo N° 1049, señala que:

“el notario tiene responsabilidad administrativa disciplinaria por no cumplir lo estipulado en la ley que lo rige, de sus normas conexas y complementarias, del estatuto y decisiones dictadas por el Consejo del Notariado y de su respectivo colegio de notarios”.

⁷ Artículo 2.- de la Ley del Notariado. “El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad (...)”

b) Responsabilidad civil.

Está contemplada en el artículo 145 del Decreto Legislativo N° 1049 la cual señala que:

que cuando en los actos notariales haya dolo o culpa de causar daño o perjuicio el notario responde civil y/o penalmente.

C) Responsabilidad penal

Esta responsabilidad esta prescrita en el artículo 146, la cual señala que:

Las responsabilidades civiles, administrativas o penales del notario son separadas unas de otras y son exigibles de acuerdo a lo estipulado en la norma.

Gonzales, G. (2015). A la primera la define como:

que es aquella nace porque el notario no cumple con sus funciones estipuladas en las leyes notariales por lo que daría lugar a la sanción disciplinaria funcional, la responsabilidad civil es cuando se trata de daños ocasionados a una de las partes celebrantes y esto es debido a que el notario no cumple con sus deberes consagrados en la Ley, relacionado entre daño con inobservancia de la Ley y la responsabilidad penal se da cuando dolosamente el notario comete conductas subsumidas dentro de la Ley penal. Por lo que de acuerdo a esta última conducta el notario estaría incurriendo en el delito contra la Fe Publica. (PP. 735, 737, 756).

Y es que así también lo estipula el artículo 423 del código penal el cual indica

“El notario o secretario de juzgado (...) que se niega a cumplir las obligaciones que legalmente le corresponde, será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de un año, o con treinta a sesenta días- multa”.

3.2. Datos y hallazgos más importantes y relevantes

Se ha encontrado investigaciones en el ámbito internacional, nacional y regional que están basadas en la creación del pre-registro de la transacción de derechos de posesión en el registro, de las dificultades de la tradición en el tráfico de bienes, sistema registral declarativo, sobre la regulación de las tecnologías de la información como implemento de instrumento notarial.

Mientras que en el ámbito nacional se ha tratado, sobre seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles, el vacío legal del artículo 949 del Código Civil peruano, las repercusiones del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos, la circulación de la propiedad inmueble en el Perú y la garantía jurídica, así también se ha encontrado sobre los documentos públicos y la responsabilidad civil notarial.

Finalmente, en el ámbito regional se ha investigado sobre: el atentado del derecho de propiedad e aquellos casos donde se ha realizado la doble venta de un bien inmueble, sobre el notario y cuán importante es la fe pública otorgada por el, como es que la transferencia de bienes inmuebles otorgadas por escritura pública se incorporen en los registros públicos, y sobre la modificación del Artículo. 949 del CC. para incorporar un sistema constitutivo para el registro de propiedad inmueble.

Pero aún no se ha hecho un análisis minucioso sobre cual sería las ventajas y desventajas entre el sistema declarativo y/o constitutivo, además que aún no se ha dado conocimientos certeros de cuánto gana nuestro sistema de justicia con la incorporación de un sistema registral constitutivo, al disminuir los casos de doble venta y garantizar el principio de publicidad del que gozan todos los bienes inmuebles

Así en el ámbito Internacional existen investigaciones sobre: “Obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el tráfico inmobiliario”.

De León (2012), en su tesis titulada “Análisis jurídico de la implementación del

pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad”, desarrollada en la Universidad de San Carlos de Guatemala, para optar el título profesional de magister, es importante porque menciona que debe establecerse a nivel notarial una “*pre-inscripción*” de las transacciones del derecho de posesión ya que es la base para posteriormente adquirir el derecho de propiedad por lo que hay que darle seguridad jurídica a esta institución, ya que así se evita la doble enajenación de un bien que se encuentra en posesión y nos concluye a la actualidad nuestra legislación se encuentra limitada puesto que no es capaz de ofrecer seguridad jurídica para aquellos derechos de transferencia de la posesión.

Molina, M.C. (2012). En su tesis “problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles” un análisis de derecho colombiano, para obtener el grado de magister, trata sobre la propiedad y el dominio en general, la institución del registro y los sistemas registrales; así como todas las dificultades que surgirían de darse la obligatoriedad de inscripción registral y de cómo respondería nuestro juez a los problemas suscitados, nos concluye que es necesario que todo acto de transferencia de bienes inmuebles sea inscrito de forma rápida y célere en el correspondiente folio de inscripción y esto se refiere a todo acto de transferencia de dominio.

Escáñez, V.E. (2012), en su tesis titulada “Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral chileno”, desarrollada en la Universidad de Chile, para obtener el título profesional de abogado esta tesis es importante, porque trata sobre la inscripción registral actual y vigente. Nos concluye que la inscripción registral en Chile es declarativa por lo que esta forma de inscripción viene generando problemas y esto se debe a que con este sistema aún existen propietarios con derechos que no constan en registros por lo que esto en la legislación chilena atenta contra el principio de la inscripción que busca garantizar el derecho real con la registración en el registro.

Orma, N.E. (2013). En su tesis “Folio real informático: sus implicaciones técnico-

jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966”, desarrollada en la Universidad Internacional del Ecuador, para obtener el título profesional de Abogado, es importante porque presenta la tesis de que la implementación del “sistema de folio real informático”, con la consagración de una Ley Registro, se consiguiera toda una gama de un archivo de registro y con una sola unidad de criterio y concluye que es conveniencia tener “el sistema de folio real” para registrar todas las inscripciones de los bienes, no solamente porque cada propietario tenga su único folio por cada predio facilitando y garantizando mejor la publicidad registral si no, porque, sería mejor adaptarlo a los mecanismos informáticos de la época.

Castillo, A. (2013). En su tesis “propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación”, investigada en la Universidad Internacional de Ecuador, para lograr el título profesional de abogado, resulta importante porque muestra lo importante que es la labor del Notario en lo cotidiano de la vida del ser humano. Por lo que estaríamos frente a una “institución Estatal” que facilita toda una actividad procesal en la tramitación y porque se relaciona con otros registros como puede ser el civil y el mercantil, pero sobre todo tiene gran relación con procesos judiciales. Además, que la infinidad de actos notariales gozaran de la fe pública que la otorga el notario que se le da fe pública. Concluyendo que el gobierno debe implementar un servicio digital de registro ya que esto mejoraría la eficiencia en un mejor servicio público en la transferencia inmobiliaria, así mismo esto será aún menor costo con mayor accesibilidad y transparencia hacia los bienes inscritos.

En el ámbito nacional también existen investigaciones relacionadas con el presente tema

Che Esquerre, L.J. (2016). En su tesis “la seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”, investigada en la Universidad Antenor Orrego, para lograr el título de abogado, es importante porque analiza si la creación de un “sistema dual de transferencia de bienes inmuebles” asegura la titularidad del propietario y nos concluye que nuestra legislación a adoptado un “sistema

consensual” y así está establecido en el artículo 949 del CC. Esto es, que para inscribir o no el predio transferido queda al acuerdo y libre voluntad de las partes, no resultando por ende ser obligatorio.

Clemente, J.M. (2017). en su tesis “el vacío legal del artículo 949 del Código Civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos”, desarrollada en la Universidad Peruana de los Andes para lograr el título profesional de abogado, siendo relevante básicamente el objeto de estudio que es detallar de qué manera se presenta la deficiencia legal del artículo 949 del CC. Con relación a aquellos bienes que están ubicados en zonas urbanas. Nos concluye que el artículo en mención lo regula la transferencia de bienes de una forma particular y no de forma general es decir solo regula de forma específica para los bienes urbanos dejando de lado a los bienes rurales. Además, que al mencionar que con el solo consentimiento de las partes se configura la transferencia resulta insuficiente para garantizar la seguridad jurídica que tanto se anhela hoy en día ante tantos casos de tráfico de bienes.

Canchalla, J. C. (2017). En su tesis “Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017”, desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo para obtener el título profesional de abogado, y el cual cobra importancia porque trata de determinar si repercute la inscripción o no en los usuarios de los Registros Públicos de Lima y nos concluye que el 54% de la muestra encuestada considera hay insatisfacción en el usuario de registros públicos y es debido a que muchas veces no ofrece la seguridad jurídica debida, puesto que muchas veces se ha dado la falsificación de documentos o la suspicacia de registradores y han logrado sortear barreras e inscribir predios de forma irregular.

López J.J (2017). En su tesis “el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”, desarrollada en la Universidad Andina del Cusco para obtener el título profesional de abogado, cuya investigación es relevante porque se desarrolló lo concerniente a la ineficiencia del artículo 949 del CC. que a letra menciona que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace

al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” y que lógicamente la ineficiencia está en poder garantizar y dar seguridad jurídica plena frente a terceros, se concluye que la normativa en comento no otorga garantía jurídica al comprador del predio debido a que no existe la obligatoriedad de inscripción del predio a adquirir y por consiguiente en muchos casos no se estaría gozando de la publicidad registral, por lo que en la práctica a diario se observa casos de concurrencia de más de un comprador.

Delgado, G. W (2019). En su tesis sobre “la responsabilidad civil de los notarios en los documentos públicos protocolares y el principio de la seguridad jurídica en la ley del notariado”. Para obtener el título profesional de abogado; su estudio es importante porque trata de hallar las causas de responsabilidad civil notarial cuando ante un despacho notarial se ha celebrado hechos formales y que por consiguiente tienen como fin dar seguridad al usuario del registro público nos concluye que “el error, el dolo, negligencia, inobservancia de la ley, los vicios de forma y fondo que acarrean nulidad del instrumento notaria”, son las causas que deben estar reguladas en la ley del notario y por las cuales este debe de responder civilmente, para proteger a los celebrantes y garantice el estado la seguridad jurídica.

