

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**CONTRADICCIONES ENTRE EL DERECHO PREFERENTE Y DERECHO DE
PROPIEDAD EN COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL
JUZGADO CIVIL DE TINGO MARÍA 2010 – 2012**

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TESISTA:

DIAZ JIMENEZ, Zarela Soledad

ASESOR:

Abog. LUIS FELICIANO AGUIRRE SOTO

Huánuco – Perú

2017

Este trabajo se lo dedico a mi madre, quien desde un primer momento me brindó el mayor de los cuidados, amor incondicional, entrega y esfuerzo por dar lo mejor de sí misma para bien de sus hijas.

Zarela

AGRADECIMIENTOS

Existe un sinfín de razones para agradecer día a día por los logros y adversidades que se nos presentan en la vida, puesto que sin éstos, no habría sentido para persistir por nuestros sueños, ya que cada adversidad significa seguir insistiendo a nosotros mismos a lograr lo que hemos soñado.

Es por todo ello que quiero agradecer primeramente a Dios, por guiarme cada día de mi vida, y enseñarme que él tiene mejores planes para mí, porque aprendí que todo aquello que nos sucede, tienen una razón de ser, y debemos aprender a sobre llevar la situación que se nos presenta, por más adversa que ésta nos parezca.

Pero sobre todo le agradezco por regalarme un ángel, que así como Él, me ha acompañado y enseñado día a día a ser una mejor persona, ese ángel es mi madre adorada, quien me enseñó siempre que no existe nada imposible para nosotras, porque si de verdad lo deseas, puedes lograr cada una de tus metas y sueños, que sin importar las adversidades en las que la vida nos puso a prueba, siempre me enseñó que con esfuerzo, dedicación y sobre todo, fe en Dios, se puede lograr grandes cosas y este es el caso del presente trabajo, ya que como amante de mi carrera profesional, me propuse la meta de culminar airoso tan importante proyecto, y que gracias al apoyo de mi madre, hoy estoy en la capacidad de decir que lo he logrado,.

También agradezco a mi hermana, quien dentro de su alegría y fortaleza, estuvo siempre conmigo, y me ayudó a sobre llevar los problemas, que aunque ella aún sea muy joven, cuenta con la madurez necesaria para centrarme y decirme todo aquello que es correcto cuando más lo necesito.

Y finalmente, pero no menos importante, agradezco a mis verdaderos amigos, que con sus palabras de aliento, siempre estuvieron conmigo para darme las fuerzas suficientes para seguir esforzándome por culminar este arduo trabajo. Muchas gracias a todos.

Zarela.

III ÍNDICE

	Página
CAPÍTULO I.....	1
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	5
1.2.1. Problema general.....	5
1.2.2. Problemas específicos	5
1.3. OBJETIVO GENERAL	6
1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	6
1.6. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	8
1.7. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	8
CAPÍTULO II.....	9
MARCO TEÓRICO	9
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
2.1.1. Antecedentes a nivel regional	9
2.1.2. Antecedentes a nivel nacional.....	9
2.1.3. Antecedentes a nivel internacional.....	11
2.2. BASES TEÓRICAS.....	12
2.2.1. Variable independiente: el derecho preferente	12
2.2.2. Variable dependiente: derecho de la propiedad	14

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES	15
2.3.1. El conflicto de intereses	15
2.3.2. El principio de oponibilidad.....	17
2.3.3. Concurrencia de acreedores – art 1135 cc.....	17
2.3.4. Finalidad del art. 1135 cc	18
2.3.5. Orden de prelación.....	19
2.3.6. Acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito	21
2.3.7. Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha cierta más antigua; en defecto de inscripción	21
2.3.8. Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior	22
2.3.9. Registro público	22
2.3.10. Características de la superintendencia nacional de los registros públicos – SUNARP	23
2.3.11. Clases de registros que pueden conocerse en la SUNARP.....	24
2.3.12. Bienes muebles	24
2.3.13. Personas jurídicas:.....	25
2.3.14. Función principal de un registro de propiedad inmueble	26
2.3.15. La publicidad registral	27
2.3.16. Publicidad material.....	27
2.3.17. Publicidad formal	27
2.3.18. La adquisición del derecho de la propiedad	28

2.3.19. Transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el derecho civil peruano	29
2.3.20. Perfeccionamiento de la compra venta de propiedad inmueble	29
2.3.21. La transmisión de propiedad en bienes inmueble	30
2.3.22. El principio consensualístico	31
2.3.23. Ventajas del principio consensualístico	32
2.3.24. Desventajas del principio consensualístico	34
2.3.25. Contradicciones legales del sistema de transferencia de la propiedad inmueble	35
2.4. HIPÓTESIS	37
2.4.1. Hipótesis	37
2.4.2. Propuesta legislativa	37
2.5. VARIABLES.....	38
2.5.1. Variable independiente	38
2.5.2. Variable dependiente	38
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	39
CAPÍTULO III.....	41
MATERIALES Y MÉTODOS	41
3.1. MÉTODO Y DISEÑO.....	41
3.1.1. Método de investigación	41
3.1.2. Diseño de investigación	41
3.2. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN	42