En el ámbito regional también se ha tratado el tema

Tuyume, B.E (2016). En su tesis sobre “la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”. desarrollada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Para lograr el título profesional de abogado, es de mucha importancia porque básicamente se centra en aquellos casos de concurrencia de acreedores y se centra en determinar de quien tiene el mejor derecho de propiedad el poseedor o el que inscribió su derecho de, nos concluye que los problemas y consecuencias que acarrea una doble venta son tanto “contractuales y Psicológicos”, desde el punto de vista contractual se discutirá que derecho prima sobre el otro y si es que estos gozan de validez, lo psicológico es producto de los daños ocasionados al comprador pues por un lado está el

poseedor que adquirió de buena fe y por el otro está el comprador diligente que inscribió primero y que ambos supuestos gozan de protección jurídica por el ordenamiento jurídico.

Díaz J.L (2019). en su tesis sobre “la fe pública del notario y su incidencia en el tráfico inmobiliario”, para obtener el título profesional de abogado, el cual es relevante porque trata sobre aquellas funciones estipuladas en la ley del notariado para el notario en la transacción de bienes inmuebles en nuestra jurisdicción y el cual además que su investigación tiene como meta dar solución a la gran informalidad que se viene dando en la transacción de bienes. Nos concluye que la negligencia en la transacción inmobiliaria es: *“inexactitud en el registro, la diligencia y buena fe para consultar el registro; no hay buena función notarial en cuanto a la originalidad de los instrumentos públicos, la validez del acto, las formalidades por ausencia del notario en algunos asuntos notariales donde su presencia es obligatoria.*

Pérez, K. R. (2018). En su tesis sobre el “proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble”, Desarrollada en la Universidad de SIPAN, para lograr el título profesional de abogado, lo cual su importancia radica en poder lograr mayor seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles además de su respectiva inscripción registral y es que cuando se celebra un acto ante notario público en el que tiene la formalidad para escritura pública, esta no solo tiene que pernoctar en el folio de registro notarial si no que tiene que ser elevada a registros públicos en el plazo de ley a fin de generar un antecedente público para el bien. Nos concluyendo que, el notario tiene por función más importante la elaboración y suscripción de escrituras públicas, dotándole de seguridad jurídica a las transferencias inmobiliarias.

Vílchez (2018) en su tesis “relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el Perú”,

desarrollada en la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, para obtener el grado de abogado, este estudio es importante ya que nos ha permitido determinar la relevancia de la función notarial para dar un salto hacia un sistema de registro constitutivo, que pueda obligar de cierta manera a que los compradores de bienes registrados también registren el nuevo derecho adquirido, de esta manera se iría orientando a las personas a tener más diligencia en la inscripción registral, evitando procesos judiciales engorrosos. Nos concluye que el notario es el encargado de suscribir las escrituras públicas y que su labor se complementa y termina al elevarlo a registros públicos dotándole no solo de publicidad, sino haciéndolo un acto jurídico lícito y por lo que al adoptarse el sistema constitutivo la función notarial sería muy importante para la transferencia inmobiliaria.

Montenegro, J. P Yahuana, K. B. (2019). En su tesis, "la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido", para obtener el título de abogado, cobra importancia para el tema en estudio porque proponer una nueva regulación del Artículo 949 del CC. E insta a la inscripción obligatoria del predio adquirido. Además, que pone énfasis en la inscripción inmediata del bien adquirido porque al comprar un bien la inscripción debe de ser de inmediato porque al no hacerlo podría perder su derecho de adquirente. Nos concluye que la modificación del artículo 949 del código civil estaría orientada a la inscripción obligatoria del bien, ya que, con la actual regulación, muchas personas se ven perjudicadas por las discordancias normativas y/o jurisprudenciales.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo de investigación.

Por su finalidad seria Básica o fundamental ya que busca el aumento del conocimiento sobre: “Obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario”. Respondiendo a interrogantes que aún no hayan sido investigadas o surjan producto de la investigación y así también puedan ser aplicadas en otras investigaciones.

Por su Profundidad el estudio de la investigación, reuniría las características de ser descriptiva, ya que este método. Describe y especifica a profundidad el tema en mención, como la doctrina, jurisprudencia, e investigaciones nacionales y regionales viene dando respuesta a un hecho concreto como la obligatoriedad de inscripción en el trafico inmobiliario.

En ese sentido Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006) señalan que *“los estudios descriptivos buscan especificar propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se somete a un análisis”* (p.80)

Por lo que en la presente investigación se describe a la población de mi estudio siempre dando respuesta a mis preguntas como, cuando, donde, etc.

3.2. Diseño de investigación.

“La investigación seria de tipo no experimental porque el estudio se realizaría sin la manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente para después analizarlos” (Hernández et al., 2006, p. 244-259).

(Hernández, Fernández & Baptista, 2014, p, 244-259): indican que “Se trata de una Investigación no experimental porque no replica el fenómeno a estudiar”. Esto es que, en la investigación no experimental, se observan los fenómenos y hechos tal, es decir tal como se dan las circunstancia al natural, y a posteriori estudiarlos.

3.3. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización (matriz de consistencia).

Tabla de Matriz de consistencia

OBJETIVO	CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	PREGUNTA ORIENTADORA	FUENTE	TECNICAS
Proponer la obligatoriedad de inscripción del predio adquirido y la responsabilidad notarial en el trafico inmobiliario	Obligatoriedad de inscripción	Partidas Registrales de bienes inmuebles año 2020	¿El bien a transferir cuenta con minuta, escritura pública etc.?	SUNARP	Encuesta Observación participación
		Asientos registrales publicitados de bienes inmuebles en el año 2020 según SUNARP.	¿El bien a transferir está inscrito en registros públicos?	SUNARP	Encuesta Observación participación
	Responsabilidad Notarial.	Libro de asiento Notarial de bienes inmuebles año 2020	¿Se supervisa si el bien no es objeto de doble venta?	Notaria	Encuesta Observación participación
		Casos de denuncias de mala praxis notarial	¿El Notario cumple con las atribuciones que se prescribe en la ley 26002	juzgado	Encuesta Observación participación

3.4. Escenario de estudio.

El escenario del estudio fue la localidad de la Universidad Particular de Chiclayo, representado por ciertas circunstancias del estudio. Las mecánicas del acopio de información se realizaron en las escuelas profesionales del derecho.

Participantes.

Registradores públicos, Notarios, jueces y abogados

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Se a utilizo la técnica de la Observación, los documentos, ficha de información, internet, la encuesta.

3.5.1. Recopilación documental.

Técnica que aplicare mediante la referencia a investigaciones, doctrina y jurisprudencia de diferentes juristas tanto nacional como extranjeros.

3.5.2. Ficha de información.

Técnica que aplicare para la recopilación de información de diferentes fuentes tanto nacionales como internacionales.

3.5.3. Internet.

Técnica por la cual lograre acceder a páginas webs para complementar nuestro marco teórico, especialmente al momento de la búsqueda de antecedentes Internacionales de la Investigación.

3.5.4. encuesta.

Técnica por la cual lograre información específica a cada uno de los encuestados de mi población en estudio. Ya que esta ttécnica establece contacto directo con las personas que se consideren fuentes de información.

3.6. Procedimiento de recolección de datos e informaciones.

1º Paso:

Se visitó las bibliotecas a fin de encontrar, recabar información necesaria de libros, revistas, manuales. Se visitó las bibliotecas locales, entre ellas: La Universidad

Particular de Chiclayo, Pedro Ruiz Gallo, Universidad de Sipán, la Universidad Santo Toribio de Mogrobejo y Universidad Cesar Vallejo y se fotocopió la información correspondiente al tema en investigación.

2º Paso:

Construcción de instrumentos, como las diversas carpetas digitales, elaboración de cuestionarios de encuestas, resoluciones plenas casatorios concernientes al tema.

3º Paso:

Visita a diversas instituciones que podrían tener relación con el desarrollo de nuestro trabajo teórico y práctico: la SUNARP, Universidades, juzgados Civiles, Notarias, estudios jurídicos.

4º Paso:

Análisis y depuración de los datos de internet y documentales; doctrina, jurisprudencia, conseguidos, con el fin de seleccionar los materiales más importantes que nos ilustren sobre el tema que estoy desarrollando.

3.7. Rigor científico.

Para Hernández y otros (2003, p. 242) *“la validez es el grado que un instrumento realmente mide la variable que pretende medir, pudiéndose dividir en validez de contenido, validez de constructo y validez de criterio”*

IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La discusión de resultados de la presente investigación, fueron obtenidos a través de diferentes fuentes, como fue la recopilación de información el cual está integrando por mis bases teóricas; así mismo se utilizaron las encuestase a los diferentes estudiosos del derecho y que están involucrados con el tema de investigación (Notarios, Jueces Civiles, abogados), también ha sido de mucha utilidad la metodología y herramientas empleadas para el tema de investigación.

Que lo más relevante que hemos utilizado en nuestro marco teórico es lo concerniente al análisis del artículo 949 del CC. Siguiendo a Mesinas F & Muro M (2004). El cual nos indican que esta norma quizás es la más controversial tanto en la jurisprudencia como en la doctrina. Además, nos indican que la transferencia de propiedad inmueble, se concatena con otras materias jurídicas, tales como la confianza en el acuerdo inmobiliario, la inscripción en registros públicos del acuerdo y los problemas de la aparición de más de un propietario para los bienes inmuebles, así como el p,292.

Y de lo más que nos hemos ocupado en la presente investigación es de la transferencia inmobiliaria y el papel que juega los Registros respecto de dichas transferencias, sin dejar de lado la responsabilidad notarial funcional que pueda darse en lo que es el trafico inmobiliario.

Tenemos que la transferencia inmobiliaria se da bajo las reglas del Art. 949 del C.C.

En donde *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él”*. Esto ha originado una diversidad de controversias entre los estudiosos del derecho ya que consideran que es una mala acogida del CC. anterior de 1936 que adopto la regulación de la teoría francesa.

Por lo que de acuerdo a esto el sistema peruano estaría desnaturalizando la teoría del título y el modo.

pero no solamente esta problemática se observa en la regulación de la norma bajo comento, si no, en las normas que complementan la transferencia inmobiliaria, como se da al analizar el Art. 1135 del CC. sobre la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble. Que es, cuando se presentan como dueños más de

un acreedor a quien el vendedor se obligó entregar un bien inmueble, tendrá mejor derecho el que inscribió primero y de buena fe.

Esto es que el artículo 949 del CC. no garantiza de ninguna forma la exclusión de terceros y como en la práctica ocurre y con mucha frecuencia, la concurrencia de varios acreedores para un bien se prefiere al que primero inscribió entonces podemos concluir que el Art. 949 solo te brinda un derecho de propiedad “precario” Mesinas F & Muro M (2004 p. 297)

por lo que me pregunto si entonces la inscripción registral ofrece una exclusión absoluta frente a terceros. Encontrándonos con casos negativos especiales como es la prescripción adquisitiva contra tabulas⁸, pero se trata de casos muy especiales por lo que podemos inferir que el registro es el mejor instrumento de cognoscibilidad y de oponibilidad frente a terceros sin embargo podemos decir que es el mejor sistema y que el Perú deba adoptarse el sistema registral constitutivo, sabiendo que su implementación tanto en personal y administrativa es muy costosa, necesidad de implementar una catastro, inscribir bienes no inmatriculados dentro de una cultura registral deficiente en donde en muchos casos de las zonas rurales, solo se prefiere las transacciones inmobiliarias mediante contratos privados y o minutas eso acaso no imposibilitar el tráfico inmobiliario.

Por el contrario, soy de la opinión, de que es indispensable que se adopte el sistema constitutivos para los registros de un bien inmueble; esto es que como requisito el bien este registrado , para operar la transferencia de propiedad, ya que esto traería más beneficios que perjuicios para la transferencia inmobiliaria, pues la seguridad jurídica que brinda la inscripción registral es la más segura a la fecha para bienes inmuebles, ya que, es la que mejor garantiza la titularidad frente a terceros, de ahí que se haga entonces fácil identificar la titularidad exclusiva y no por el contrario como ocurre en la transferencia inmobiliaria sin inscripción registral de forma

⁸ García Montufar, G., & Arata Solis, M. (2011). La prescripción adquisitiva contra tábulas versus la protección al tercero registral: reflexiones en torno a un proyecto de reforma. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 137-148.

Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9062>

“clandestina” ya que no se cuenta con folio de registro notarial de cognosibilidad obligatoria y el acreedor en muchas oportunidades enajena un mismo bien inmueble a varios acreedores, perjudicándose al aparato judicial al original sobrecarga procesal y a la sociedad en general ya que no te garantiza la exclusividad de transferencia inmobiliaria.

Que si bien lo más cuestionado para la implementación de dicho sistema es el costo de personal y administrativo el beneficio es aún mayor, puesto que el gasto originados al poder judicial por casos de concurrencia de acreedores es altísimo, además de gastos originados a cada uno de los diversos acreedores del bien inmueble, por ello es que el art. 1135 del CC. regula y complementa de una mejor manera la transferencia inmobiliaria y prefiere al que inscribió primero y de buena fe.

Por otro lado, está el artículo 2014 del Código Civil que no se puede dejar de mencionar que es aquel que compra de buena fe un bien inmueble inscrito en registros por lo que el adquiriente mantiene su inscripción, pero por causas ajenas este se anula, rescinde o resuelve el del otorgante por virtud de causas que no constan en los Registros Públicos.

Actualmente a la fecha tenemos que las oficinas registrales se han implementado diferentes ciudades del país, por lo que los gastos de implementación de un sistema constitutivo de registro no serían muy elevados.

La (SUNARP) informo a nivel nacional que diez millones ochocientos treinta nueve predios se encuentran inscritos en registros públicos en los diferentes organismos descentralizados de registros públicos⁹.

Esto entonces nos indica que la inscripción registral no garantiza una exclusividad absoluta si no que esta puede ser vencida en ciertos casos especiales como es lo

⁹ Los departamentos que lideran el número de predios registrados en la SUNARP son Lima, La Libertad, Áncash, Piura y Cajamarca. Lima, con 2 millones 998 mil 891 de inmuebles.

Información disponible en <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/03/10/sunarp-mas-de-diez-millones-de-predios-estan-inscritos-en-los-registros-publicos>

que indica el artículo 952 del Código Civil que la sentencia de prescripción adquisitiva da lugar a la titularidad del bien para la inscripción de la propiedad y para anular el asiento en favor del antiguo dueño. Esto obliga al adquirente a cerciorarse y tener el debido cuidado no solo de que el bien este inscrito si no a constatar su estado posesorio ya que este último aún no estará inscrito.

Hoy en día es innegable que el registro ocupe un lugar preponderante dentro de lo que es la transacción inmobiliaria, y el estado está poniendo énfasis en que este mecanismo sea el protagonista de la modernización del país, ya que cumple con ser el instrumento de seguridad y garantista de la propiedad.

Nadie puede negar que hoy en día se cuenta con herramientas necesarias para la implementación de cualquier sistema catastral y/o registral a través de diferentes programas y/o páginas y portadas de servicios web que ayudan y facilitan las labores del registrador. Solamente quedaríamos expuestos a la deficiencia del servicio por falta de personal capacitado y a las suspicacias mal intencionadas de ciertos registradores.

Pero se tratan de problemas corregibles, en donde el estado puede dirigir esfuerzos en la contratación del personal idóneo para el puesto, fiscalizando además y sancionando aquellos actos de corrupción que se presente dentro del sistema registral.

No podemos de dejar de mencionar, la importancia y responsabilidad que el notario tiene para verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica concerniente al acto que se va a celebrar. Situación que poco o nada se da a las notarías, por la gran carga notarial y falta de responsabilidad notarial y/o normas que lo sancionen. Todo esto se ha complementado con el cuestionario de encuesta aplicado a los diferentes estudiosos del derecho y cuyos resultados se muestran a continuación en las diferentes tablas y figuras:

Tabla 1: ¿considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir, el bien inmueble que se va a adquirir?

			Notario	Jueces civiles	%
			Abogados		
Muestra	SI	Recuento	7	7%	
		%	10	10%	
			60	60%	
	NO	Recuento	3	3%	
		%	5	5%	
			15	15%	

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

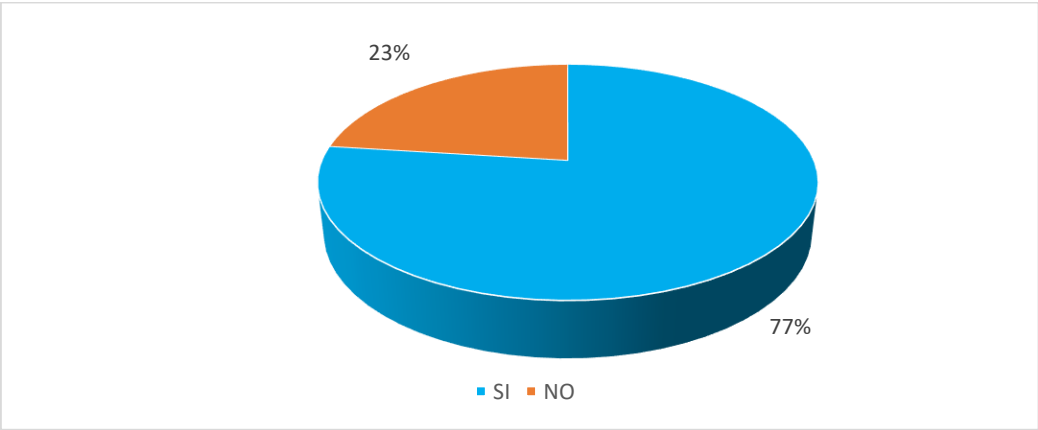


Figura: 1 considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir el bien inmueble que se va a adquirir

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir el bien inmueble que se va a adquirir. El 77% considera que si y el 23 que no.

Tabla 2: Cuándo se realiza la compra venta de bien inmueble se preocupa, porque esté inscrito en registros públicos

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	5	5%
		%	3	3%
			10	10%
	NO	Recuento	5	5%
		%	12	12%
			65	65%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo.

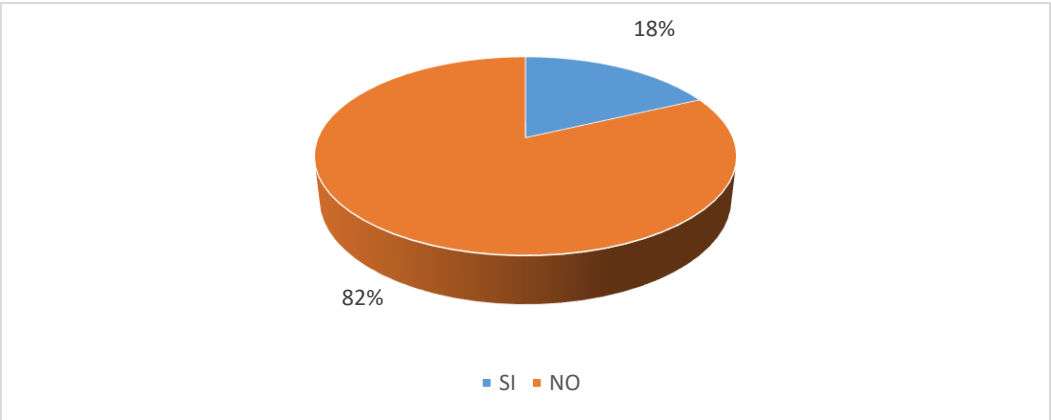


Figura: 2 Cuándo se realiza la compra venta de bien inmueble se preocupa, porque esté inscrito en registros públicos.

Cuestionario: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, Cuándo se realiza la compra venta de bien inmueble se preocupa, porque esté inscrito en registros públicos. El 18% considera que si y el 82 que no.

Tabla 3: Conoce algún caso de responsabilidad notarial por tráfico inmobiliario

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	2	2%
		%	0	0%
			1	1%
	NO	Recuento	8	8%
		%	15	15%
			74	74%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo.