3.2.1. Tipo.....	42
3.2.2. Nivel de investigación	42
3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA	42
3.3.1. Población	42
3.3.2. Muestra.....	43
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	43
3.4.1. Para la recolección de datos	43
3.4.2. Para la presentación de datos.....	43
3.4.3. Para el análisis e interpretación de los datos	44
CAPITULO IV	45
RESULTADOS	45
4.1. RESULTADOS DE LA RECOPIACIÓN DE DATOS SOBRE EL DERECHO PREFERENTE	45
4.1.1. Resultados sobre el conflicto de intereses	45
4.1.2. Resultados del Principio de Oponibilidad	47
4.1.3. Concurrencia de acreedores	48
4.1.4. Resultado de la función principal del registro de propiedad inmueble.....	49
4.2. RESULTADOS ACOPIADOS SOBRE EL DERECHO A LA PROPIEDAD	50
4.2.1. Resultados sobre la formalidad la propiedad a transferir.....	50
4.2.2. Resultados sobre el perfeccionamiento de la Compra venta de inmuebles	51

VII

4.2.3. Resultados sobre los procesos entablados en el Poder Judicial.....	52
4.2.4. Resultados sobre las sentencias judiciales en contradicciones legales en transferencia de la propiedad.....	53
CAPITULO V	55
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	55
5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON EL PROBLEMA Y LAS HIPÓTESIS	55
5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LAS TEORÍAS Y LAS NORMAS CORRESPONDIENTES	58
5.3. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE	60
CONCLUSIONES	62
RECOMENDACIONES	64
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	65
ANEXOS.....	66

VIII RESUMEN

Este trabajo de investigación parte de un problema captado en la realidad jurídica de la ciudad de Tingo María, donde los ciudadanos quienes tenemos el derecho a la propiedad, siempre se está realizando intercambios de posesión o de propiedad. La sociedad tingalesa como cualquier otra sociedad se encuentra asentada en propiedades inmuebles y estos bienes patrimoniales se encuentran susceptibles a ser transferidos en forma onerosa o gratuita. En este proceso de transferencia de bienes inmuebles surgen los problemas del derecho preferente y el derecho a la propiedad; sobre este caso justamente se ha estudiado en el presente trabajo de investigación donde responde a describir las características de estas contradicciones existentes.

Para su tratamiento científico se han planteado el problema y su hipótesis correspondiente, todo en absoluta concordancia con los diversos artículos del Código Civil Peruano y en la práctica judicial del juzgado civil de la localidad de Tingo María. Instrumentado el presente caso se han podido acopiar los datos correspondientes en los expedientes que nos han ofrecido en la administración de justicia civil, las mismas que han sido analizadas mediante fichas de estudio de expedientes y dichos resultados son muy particulares y efectivamente se han comprobado que existen contradicciones desde la presencia de los conflictos de intereses, el principio de oponibilidad, la concurrencia de acreedores y sobre la función principal del SUNARP.

Por otra parte también se han recogido datos sobre el derecho a la propiedad y dado las condiciones que existen con el derecho preferente se han analizado la formalidad del título de propiedad, el perfeccionamiento de la compra y venta, los procesos entablados y las sentencias judiciales sobre las contradicciones legales de la transferencia de la propiedad. Descrito y analizado estos datos se han dado la respuesta al problema formulado y se han comprobado las hipótesis propuestas de manera favorable.

Finalmente, dado los resultados y la contrastación de la hipótesis del presente trabajo se ha aportado como teoría válida la hipótesis las mismas que están reflejadas de manera sistemática en las conclusiones de esta investigación.

SUMMARY

This research work starts from a problem captured in the legal reality of the city of Tingo María, where the humans who have the right to property, are always making exchanges of possession or ownership. Tingualesan society like any other society is based on real estate and these patrimonial assets are susceptible to be transferred in an expensive or free way. In this process of transfer of real estate arise the problems of the preferential right and the right to the property; on this case has just been studied in the present research where responds to describe the characteristics of these contradictions.

For its scientific treatment the problem and its corresponding hypothesis have been raised, all in absolute agreement with the various articles of the Peruvian Civil Code and in the judicial practice of the civil court in the town of Tingo María. In the present case, we have been able to collect the corresponding data in the files that have been offered to us in the administration of civil justice, the same that have been analyzed through fact sheets of records and these results are very particular and have been proven to exist Contradictions from the presence of conflicts of interest, the principle of opposability, the concurrence of creditors and the main function of SUNARP.