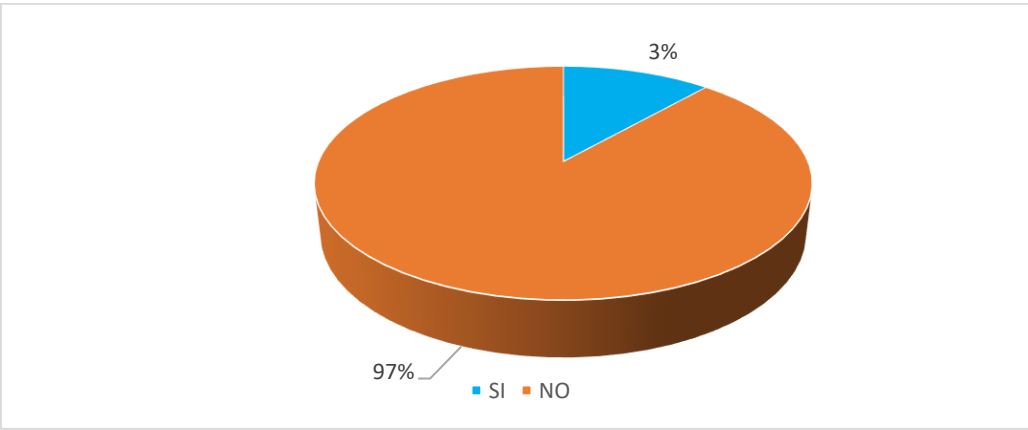


Figura: 3 Conoce algún caso de responsabilidad notarial por tráfico inmobiliario

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, Conoce algún caso de responsabilidad notarial por tráfico inmobiliario. El 3% considera que si y el 97 que no.

Tabla 4: ha tenido algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor de un bien inmueble.

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	9	9%
		%	14	14%
			63	63%
	NO	Recuento	1	1%
		%	1	1%
			12	12%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

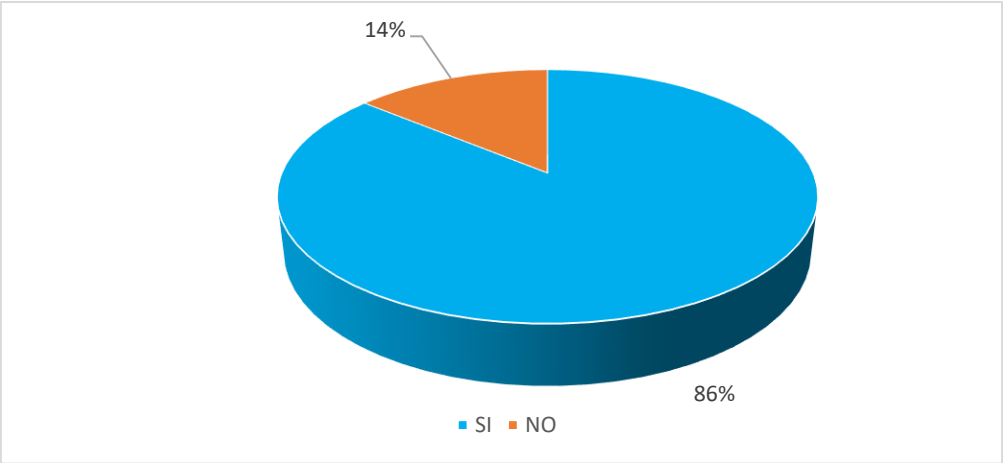


Figura: 4 ha tenido algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor de un bien inmueble

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, ha tenido algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor de un bien inmueble. El 86% considera que si y el 14 que no.

Tabla: 5 cree que la inscripción registral garantiza la titularidad del bien

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	7	7%
		%	12	12%
			69	69%
	NO	Recuento	3	3%
		%	3	3%
			6	6%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

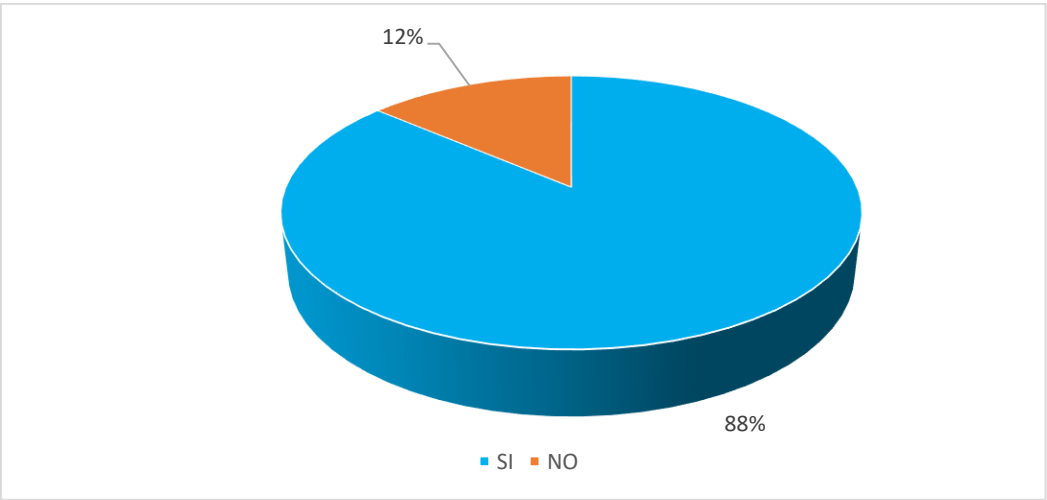


Figura: 5 cree que la inscripción registral garantiza la titularidad del bien

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, cree que la inscripción registral garantiza la titularidad del bien. El 88% considera que si y el 12 que no.

Tabla: 6 Considera adecuada la regulación sobre la transferencia de bienes inmueble según el artículo 949,1212 del Código Civil.

Notario, juez civil,				
abogados				%
Muy Buena	1	1	4	6%
Buena	1	2	10	13%
Regular	4	7	32	43%
Mala	4	5	25	38 %
Muy mala	0	0	4	4%

Fuente: Encuesta aplicada a los trabajadores del Juzgado Civil de Chiclayo

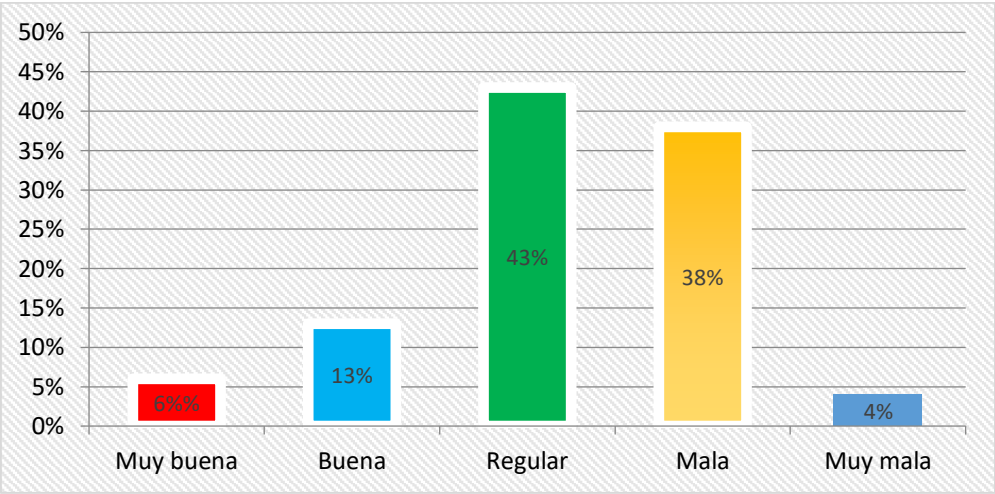


Figura: 6 Considera adecuada la regulación sobre la transferencia de bien inmueble según el artículo 949,1212 del Código Civil

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, Considera adecuada la regulación sobre la transferencia de bien inmueble según el artículo 949,1212 del Código Civil. El 6% considera que muy buena 13% buena, el 43% regular, el 38% mala y el 4% muy mala.

Tabla: 7 disminuiría los casos de concurrencia de más de un acreedor, al estar inscrito el bien inmueble que se va a transferir.

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	6	6%
		%	9	9%
			55	55%
	NO	Recuento	4	4%
		%	6	6%
			20	20%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

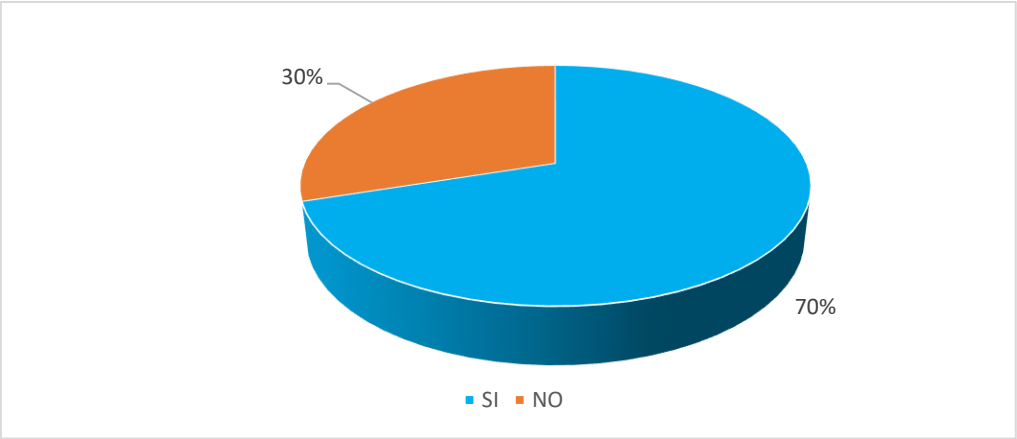


Figura: 7 disminuiría los casos de concurrencia de más de un acreedor, al estar inscrito el bien inmueble que se va a transferir

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: según los datos obtenidos, disminuiría los casos de concurrencia de acreedores para un bien inmueble, al estar inscrito el bien que se va a transferir.

El 70% considera que si y el 30% que no.

Tabla: 8 cree que se cuenta con el personal y presupuesto necesario para implementar la inscripción registral obligatoria de los bienes inmuebles a transferir.

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	4	4%
		%	5	5%
			12	12%
	NO	Recuento	6	6%
		%	10	10%
			63	63%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

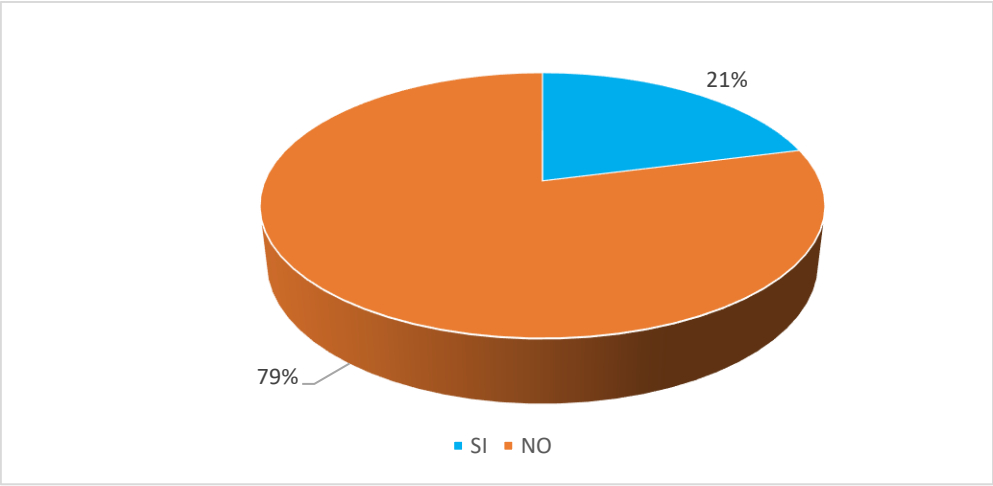


Figura: 8 cree que se cuenta con el personal y presupuesto necesario para implementar la inscripción registral obligatoria de los bienes inmuebles a transferir.

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, cree que se cuenta con el personal y presupuesto necesario para implementar la inscripción registral obligatoria de los bienes inmuebles a transferir. El 21% considera que si y el 79 que no.

Tabla: 9 El notario será mucho más cauteloso al momento de realizar sus funciones

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	7	7%
		%	13	13%
			72	72%
	NO	Recuento	3	3%
		%	2	2%
			3	3%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

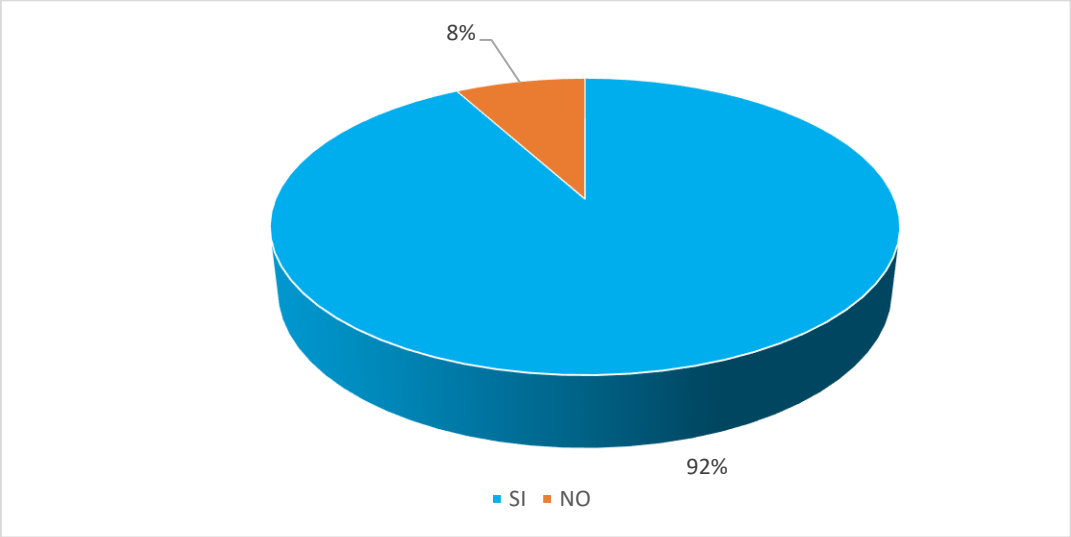


Figura: 9 El notario será mucho más cauteloso al momento de realizar sus funciones

Fuente: Cuestionario elaborado por las investigadoras

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, El notario será mucho más cauteloso al momento de realizar sus funciones. El 92% considera que si y el 8

que no.

Tabla: 10 según los casos de transferencia de bienes inmuebles en los que ha participado están inscritos en registros públicos

	Notario, juez civil, abogados			%
Siempre	2	4	.	17%
11			.	
Algunas veces	3	7	.	57%
47			.	
Casi nunca	5	4	16.	25 %
Nunca	0	0	1 .	
				1%

Fuente: Encuesta aplicada a los trabajadores del Juzgado Civil de Chiclayo

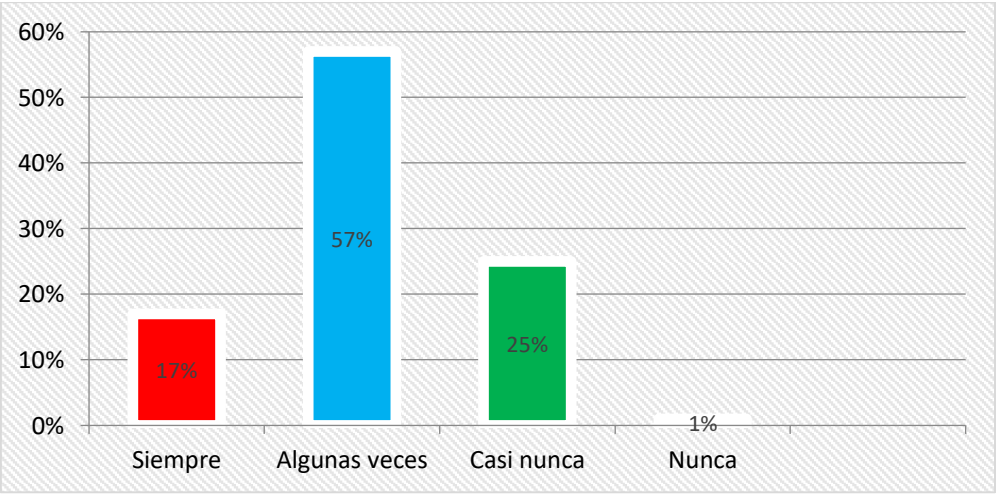


Figura: 10 según los casos de transferencia de bienes inmuebles en los que ha participado están inscritos en registros públicos

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, los casos de transferencia de bienes inmuebles en los que ha participado están inscritos en registros públicos el 17% indico que siempre, el 57% que algunas veces, 25% casi nunca y el 1% que nunca.

Tabla: 11 considera que la regulación del artículo 949 del Código Civil a origina problemas en el trafico inmobiliario

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	8	8%
		%	12	12%
			67	67%
	NO	Recuento	2	2%
		%	3	3%
			8	8%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

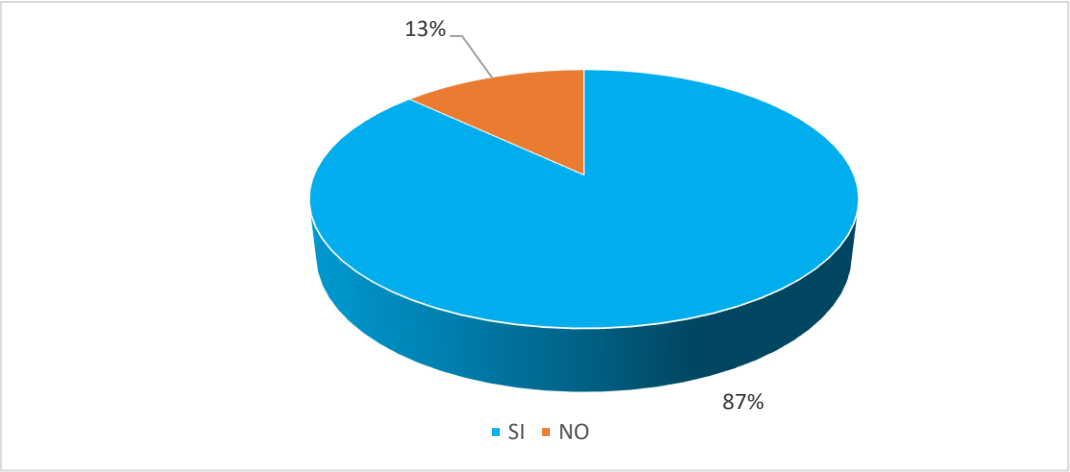


Figura: 11 considera que la regulación del artículo 949 del Código Civil a origina problemas en el trafico inmobiliario

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, considera que la regulación del artículo 949 del Código Civil a origina problemas en el trafico inmobiliario. El 87% considera que si y el 13 que no.

Tabla: 12 Considera adecuada una nueva regulación del artículo 949 del Código Civil.

			Notario	
			Jueces civiles	%
			Abogados	
Muestra	SI	Recuento	6	6%
		%	10	10%
			52	52%
	NO	Recuento	4	4%
		%	5	5%
			23	23%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

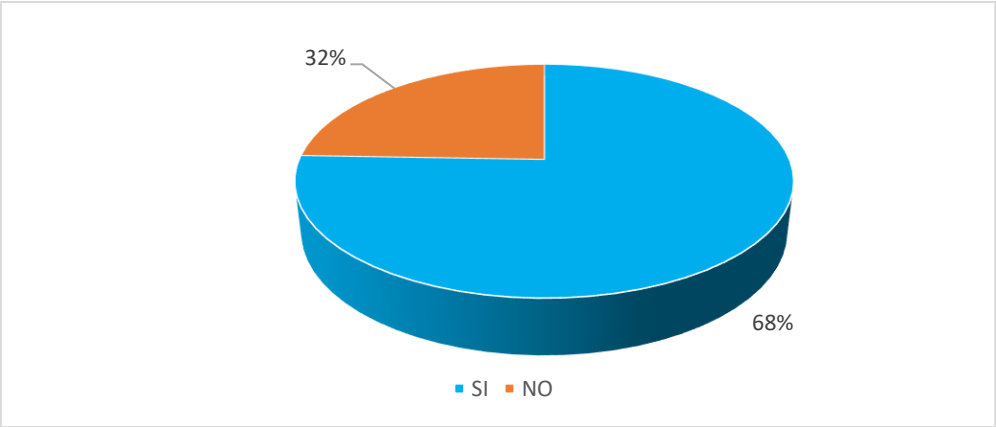


Figura: 12 Considera adecuada una nueva del artículo 949 del Código Civil.