On the other hand, data on the right to property have also been collected and given the conditions that exist with the preferential right, the formality of title deeds, the perfection of the purchase and sale, the processes filed and the judicial judgments have been analyzed. The legal contradictions of the transfer of ownership. Described and analyzed these data have been given the answer to the problem formulated and have checked the hypotheses proposed in a favorable way. Finally, given the results and the contrast of the hypothesis of the present work has been contributed as valid theory the hypothesis the same that are reflected in a systematic way in the conclusions of this investigation.

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Tingo María, ofrece una realidad jurídica patrimonial, donde se observa con mucha frecuencia las transacciones económicas de terrenos, inmuebles y otro tipo de contratos celebrados que se registran a diario tanto en notarías públicas de la zona y también en los jueces de paz letrado, de esta realidad se ha sistematizado el problema de investigación que se puede resumir en la siguiente pregunta principal: ¿Cuáles son las contradicciones que existen entre el Derecho Preferente y Derecho de la Propiedad en compra venta de bienes inmuebles en el Juzgado Civil de Tingo María 2010 – 2012?, luego se han definido los objetivos que es determinar las contradicciones que existen en el Derecho de la propiedad y Derecho preferente en compraventa de bienes inmuebles en el Juzgado Civil de Tingo María 2010 – 2012.

Esta investigación se justifica porque ésta aporta un variado conjunto de premisas teóricas jurídicas sobre la complejidad del ente dañado, que puede verse afectado con el accionar de muchos individuos que, valiéndose de la mala fe, realizan compra ventas de propiedades inmuebles de manera irregular como puede ser el de muchos casos en los que, no se puede determinar con seguridad quién es el titular propietario de un inmueble, ni los gravámenes o cargas que lo afectan. En la práctica tendrá una aplicación concreta con la ilustración de las diferentes alternativas tal como es el caso en el que el vendedor exhiba títulos legítimos. Desde el punto de vista metodológico, se está aportando con la innovación de nuevas técnicas y métodos de investigación como es el análisis de expedientes con sus respectivos instrumentos; resulta obvio que se han registrado las limitaciones diversas que están señaladas en el contenido del presente trabajo de investigación.

Ante este problema, con los aportes de las diversas teorías se han podido formular las siguientes hipótesis, si las compraventas o transferencias de bienes inmuebles bajo el amparo del Artículo 949 del Código Civil peruano, que tiene carácter consensualista orientada bajo la Teoría Espiritualista de procedencia francesa; donde no es exigible la formalidad de la inscripción en el Registro Público como un acto constitutivo de derechos; por ende, se estarían

generando las contradicciones entre el Derecho Preferente y el Derecho de la Propiedad en estos procesos de compra venta.

Desde el punto de vista procesal estas contradicciones que se dan entre el Derecho Preferente y el Derecho de Propiedad, lo cual contradice a la prioridad que se le otorga a aquel acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, como es el caso de la concurrencia de acreedores, estipulado dentro del artículo 1135 del mismo Código, donde se le otorga preferencia frente al derecho real no inscrito.

De igual manera el principio de oponibilidad nos indica que lo que está inscrito es oponible a lo no inscrito; lo cual determina cual tiene el derecho preferente, y se opone a los demás. En la legislación peruana, los artículos 2022 (derecho preferente) y 1135 (concurrencia de acreedores) de nuestro Código Civil dejando de lado al artículo 949 referido a la transferencia de la propiedad inmueble, del Código Civil; para lo cual existen ciertos tratamientos específicos como puede ser la concurrencia de acreedores.

Mediante este proceso de investigación se han probado estas hipótesis y como consecuencia en las recomendaciones se han hecho una propuesta legislativa. La cual consiste en que se debe realizar la modificación referida al artículo 949 del Código Civil peruano, en relación a la transferencia de la propiedad, en la que se debe de plasmar lo siguiente:

La inscripción registral de la enajenación de un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

El presente trabajo es suigeneris por ello es necesario continuar con otras investigaciones colaterales para mejorar el tratamiento jurídico y procesal del derecho preferente y el derecho a la propiedad.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La ciudad de Tingo María, ofrece una realidad jurídica patrimonial, donde se observa con mucha frecuencia las transacciones económicas de terrenos, inmuebles y otras que se registran a diario como puede ser en las notarías públicas como en los jueces de paz en determinadas localidades, en los casos en que no cuentan con el título correspondiente, en ese sentido es la transferencia de posesión. En este importante movimiento económico de trascendencia jurídica en que cada día se intensifica el transferir los bienes inmuebles, y al mismo tiempo las compra ventas de éstos, de manera irregular y perjudicial tanto para terceros como para las partes contratantes, es que podemos observar que vivimos en una realidad en la que, la formalización de dicha institución jurídica no ha llegado a constituirse de manera idónea, lo que consecuentemente nos llevó a una seguridad jurídica con muchas falencias.

Dichas falencias han generado que existan variadas contradicciones en relación al Derecho preferente y el Derecho de Propiedad sobre bienes

inmuebles, generando una carga laboral excesiva en el Juzgado Civil de Tingo María.

Este problema descrito líneas arriba, tiene el debido soporte jurídico en el artículo 949 del Código Civil, el cual nos señala las características y las condiciones de la transmisión de todo bien inmueble, es decir el derecho de propiedad en las compraventas de éstos, ya que nos dice: la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

En la realidad social y jurídica de las transacciones de la propiedad inmueble se conocen diferentes problemas como pueden ser en aquellos casos en los que un vendedor enajena el mismo inmueble a dos o más personas, sucede este problema cuando el primer adquirente (comprador) no formalizó dicha compraventa ante la SUNARP y como consecuencia se origina las otras ventas, dando origen al derecho preferente que ampara a uno de los compradores de la propiedad inmueble, las cuales que se debaten en un proceso judicial civil que amerita el caso.

Al respecto, nuestro Código Civil está basado en la teoría francesa, la cual nos indica que el consentimiento tiene la potestad de transferir la propiedad al adquirente, sólo con el intercambio de voluntades o el consensus puede perfeccionar la transmisión de la titularidad de un inmueble, obviando la inscripción de dicha transferencia de propiedad inmueble en el Registro Público; es decir, la transmisión de propiedad inmueble no es constitutiva de derecho, porque se origina fuera del registro la cual no se perfecciona con la inscripción en el registro respectivo.

Avendaño Valdez, (2003) sobre este caso se refirió en los términos siguientes: “La compraventa queda perfeccionada en el momento y en el lugar en que la aceptación es conocida por el oferente y cuando se exterioriza la voluntad de éste. Para prevalecer un derecho de propiedad sobre el que sirvió para la constitución de la garantía, debe invocarse la tercería excluyente en la forma que manda la ley. (p 48).

Pero, en este mismo Código, en el artículo 1135 nos habla de la concurrencia de acreedores de un bien inmueble, que nos dice: "Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, en defecto de la inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior..." lo cual deja ver claramente que estamos hablando del derecho preferente.

Por lo tanto, claramente podemos advertir de la lectura del artículo 1135 del Código Civil, que el inscribir en el respectivo Registro, va a tener prioridad y derecho preferencial frente al derecho real que no lo está. A lo cual, surge una preocupante interrogante, que viene a ser: la sola obligación de enajenar el inmueble me hace realmente el propietario de dicho bien, pues, indudablemente, la respuesta es no. Porque, lo que sucede en nuestra realidad jurídica es decir la práctica, es una situación distinta a la consensualidad a la que está referido el artículo 949 del CC. A lo que Avendaño Valdez (2003), refiere, "Nuestro ordenamiento legal establece que la transferencia de propiedad es consensual, de forma, que la inscripción registral no es requisito constitutivo de tal caso, tal y como refiere el artículo novecientos cuarenta y nueve del Código Civil, en este sentido la inscripción registral no asume más valor que el de un simple aviso que protege a los terceros que no han intervenido en el acto, pero no lleva en sí misma una verdadera sustantividad" (p 63).

En un sistema consensual estricto, que no utiliza publicidad alguna, se presenta el preocupante problema de la doble venta, generando otros problemas de naturaleza sustantiva y adjetiva, que incluso se advierten en el sistema registral constitutivo; dado éstos, es importante estudiar minuciosamente y a profundidad para luego postular a la modificación del artículo 949 del C.C., ya que debe regular la verdadera forma de transmisión de bienes inmuebles según lo que opera en la actual realidad jurídica social, de otro lado estos hechos atentan contra uno de los valores jurídicos más importantes como es la seguridad jurídica de los actos de compra y venta de bienes inmuebles. Lo que significa que la misma sociedad está desprotegida

por parte de las instituciones que administran las compras y ventas de inmuebles.

En consecuencia la práctica jurídica administrativa de adquisición de bienes inmuebles para evitar los procesos civiles correspondientes es recomendable que adquirido un inmueble, se le debe registrar ante la SUNARP en forma inmediata, porque, de no hacerlo, se arriesga a perder el derecho de titularidad del bien, más aún, si el vendedor transfiere el inmueble a un tercero, y éste logra inscribir su titularidad en el sistema Registral antes que el primero, competirán dos derechos: el real y el registral. Lo cual conlleva a una clara e indudable contradicción entre el Derecho Preferente y el Derecho de Propiedad sobre bienes inmuebles ya que, la norma no obliga a inscribir la transferencia del inmueble. Por ejemplo la compraventa de un bien inmueble, si se procede a la inscripción de dicho derecho ante el respectivo registro, el propietario sobre el bien, puede gozar de las seguridades que brinda la SUNARP, referidas a las que contiene la Ley 26366 en su artículo 3: "...b. Intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. Con lo cual la seguridad jurídica de los derechos de aquellos que se amparan en la fe del Registro..."; aunado a ello, también tiene la protección de su derecho inscrito por medio de los principios registrales, que son propios del Sistema Registral de cada Estado, como pueden ser: el Principio de Legitimación, en el art. 2013 del C.C. y el artículo VII del RGRP, sobre Principio de Prioridad Preferente, artículo 2016 del C.C y el artículo IX del RGRP, también conocido como el aforismo "primero en el tiempo, poderoso en el Derecho" y, el Principio de Oponibilidad estipulado en el artículo 2022 del C.C., que nos habla de la oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles inscritos.