Fuente: Cuestionario elaborado por la investigadora

Descripción: De acuerdo a los datos obtenidos, Considera adecuada una nueva regulación del artículo 949 del Código Civil. El 68% considera que si y el 32 que no.

V. CONCLUSIONES

1. la transferencia de propiedad inmueble no inscrita genera inseguridad jurídica ya que un mismo bien puede tener varios acreedores y por tanto la factibilidad de la pérdida del derecho de propiedad por parte de quienes tuvieron la negligencia de constatar que el bien inmueble a transferir esté debidamente inscrito en registros públicos; cerciorándose además de una debida posesión del titular que va a enajenar. Que además ante una mala praxis notarial también se debe de tener en cuenta una responsabilidad civil de indemnización al perjudicado.
2. Que la normatividad de transferencia inmobiliaria es muy controversial en cuanto a su regulación, puesto que muchos magistrados al momento de resolver sobre quien tienen el mejor derecho de propiedad, las opiniones se encuentran divididas, puesto que si bien es cierto que muchos se orientan por aquel que inscribió primero y de buena fe como lo indica el artículo 1135 del CC. Hay otros que prefieren, lo que indica el artículo 949 del CC. Y que la sola obligación de enajenar te hace propietario del bien inmueble.
3. Que si bien es cierto las desventajas de una transferencia inmobiliaria constitutiva acarrea una serie de gastos y de falta de personal administrativo preparado; sus ventajas son muchas, al disminuir los gastos procesales tanto al aparato judicial como a las partes procesales, además de brindar una mayor seguridad jurídica de todo bien que se va a adquirir protegiendo así, el derecho de propiedad, de personas inescrupulosas.
4. Que existe un vacío legal en la regulación del artículo 949 del CC. Ya que se desnaturaliza el modo de la transferencia inmobiliaria y genera controversias jurídicas como de concurrencia de acreedores e inseguridad jurídica al verse debilitado el principio de publicidad, por lo que esto se vería subsanado con una modificación del mencionado artículo en el sentido de incorporarse la declaración constitutiva en la transferencia inmobiliaria.

VI. RECOMENDACIONES

- 1.** Se recomienda que la transferencia inmobiliaria adopte la forma constitutiva y no solamente declarativa. Y que se incorpore en la Ley del notariado una responsabilidad civil de indemnización en aquellos casos que se dé una mala praxis Notarial.
- 2.** Que se dé una jurisprudencia unificadora en la transferencia inmobiliaria, sobre un mejor derecho a la propiedad, puesto que unos se orientan por la fórmula del registro y otros se apartan y conservan las reglas de la transferencia inmobiliaria.
- 3.** Que se sigan implementando oficinas registrales en todo el territorio nacional incentivando la cultura del registro inmobiliario. Así como también una inversión en la implementación del catastro inmobiliario para que se brinde seguridad jurídica y se pueda confrontar la documentación y la existencia real de los predios.
- 4.** Debe darse una propuesta legislativa de modificar el artículo 949 del Código Civil, y regular la forma constitutiva para la transferencia inmobiliaria, ya que esto nos va a llevar a conocer la titularidad absoluta del bien, así como consolidar el sistema de transferencia inmobiliaria

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Alessandri, A., SomarrivaM., & Vodanovic H., A. (1993). *“Tratado de los derechos reales”*: Santiago de Chile: Ed. Jurídica de Chile.
2. Avendaño, J. (2004). “Libro V Derechos Reales código civil comentado”, Lima – Perú Gaceta Jurídica.
3. Barron, G. G. (2011). El nuevo derecho registral. Caballero Bustamante S.A.C Lima, Perú.
4. Balarezo, J. (1998). *“La publicidad registral como mecanismo de seguridad jurídica, concepto y características”*. En Derecho Registral. Primeras jornadas preparatorias del primer congreso nacional de derecho registral. Lima, Vol. I, Gaceta Jurídica.
5. Bigio, J. (1986). “La compraventa y la transmisión de propiedad”. Lima- Perú, tomo I. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica.
6. Caicedo, E. (2001). *“Derecho inmobiliario registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica”*. Bogotá: Temis.
7. Calduch, R. (1998). *“Métodos y técnicas de investigación internacional”*, Madrid.
8. Calle, G. P. (2018). “Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el Perú”. Tesis para optar título de abogado. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque.
9. Che Esquerre, L.J. (2016). “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”, tesis para obtener el título de abogado.
Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo
10. Clemente, J & Muños, S (2017). “El vacío legal del Artículo 949 del Código Civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos”. Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Peruana los Andes Huancayo

11. Decreto Legislativo N° (1049) Decreto legislativo del notariado
12. De La Puente, M. (1999). *“Estudios sobre el contrato de compraventa”*. Lima, Gaceta Jurídica SA,
13. Delgado, G. W. (2019). “La responsabilidad civil de los notarios en los documentos públicos protocolares y el principio de la seguridad jurídica en la ley del notariado”, Universidad Señor de Sipán, para obtener el título profesional de abogado.
14. Díaz, J. L. (2019). “la fe pública del notario y su incidencia en el tráfico inmobiliario”, Universidad Señor de Sipán, tesis para obtener el título de abogado.
15. Díez, L. & Gullón, A. (2003). “Derecho de las cosas y derecho inmobiliario civil”. Volumen III. Madrid, Tecnos.
16. Forno, H. (1993). *“Acerca de la noción de contrato. En: El Código Civil y el Código de Comercio: proceso de reforma legislativa”*. Lima- Perú, Thémis, Revista de Derecho.
17. Gonzales, G. (2015). *“Derecho Registral y Notarial. Volumen III”*. Lima, IV edición, Ediciones Legales E.I.R. L.
18. Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación Científica*. México, Mcgraw-Hill. P. 244-259.
19. López J.J. (2017) “el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”. Tesis para optar el título profesional de abogado universidad Andina del Cusco.
20. Mesinas, F., & Muro, M. (2004). “Comentarios al Artículo 949 del Código Civil. En G. Jurídica, Código Civil Comentado - Tomo V (págs. 292-301). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
21. Montenegro, J. P. & Yahuana, K. B. (2018). “La modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido”, Universidad Señor de Sipán, tesis para obtener el título de abogado.
22. Muro, M. & rebasa, A. (2004). “Libro V Derechos Reales código civil comentado”, Lima – Perú

23. Pérez, K. R. (2019). "proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble", Universidad Señor de Sipán, tesis para optar el grado de maestra en derecho notarial y registral.
24. Perrino, P. E. (2013). "Responsabilidad disciplinaria de los escribanos", Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina.
25. Rodríguez, L. B. (2015). El establecimiento del carácter constitutivo de la Inscripción. Trujillo, Perú
26. Tarazona, F. (2010). "El folio real y personal y su transcendencia en los registros jurídicos". En Manual de los procedimientos registrales. Lima: Gaceta Jurídica.
27. Rimascça, A. (2015). "El derecho registral". Lima, Gaceta jurídica
28. Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos (126) Resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 126 (2012) SUNARP-SN.
29. Torres, M. (1992). *"Estudio sobre el contrato de compraventa"*. Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú.
30. Tuyume, B.E (2016). "la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral", Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo, tesis para optar el título de abogada.
31. Urquizo E. & A. Lara. A. (2018). "Aplicación de la teoría romana del título y modo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, a partir de la primera inscripción de dominio". Tesis para optar el título de abogado, Universidad Nacional del Santa, Chimbote.
32. Vidal, R. (2011). Libro de ponencias del vi congreso nacional de derecho civil. Instituto Peruano de Derecho Civil. Biblioteca Nacional del Perú. Lima: Grandes Gráficos S.A.C
33. Vílchez, O.R. (2018) "Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el

Perú”, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, tesis para obtener el título de abogado.

LINKOGRAFIA

1. Aliaga L. E. (2012), "La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú", Pontificia Universidad Católica del Perú, tesis para obtener el título de abogado, obtenido en:
<https://docplayer.es/1139514-La-desnaturalizacion-de-la-finalidad-del-registro-de-propiedad-inmueble-en-el-peru.html>
2. Castillo, A. (2012). "Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación", universidad internacional del ecuador", Tesis para optar el título de Abogado, obtenida de:
<https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/294/1/T-UIDE-0273.pdf>
3. Chanduví, D. B. (2017). "Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica", Universidad Privada del Norte, tesis para obtener el título profesional de abogada, recuperada de:
<http://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/10610>
4. Clemente, J.M. (2017). "El vacío legal del artículo 949 del Código Civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos", Universidad Peruana los Andes, tesis para obtener el título de abogado consultada en:
<http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/496/TESIS%20-%20VACIO%20LEGAL%20ART.%20949%20CC.pdf?sequence=1&isAllowed>
5. De León (2012). "Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad", Universidad de San Carlos de Guatemala, para obtener el grado de licenciado consultado en:
<https://docplayer.es/66517058-Honorable-junta-directiva-de-la-facultad-de-ciencias-juridicas-y-sociales-de-la-universidad-de-san-carlos-de-guatemala.html>
6. Escáñez, V. E. (2012). "Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el Sistema Registral Chileno" Recuperado de:

<http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>

7. López, J.J (2017). “el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”, Universidad Andina Del Cusco, tesis para obtener el título de abogado, recuperado de:
http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf.
8. Luján, J.P. (2017). “En la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma la desinscripción del predio”, Pontificia Universidad Católica del Perú, tesis para conseguir la segunda especialidad en derecho registral, consultada en:
http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8592/LUJAN_JHIN_renuncia%20propiedad%20inmueble.pdf?sequence=1&isAllowed=y
9. Molina, M.C. (2012). “problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles”, Tesis para optar el título de Magister, Universidad del Norte. Recuperado de:
<http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1>
10. Núñez, A. (2014) “Dogmática Jurídica” Chile, Revista en Cultura de la Legalidad
<file:///C:/Users/Sony/Downloads/2213-1866-1-PB.pdf>
11. Orna, N.E. (2013). “Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966”, Universidad Internacional del Ecuador, tesis para obtener el título de abogado, obtenida de
<https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/282/1/T-UIDE-0261.pdf>
12. Urquizo, A.E & Lara, E.A. (2018) “aplicación de la teoría romana del título y modo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, a partir de la primera inscripción de dominio”, Universidad Nacional del Santa, tesis para obtener el título de abogado

ANEXOS

ANEXO 1-A Proceso de Formulación de Iniciativa Legislativa

Identificación

La situación de tener un sistema de transferencia inmobiliaria declarativo y no constitutivo ha originado una diversidad de casos por la concurrencia de más de un acreedor para un bien inmueble por lo que ante la pregunta si ¿ha tenido algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor para un bien inmueble? El 86% considera que si y el 14% que no esto es en la encuesta realizada a 10 notarios, 15 jueces civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo.