Ossorio Manuel (2003), afirma que: "Las contradicciones que se aprecian en las normas contenidas en los artículos 949° y 1135° del Código Civil hace que se hable de propiedades relativas". Ello nos quiere decir que, el propietario que vende un inmueble y que luego efectúa otra compraventa de este mismo bien a una tercera persona que sí lo llega a inscribir; según la regla del concurso de acreedores, se resuelve a favor de éste último; más, respetando lo que nos dice la doctrina del sólo consentimiento que rige en

nuestro Código: ello nos permite analizar que, si en el primer acto la propiedad fue transferida, qué derecho se considera transferido en la segunda y posteriores compra ventas, si el propietario ya es el primer adquirente, la respuesta es ninguno; sin embargo, la inscripción es quien otorga al segundo adquirente el derecho de ser propietario.

Además, el derecho de propiedad de bienes inmueble, aparte de estar protegido inscrito en el registro, por las garantías otorgadas el Sistema Registral Peruano, este derecho goza de Publicidad, según el artículo 2012 del CC y el art. I Publicidad Formal y II Publicidad Material del RGRP, publicidad entendida, no en el sentido de Publicidad Noticia, la cual es brindada en un Registro Administrativo, sino una Publicidad Registral, ya que proviene de un Registro Jurídico (Registros Públicos), que, otorga la Publicidad Cognoscibilidad, Oponibilidad, “erga omnes” (frente a todos).

En estas transacciones con adquisición irregular de propiedades inmuebles ofrecidas por una persona que inicialmente gozaba del derecho de propiedad, la cual al valerse de la mala fe, ilegalidad, y otros elementos, es pasible de variados procesos, sin embargo frecuentemente lo que se discute procesalmente es el derecho preferente entre los adquirentes del bien.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema general

¿Cuáles son las contradicciones que existen entre el Derecho preferente y Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012?

1.2.2. Problemas específicos

- a) ¿Por qué se dan las contradicciones que existen entre Derecho preferente y el Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012?

- b) ¿Cómo influyen las contradicciones que existen entre el Derecho preferente y Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012?

1.3. OBJETIVO GENERAL

Determinar las contradicciones que existen en el Derecho preferente Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012.

1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Determinar las razones por las que se dan las contradicciones que existen en el Derecho preferente y Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012
- b) Determinar la influencia de las contradicciones que existen entre el Derecho preferente y el Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Desde el punto de vista teórico jurídico la presente investigación se justifica porque se aportará un conjunto de premisas teóricas jurídicas sobre la complejidad del derecho dañado, el cual puede verse afectado con el proceder de muchos individuos que, al valerse de la mala fe, realizan transacciones de bienes inmuebles de manera irregular y perjudicial, como es el de muchos casos en los que, resulta dificultoso determinar con seguridad quién es el propietario de un bien, ni las cargas que lo afecten. Con relación al primer problema, que viene a ser la propiedad, el comprador puede acudir al análisis de los títulos del vendedor y de ser posible de los precedentes. También se aportará con recomendaciones siendo imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista.

En la práctica tendrá una aplicación concreta con la ilustración de las diferentes alternativas tal como puede ser cuando el vendedor presente títulos

legítimos, sin embargo existe el riesgo de que éste haya transferido el inmueble con anterioridad, y que el comprador no tenga conocimiento de la existencia del contrato precedente. Lo más significativo del presente trabajo de investigación es que se ha propuesto la modificatoria del correspondiente ordenamiento jurídico y así asegurar la seguridad jurídica de las compraventas de inmuebles, al reconocer en la misma norma que la transmisión de propiedad inmueble queda perfeccionado con su inscripción en la SUNARP, lo cual, progresivamente, llevará a la certeza jurídica en las transferencias de bienes inmuebles, consolidando un verdadero sistema registral en el país, mayor inversión de capital, llegando a consolidar la publicidad registral, disminución de los costos de las transacciones tanto en el Registro como en las notarías, y finalmente y muy importante el descongestionar efectivamente el Poder Judicial, en nuestro caso específico el Juzgado Civil de Tingo María.

Desde el punto metodológico, se está aportando con la innovación de nuevas técnicas y métodos de investigación como viene a ser el análisis de expedientes con sus respectivos instrumentos para compilar datos que servirán para otros trabajos de investigación similares.

Finalmente describimos el aporte científico de esta investigación, acerca de la transferencia inmobiliaria, puesto que se debe dejar de lado la forma ad probationem, para instaurarse el cumplimiento de la formalidad ad solemnitatem, bajo sanción de nulidad, es decir, que la transmisión de la propiedad inmueble se dé por medio de Escritura Pública con su respectiva inscripción en el respectivo Registro, puesto que en la práctica, en el registro no se presentan documentos privados ni minutas de compra venta de inmueble, sino más bien, el testimonio o parte del documento protocolar que contiene la compraventa del inmueble, es decir la escritura pública, ya que el Registrador califica de acuerdo a los documentos que se adjuntan con el título, lo que fundamenta la inscripción de manera automática, ya que ellos no son jueces ni notarios, y su función es totalmente distinta a dichos funcionarios públicos, e incluso, por cada inscripción, son responsables civil, administrativa y penalmente, a la vez deben indemnizar a la parte que se vea perjudicada por los errores incurridos en el ejercicio de su función, de acuerdo al artículo 3 inciso d) de la Ley 26366.

1.6. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Ante la pregunta ¿hasta dónde un investigador puede llegar? hablamos de su límite. Las limitaciones que se presentarán en el desarrollo de la investigación serán:

- Falta de bibliografía especializada sobre el tema.
- La no existencia de antecedentes del presente trabajo de investigación
- Carencia de profesionales investigadores en actividad.
- Actitud reactiva de las autoridades.

1.7. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

En este punto todo investigador llega a preguntarse ¿se puede llevar a cabo esta investigación? Y la respuesta desde ya es sí, ya que contamos con los recursos financieros, humanos y materiales. Para desarrollar la investigación de acuerdo al cronograma y presupuesto establecido.

- **Recursos Financieros**

Este proyecto ha sido autofinanciado, con colaboración de apoyos diversos de los centros de investigación de las universidades de Tingo María

- **Recursos Humanos**

Se contó con una investigadora, un asesor, un asistente, quienes en conjunto han desarrollado el presente trabajo de investigación desde el proyecto hasta culminar con la elaboración del informe.

- **Recursos Materiales**

Se han utilizado materiales gráficos, de escritorio, tanto como computador personal, impresora, internet, etc.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Para poder desarrollar la parte teórica de esta investigación se ha hecho la búsqueda de distintos trabajos que se connotan como antecedentes y bases teóricas para darle mejor consistencia al problema de investigación.

2.1.1. Antecedentes a nivel regional

Para darle dicha consistencia al problema de investigación, se hizo la búsqueda en las bibliotecas de la localidad y fue imposible encontrar alguno, o que se haya avanzado lo suficiente, tanto en las disciplinas de la sociología jurídica, también se ha realizado la búsqueda en materias de las Ciencias Jurídicas.

2.1.2. Antecedentes a nivel nacional

Hasta donde se pudo indagar, si existen diversos trabajos de investigación que tienen relación directa e indirecta con las variables de investigación, tal es así tenemos:

Tesis emitida en 2012, referido al tema que analizamos, es **la desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú, por LUIS EDUARDO ALIAGA BLANCO**. Este plan de tesis, corresponde para la elaboración de una tesis configurado en la disciplina de las ciencias del Derecho de Propiedad y Registral, el tema tiene que ver con **“la desnaturalización de la finalidad de un Registro de Propiedad Inmueble”** se refiere a la variación o transformación del fin por el que se crea un Registro Jurídico, ello está directamente en relación a un contexto determinado. Esta variación o transformación se fue generando gradualmente a lo largo de los últimos años ya que se han ido creando requisitos indirectos y directos que se solicitan para la “inscripción de derechos patrimoniales”. Dicha creación de requisitos ha ido ocasionando un desincentivo para llegar a la realización de aquellos trámites registrales relevantes. Y con ello no llegando al acceso a la inscripción, con lo cual se ha generado una ola masiva de informalidad. Por lo tanto, lo que se procura en la mencionada tesis es investigar la realidad Jurídica de la aplicación del Sistema Registral en el Perú y los procedimientos relacionados para comprobar si el Registro de Propiedad Inmueble salvaguarda realmente los derechos de propiedad de los ciudadanos de todo nuestro país con lo que se contribuye con la formalización de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles (enfocándose sobre predios urbanos), lo que fomenta la inscripción de actos y contratos, “segundas inscripciones” y constituyendo una fuente de información fidedigna de la realidad jurídica del país permitiendo que los agentes económicos puedan realizar con mayor seguridad y celeridad sus transacciones.

La investigación es relevante y posible ya que se trata de un tema y un problema de la actualidad, así como de interés y preocupación de las futuras generaciones, cuyos resultados podrán orientar el conocimiento y la toma de decisiones ya que se considera, que la protección de los derechos de propiedad inmobiliarios es fundamental para que el país pueda desarrollarse económicamente, y en especial, para el incremento patrimonial de la riqueza de cada individuo y la eliminación de la pobreza. Con lo cual, nos señala que para alcanzar este objetivo se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales y

de la norma con respecto derechos de propiedad que aseveren el acceso a la protección jurídica que nos brinda el Sistema Registral, es decir la formalización y el mantenimiento en dicha formalización, brindando facilidades para inscribir dichos actos para permitir hacer uso del activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas.