Por lo que se deduce que en su gran mayoría conoce de algún caso y de la problemática que encierra la regulación del artículo 949 del CC.

Tabla: 1 sobre si ¿ha tenido algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor de un bien inmueble?

		Notario		
		Jueces civiles		%
		Abogados		
Muestra	SI	Recuent	9	9%
		o		
		%	14	14%
	NO		63	63%
		Recuent	1	1%
		o		
		%	1	1%
			12	12%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo.

Y es que existe un vacío legal en la regulación del art. 949 del CC. Al indicar que:

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

La cual ha originado que en el tráfico inmobiliario se de una diversidad de situaciones y de interpretaciones y que aun a la fecha no exista consenso para ellas.

Esto ha originado que exista inseguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria, sin que se prime aquí el principio de publicidad ya que, un bien inmueble puede ser transferido a más de un acreedor a diferencia de lo que sucede cuando el bien está inscrito y se goza de la cognosibilidad publica.

Por lo que ante la pregunta sobre si ¿considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir el bien inmueble que se va a adquirir?

Tabla 1 ¿considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir, el bien inmueble que se va a adquirir?

			<i>Notario</i>	
			<i>Jueces civiles</i>	<i>%</i>
			<i>Abogados</i>	
Muestra	<i>SI</i>	<i>Recuento</i>	7	7%
		<i>%</i>	10	10%
			60	60%
	<i>NO</i>	<i>Recuento</i>	3	3%
		<i>%</i>	5	5%
			15	15%

Fuente: Encuesta aplicada a 10 notarios, 15 Jueces de los Juzgados Civiles y 75 abogados de la ciudad de Chiclayo

Debemos señalarse adicionalmente que la inscripción registral complementa lo señalado en el art. 949 del CC. pero esta se ve debilitada al no ser obligatoria para aquellos bienes que aún no se han inscrito

Y es que, hoy en día, es innegable que el registro no ocupe un lugar preponderante dentro de lo que es la transacción inmobiliaria, pues el Estado está

ayudando a que los Registros Públicos sean preponderantes en el proceso de modernización del país, ya que desempeñan un papel importantísimo en cuanto a la protección y seguridad de los bienes inmuebles.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente ley tiene por objeto incorporar en la transferencia inmobiliaria la inscripción registral obligatoria para todo bien inmueble que aún no se encuentran inscritos, beneficiándose a la sociedad en general, al aparato judicial, y potenciar el principio de publicidad y poder brindar seguridad jurídica.

Una vez inscrito el bien inmueble tendrá que seguirse esta línea para futuras transferencias, “a fin de perfeccionar el acto jurídico, pues de esta manera crearemos de manera paulatina cultura registral y consciencia sobre la importancia que tiene el registro de un determinado predio; así mismo cubriremos el vacío que presenta el artículo 949 de nuestro Código Civil” (Clemente, J & Muños, S 2017 P, 97)

Cuando nos referimos a un bien inmueble estamos refiriendo a un bien que es costoso y de valor; por lo que la transferencia no puede ser tan simple como la sola obligación de enajenar si no que tiene que haber un signo complementario, por lo que, en complemento del art. 949 del CC. esta el art. 1135 del CC. Por lo que aquí nace y cobra mucha importancia el registro, ya que es un instrumento para publicitar la titularidad de la propiedad, así lo establece, el inciso 1 del artículo 2019 de nuestro CC. puesto que es fundamental que el bien se inscriba de lo contrario no podría ser oponible contra terceros. Además, que cuando se inscribe un bien el propietario goza del respaldo de otros mecanismos normativos establecidos en los artículos 2013, 2014, 2017 y 2022 del Código Civil.

I.Inscripción Registral

Que la transferencia de propiedad inmueble tiene como base legal el artículo 949 que a la letra dice “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Pero esta regulación en la práctica ha originado un gran problema como es la carencia de publicidad al momento del acuerdo de voluntades por lo que no da la permanencia jurídica al adquirente pues si no es de conocimiento público entonces no goza de, oponibilidad frente a terceros, y por consiguiente el bien puede ser enajenado nuevamente, esto no va acorde con las características que exige el derecho que es “erga omnes”, es decir, oponible hacia los demás (López, J. 2017 P,47)

esta falta de publicidad en la transferencia inmobiliaria es aprovechada por la suspicacia de muchos vendedores, que actúan de mala fe y transfieren el bien a más de un acreedor suscitando un conflicto de mejor derecho a la propiedad por lo que ante ello y con el fin de dar solución al conflicto, esta lo señalado en el artículo 1135 del CC. Que señala:

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

En concordancia con (López, J. 2017). Que indica que el artículo 949 pide a las partes *“la sola obligación de enajenar”* pero por otra parte cuando se suscitan controversias entre derechos reales, el artículo 1135 determina como mejor derecho “al que primero inscribió en registros públicos”, dándole efectos constitutivos al registro en este tipo casos presentados P,47.

Es por esto que se considera que hay una deficiencia legal en el artículo 949 del CC. Como es la falta de publicidad y por consiguiente poder excluir a terceros.

Por lo que nos preguntamos si es seguro adquirir un bien sin saber que este ya fue enajenado o va a ser más adelante, este problema lo trata de solucionar el art. 1135 del CC. Al establecer que mejor derecho lo tiene el que inscribió primero y a falta de esto el título de fecha cierta más antiguo.

A la fecha Rodríguez, (2015) nos indica que *“la publicidad ha quedado reducida a una posibilidad de conocimiento y este es real en todos los Registros de seguridad jurídica, a través de un traslado oficial con valor de documento público”* p, 89.

Por tanto, la publicidad registral se debe entender como la información brindada al público de la situación jurídica, por tanto, es negligencia del acreedor el no averiguar la situación del predio en el contenido de los Registros ya que es de conocimiento público y oponible a los terceros. (Rodríguez, 2015 p, 89)

La inscripción registral entonces tiene por finalidad principal la publicidad garantizando quien es el verdadero titular del bien y si este puede enajenarlo o no, es por esto que brinda seguridad jurídica al dueño y a los terceros (López, J. 2017 P 62).

Entonces lo que busca el registro es proteger y asegurar la transacción de bienes. Es originada en el fundamento en que el nuevo adquirente conserve la titularidad de los derechos adquiridos basado en que esta para el conocimiento de todos (Barron, G. G. 2011 p,). Además, indica que se compone de tres elementos esenciales:

“Archivo de actos y contratos: referidos a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones. Archivo público, que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene Y Productor de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace”.

II. Responsabilidad Notarial

El artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049 describe al notario como:

“el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran”.

Aquí se plasma las funciones específicas que debe desempeñar el notario en el ejercicio de su función.

Si el notario fuera en contra de lo indicado y transgrede la norma entonces puede ser sometido a un procedimiento administrativo o a un proceso civil o penal

La Ley en comento establece los siguientes presupuestos:

- tiene que ser un abogado con mínimo 5 años de ejercicio de la profesión (art. 10 del D.L. 1049)

- Dar fe de todo acto público. Que es atestiguar o que en su presencia las partes contratantes intervengan en la celebración del acuerdo y los diversos actos, autenticando las firmas y/o huellas en los documentos protocolares y extraprotocolares.

Por ello Calle, G. P. (2018). Afirma que *“la manifestación que brindan las personas ante él, está en su labor darle forma a los actos y contratos. Además, indica que la forma, la indica la ley, para ciertos actos, que incluso su inobservancia conlleva la nulidad del acto”*. p. 60.

Asimismo, el Notario está en la obligación de preservar los originales y expedir una copia a cada una de las partes.

Según Calle, G. P. (2018). *“Los notarios cumplen el papel más relevante, tal es así que el notario consolida el acto dándole certeza, Además, indica que un notario eficiente y un instrumento eficaz son presupuestos necesarios para la seguridad jurídica efectiva, en favor de la paz social”*. P. 72

de ahí que Perrino, P. E. (2013). Indique que la responsabilidad del notario es: *“El ejercicio de la función notarial genera una serie de deberes a cargo del escribano cuya transgresión da lugar al problema de la responsabilidad notarial”*.

Por lo que, al no ejercer a cabalidad con la norma su responsabilidad le estaría acarreando problemas ya sean administrativos civiles y/o penales dependiendo del bien jurídico lesionado.

III. La Regulación

La regulación la encontramos en el art. 949 del CC. El cual es de la siguiente forma:

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”

Pero la transferencia inmobiliaria no se agota aquí, si no que si no que cuentan con otras normas de complemento y/ de seguridad jurídica para la institución de la transferencia.

Artículo 1135 del C.C.

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior”

Artículo 2014º.- Del C.C.

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante (...).”

Artículo 2016º.- Del código Civil

“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

Y finalmente encontramos complementando la protección del derecho de propiedad al Artículo 2022º.- del CC.

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”.

como se puede apreciar son diversos los artículos que protegen no solo el derecho de propiedad si no su transferencia y la forma para hacerlo.