2.1.3. Antecedentes a nivel internacional

Como precedentes internacionales sobre **las contradicciones que existen en el derecho preferente y derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles** tenemos la tesis de Chile de nombre **“deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral chileno”** de Valezca Elizabeth Escarez Martinez que nos dice:

En la actualidad con cierta habitualidad se presentan en los oficios de los Conservadores, los problemas referidos a cómo enfrentar en el sistema registral situaciones jurídicas, que tienen características similares, con otros que se han presentado en situaciones previas. Esto se debe a la falta de igualdad en los criterios que se necesitan al momento de calificar un título que se ha presentado para inscribirlo ante el Conservador. Los Conservadores de Bienes Raíces, trabajan diariamente en el análisis de títulos relativos a bienes raíces, sus alteraciones, gravámenes y divisiones. Su accionar está regulado por el Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, que viene a ser el texto básico del Sistema Registral Chileno y que rige hace 150 años, prácticamente sin modificarse, y se adapta a la más diversa legislación que se ha dictado sobre el derecho de propiedad. Además de las normas que sobre la materia contempla el Código Civil. En este sentido nos preguntamos: si se ha llegado a cumplir el propósito de este importante y trascendental Código Civil, si se ha convertido la inscripción registral en un “título incontestable de propiedad. Es claro que ha sido fundamental la capacidad, sabiduría y autoridad del ilustre Venezolano don Andrés Bello, en el efectivo cumplimiento de las ideas que el expuso en el mensaje de este importante Código Civil, en orden a establecer en el país el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria. Sin embargo, al

desarrollar dicha investigación hemos descubierto de que el Sistema Registral Chileno prácticamente no otorga ninguna seguridad ante el aumento de tráfico de Bienes Raíces y constitución de derechos sobre éstos, el Conservador de Bienes Raíces está superado en demasía y no es capaz de otorgar seguridad. Por ello se necesita hacer varias reformas a este sistema, y modernizarlo por medio de la “informatización” total, y permitir el acceso o seguimiento de toda solicitud durante el proceso de inscripción o de otorgamiento de certificaciones, conjuntamente con la emisión de certificados que se puedan realizar electrónicamente en soporte papel y luego a través de documento electrónico suscrito con firma electrónica, esta opción de implementación de la tecnología podría facilitar en gran medida el acceso y el Conservador de Bienes raíces se transformaría realmente en un órgano público, ya que actualmente sus funciones se asemejan más a la de una institución privada, puesto que todo se trata de manera privada y oculta. La informatización de este sistema podría transformar al Conservador de Bienes Raíces realmente en un servicio público de libre acceso, expedito y gratuito. De otro lado las deficiencias del Régimen Registral Chileno, se deben también en gran medida a que se utiliza el sistema de folio personal, que en opinión de la autora ya se encuentra totalmente obsoleto y desfasado, ya que en dicho sistema es la persona el centro de la inscripción y dejando al título como la descripción del extracto del inmueble que se inscribe, sin sujeción a ningún catastro y se refiere sólo a los deslindes y con frecuencia de manera muy superflua. Todo ello va generando desconfianza e inestabilidad en el sistema y conflictos judiciales.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Variable independiente: el derecho preferente

BT1. (TOMÁS RUBIO GARRIDO, 1994, p. 157) En realidad, la solución legal, favorable a la inscripción, se explica sólo como una preferencia exclusiva a favor del tercero que se constituye como primer inscribiente y no frente a “cualquier tercero”. El derecho se encarga de solucionar conflictos importantes y, en este caso, no se puede dar la existencia de dos propietarios con derechos incompatibles sobre el mismo bien inmueble. Sólo en esa hipótesis excepcional

opera el artículo 1135°, esto es, a favor de un tercero determinado y no frente a cualquier persona o "terceros indeterminados". Por ende, se trata de solucionar un problema de incertidumbre en la sociedad respecto al adquirente de un bien inmueble, por lo cual el legislador se limita a dar una respuesta a un problema patológico representado por el conflicto de dos títulos que, en buena cuenta, es el conflicto de dos seres humanos, de dos dramas que buscan una respuesta a su incertidumbre.

BT2. (Cabanellas, 2009, p. 150) Específicamente el principio de oponibilidad hace alusión a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito; teniendo su sustento en que lo inscrito; tiene carácter de público, produciendo cognoscibilidad general, que se origina al momento en que se confrontan derechos originados fuera del registro, se encuentra en los sistemas en los que la inscripción registral tiene carácter declarativo, por ello son indispensables reglas referidas a la preferencia y oponibilidad de derechos cuando sean incompatibles entre ellos; logrando determinar cual tiene derecho preferente, oponiéndose a los demás. En este caso, lo señalado se ha concretado en los artículos 2022 y 1135 del Código Civil; existiendo algunos tratamientos específicos como es el caso de la concurrencia de acreedores.