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO DE LA PROPUESTA

La presente propuesta legislativa no irroga, mayor gasto adicional al Estado y/o social, por el contrario los beneficios dados con su incorporación será a favor de la sociedad en general, toda vez que el aparato judicial no se vea congestionado con casos de mejor derecho a la propiedad a los litigantes que han adquirido bienes inmuebles sin la debida inscripción registral y no tuvieron la oportunidad de saber si el bien estaba enajenado o no puesto que si el bien no está inscrito se carece del principio de publicidad. Por ello es que la propuesta es sobre una nueva regulación del art. 949 del CC. Ya que como muchos sostienen sería mejor adoptar el “sistema constitutivo” para la transferencia de bienes inmuebles.

**PROPUESTA LEGISLATIVA DE MODIFICACIÓN DE LA TRANSFERENCIA
INMOBILIARIA (ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL)**

FORMULACIÓN LEGAL

El Congreso de la Republica

Ha dado la siguiente Ley

Ley que Modifica el Artículo 949 del Código Civil

Artículo 1. Objeto de la Ley

Esta Ley tiene por objeto modificar el artículo 949 del Código Civil e incorporar la inscripción registral obligatoria, para que se dé la transferencia de la propiedad.

Artículo 2. Modificación del Artículo 949 del Código Civil

ARTICULO 949 Sistema de Transmisión de la Propiedad de Bien Inmueble

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”

“El derecho de propiedad de bienes inmuebles se transfiere mediante el acuerdo de voluntades, celebrada por escritura pública y previa inscripción en los registros públicos”

Artículo 3. Derogación

Deróguense el artículo 949 del Código Civil y todas las normas oponibles a la presente Ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA. - Adecuación de la norma El Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor de treinta días, aprobara la presente norma.

ANEXO 1-B Análisis de la Casación N° 5165- 2009 - Callao

Colisión de embargo inscrito con Tercería de Propiedad

Este proceso se da inicio por el señor Edwin Javier Zavaleta castillo el cual demanda tercería de propiedad y solicita se ordene el levantamiento de la medida cautelar por la suma de quin15, 500 S/ (quince quinientos dólares americanos), y la dirige contra Reinaldo Valda Arratibel, alegando que lo adquirió por minuta de compra venta en el año 97. Por lo que el demandado responde que esta compra venta del bien inmueble carece de eficacia legal por cuanto no cumple los presupuestos del inc.2 del art. 245 del Código Procesal Civil en tanto que el notario no es funcionario público y tampoco se certificó la fecha como lo indica este artículo.

En primera instancia se declara nulo porque el demandado ampara su pretensión en una copia certificada la cual posteriormente seria declarada nula por la sala superior.

La cual declaro fundada la demanda por tercería de propiedad puesto que la minuta ingresa a la notaria el 29 de enero de 1997 bajo kardex 59739 por que se toma como base el art. 949 del CC. el tercerista es propietario desde que nació la obligación de comprar, para lo cual es fundamental conocer la fecha cierta. En el presente proceso se dilucidará si existe una debida motivación de la resolución judicial y si es que la resolución de apelación a determinado con exactitud de quien tiene mejor derecho la tercería de propiedad o el embargo inscrito

De los hechos se constata que el demandado adquirió el bien inmueble el 29 de enero de 1997 y por otro lado el embargo fue inscrito el 23 de setiembre de 1998

Con estos hechos la sala de apelaciones sostiene que existiendo documentos de fecha cierta debe preferirse como propietario al demandante ya que, el embargo inscrito no es un equiparable a un derecho real y que como ya lo menciona el art. 949 del CC. *“La sola obligación hace al enajenante propietario del bien”*.

desde el análisis que hace la corte suprema es que en ciertas ocasiones el derecho real sede ante el derecho de crédito pues esto se desprende del art. 2023, 1708 y que en ausencia de normas estas pueden ser suplidas por las mencionadas.

Por consiguiente, la corte suprema considera que cuando cuando se dan controversias como estas la orientación esta hacia los datos que brinda los Registros Públicos, porque de no ser así se debilitaría la institución de la inscripción.

Por cuanto no puede perjudicarse en este caso al embargante y diligente que inscribió y publicito su adquisición legítimamente.

De acuerdo a lo mencionado en el caso presentado sobre tercería de propiedad, que derecho debe prevalecer si el derecho del acreedor que inscribió el embargo sobre un inmueble o el derecho de propiedad de un tercero que no fue inscrito en Registros Públicos. Criterios que no siempre han sido uniformes entonces me preguntamos si se debe dar preferencia al derecho del acreedor que inscribió su embargo sobre el derecho de propiedad no inscrito que alegue un tercero.

Por lo que de acuerdo a esto la sala civil permanente declara fundado el recurso de casación sobre infracción normativa.

De acuerdo a este caso la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la sentencia casatoria N° 5135- 2009-Callao. Se precisó que, “pese al vacío que existe en la norma sobre la materia, el juez debe recurrir a los principios de integración normativa para resolver el caso (artículo IV del Título Preliminar del Código Civil), en específico, al principio de analogía”.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema privilegia el derecho del acreedor sobre el derecho de propiedad no inscrito, debemos advertir que **este criterio no ha sido uniforme en la jurisprudencia nacional**. Es más, desde hace varios años en sede casatoria se viene emitiendo sentencias contradictorias sobre el particular, a veces privilegiando el crédito (como en este caso) y otras en las que se opta por privilegiar el derecho de propiedad no inscrito o que prima el derecho real sobre el

de crédito.

Por citar algunos ejemplos, la Corte Suprema ha señalado que “la propiedad no inscrita debe primar sobre el embargo inscrito” y en las Cas. N° 5239-2009-Lambayeque y N° 720-2011-Lima; los criterios se han orientado, por el contrario, por el embargo inscrito sobre el del derecho real.

el VII Pleno Casatoria Civil. Da solución a estas controversias e indica que estas controversias se solucionan de acuerdo a lo estipulado en el art. 2013 CC. pero omite explicar cómo opera la norma en cada caso concreto.

Por lo que las dilucidaciones de la primacía sobre estos derechos aún persisten generando controversias jurídicas y que requieren pronta solución es por ello que se plantea en este trabajo de investigación la inscripción constitutiva del bien inmueble que se va a transferir

Anexo 1-C Análisis de Casación 3851-2014 Lambayeque

el siguiente proceso se da entre las partes trabajadores mayoristas y minoristas del mercado del Inca en contra de COFOPRI. el cual la parte recurrente interpone recurso de casación por las causales de infracción normativa del art. 139 Inc.5 Y art. 188 197 del CPC.

que dentro de este proceso estamos frente a derechos inscritos, pero que fueron entregados por diferentes supuestos dueños por lo que si nos remitimos al art. 1135 del CC. este sería inviable para la solución del conflicto. Porque como bien sabemos el artículo en mención es aplicable para aquellos casos en los que hay concurrencia de acreedores y en donde el mismo dueño se obligó a enajenar, pero este lo hizo en más de una vez.

El Artículo 1135.-establece que:

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito (...)”.

En este caso de mejor derecho de la propiedad tenemos que la parte demandante se le adjudico la propiedad de la Municipalidad Distrital de Reque, mientras que el Pueblo Joven La Victoria adquirió su derecho de propiedad del Estado, por lo que es claro que no estamos frente a un mismo enajenante, es decir no estamos frente a una sucesión de transferencia para dilucidar el mejor derecho de propiedad, y poder aplicar el art. 1135.

Por ello es que la corte suprema menciona que cuando se identifique que hay derechos de propiedad que tengan origen de transmisión diferentes se debe de preferir “la inscripción registral más antigua y que esta haya sido de buena fe”

Por lo que, en el caso de análisis no es aplicable el art. 1135 del CC. por lo que hay que remitirse al artículo 2022 del Código Civil. Que nos señala que:

“Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Por en este caso corresponde primeramente cuál de los dos transfirió el mismo bien es el legítimo propietario que haya inscrito primero y goce de la buena fe para registrar.

Es por ello que la sala de la corte suprema en el presente caso y en aplicación de la Ley declara procedente el recurso de casación ya que la sala de apelaciones había aplicado el art. 1135 del CC. y que no correspondía para el presente caso por tratarse de una transferencia de supuestos propietarios diferentes.

ANEXO 1-D Cuestionario de Preguntas Sobre Inscripción

Registral Obligatoria

Estimado Juez (a) Abogado(a): estoy realizando mi investigación para el cual e elaborado u cuestionario para conocer tu opinión

La información que nos brindes tendrá carácter de secreto, por lo que debe dar las respetas con responsabilidad.

I. Marque con una "X" la alternativa de respuesta que considere valida.

1. ¿considera usted que debe darse la obligatoriedad de inscribir el bien inmueble que se va a adquirir?

a. Si () No ()

2. ¿Cuándo se realiza la compra venta de bien inmueble se preocupa, porque esté inscrito en registros públicos?

a. Si () No ()

3. ¿Conoce algún caso de responsabilidad notarial por tráfico inmobiliario?

a. Si () No ()

4. ¿ha tenido algún caso en los que se da la concurrencia de más de un acreedor?

a. Si () No ()

5. ¿cree que la inscripción registral garantiza la titularidad del bien?

a. Si () No ()

6. ¿considera adecuada la regulación de compra venta de bien inmueble según el artículo 949,1212 del Código Civil.

a. Muy buena B) Buena C) regular D) Mala E) Muy mala

7. ¿disminuiría los casos de concurrencia de más de un acreedor, al estar inscrito el bien inmueble que se va a transferir?

a. Si () No ()

8. ¿cree cuenta con el personal y presupuesto necesario para implementar la inscripción registral obligatoria de los bienes inmuebles a transferir?

a. Si () No ()

9. ¿El notario será mucho más cauteloso al momento de realizar sus funciones?

a. Si () No ()

10. ¿considera que la regulación del artículo 949 del Código Civil a origina problemas en el trafico inmobiliario?

a) Siempre B) Algunas veces C) Casi nunca D) Nunca

11. ¿Considera adecuada una modificación del artículo 949 del Código Civil?

a. Si () No ()

12. ¿Los casos de enajenación de bienes inmuebles en los que ha participado están registrados en los registros públicos?

a. Si () No ()