BT3. (Avendaño Valdez, 2003, p. 250) La prelación determinada establece el orden de relevancia que se otorga a los medios de preferencia: encontrándose en primer lugar a la inscripción en el Registro. Observándose que se ha considerado la preferencia en el tiempo como la regla que se debe seguir siendo que la fecha cierta prima sobre la dubitable. Es importante considerar; que para poder ejercer y gozar de un derecho en forma excluyente se requiere que los demás tengan acceso a dicha información necesaria que les permita tomar conocimiento de a quien pertenece ese derecho, siendo oponible erga omnes; pudiendo identificar de quien podrán adquirir tal derecho.

BT4. (RUBIO GARRIDO, 1994, p. 169) Nuevamente reiteramos que la inscripción registral, si bien no es obligatoria, sino facultativa, nos otorga una mayor seguridad jurídica que se traduce en un beneficio de primera preferencia para la entrega del inmueble; en este caso, el derecho inscrito es privilegiado

contra los documentos de fecha cierta y los documentos privados que no cuentan con ella; por más que el título inscrito sea de fecha posterior.

BT5. (SORIA ALARCÓN, 2004, p. 78) Tal instrumento técnico es, sin duda, el registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real e inscrito al solo objeto de otorgar el patrocinio de la oponibilidad frente a terceros; o únicamente un tributo de técnicas sino que, mediante la publicidad de los actos inscritos que constituyen, transmiten, extinguen, modifiquen o limiten los derechos reales de inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo del estado jurídico del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el registro, lo protege en extenso si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y, a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho.

2.2.2. Variable dependiente: derecho de la propiedad

BT6. (AVENDAÑO VALDEZ, 2003, p. 182) La transmisión de bienes inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes contratantes o intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia trascendencia; resultando necesario que terceros no contratantes asuman conocimiento de que se ha realizado un desplazamiento en la titularidad del bien, para asegurar la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio económico necesita para el tráfico inmobiliario: teniendo efecto directo en la seguridad jurídica que el sistema brinda.

BT7. (AVENDAÑO VALDEZ, 2003, p. 178) La transmisión de bienes inmuebles por compraventa viene a ser de carácter consensual; ya que se ha adoptado la teoría espiritualista de procedencia francesa; donde es suficiente que exista acuerdo entre vendedor y comprador respecto a los elementos esenciales de la compraventa, para que este último se convierta en propietario del bien inmueble, sin requerir de ninguna formalidad. Debido a ello la transferencia de la propiedad se realiza en un solo momento: solamente con el título, la sola obligación de dar un inmueble determinado, hace al acreedor

propietario de éste; no como en otras legislaciones que existe dos momentos (título y modo). Por ello, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es obligatoria, ya que es declarativa más no constitutiva de derechos a excepción del caso de la hipoteca en el que la inscripción sí es constitutiva.

BT8. (BIGOT-PRÉAMENEÜ) nos dice que el consentimiento perfecciona la obligación de entregar el bien y no se necesita de tradición real para que el acreedor deba ser considerado propietario de la cosa.

BT9. (OSSORIO MANUEL, 2000) la desventaja del principio consensualístico es que no es posible determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto a la propiedad, el potencial comprador puede recurrir al análisis de los títulos del vendedor y de los precedentes, pero siempre existe la dificultad de la "prueba diabólica".

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

2.3.1. El conflicto de intereses

En la legislación peruana siempre se ha sostenido que el sólo consentimiento basta para transmitir una propiedad absoluta, conforme está establecido en la el artículo 949° C.C. Siendo ello así, podría presumirse apresuradamente que al inscribir el acto traslativo no se modifica en nada el sistema general de transmisión de los derechos reales. Sin embargo, existen variadas hipótesis en las cuales el principio consensualístico se debilita y, en consecuencia es dejado de lado en favor de la inscripción. El caso más distinguido de esta confrontación entre consentimiento e inscripción se encuentra en el artículo 1135° del C.C., conocido en el contexto socio jurídico como el problema de la concurrencia de acreedores también conocido en la doctrina mayormente como la doble venta.

Sobre esta última figura Rubio Garrido (1994) dice que su verdadero supuesto de hecho es:

Aquel conformado por dos o más contratos de compraventa, válidos y aun eficaces, cuyos cumplimientos en forma determinada son totalmente

incompatibles, y reconocidos, sobre la misma cosa o derecho, por el mismo vendedor que, al menos en relación con uno de ellos, era el titular de ese derecho doblemente vendido, no importando que alguno de los compradores haya o no recibido la entrega, real o ficta.

En forma más genérica y aplicable a nuestro artículo 1135°, podemos afirmar de que se trata del conflicto entre dos o más títulos adquisitivos válidos que fueron otorgados por el mismo vendedor, sobre la misma propiedad inmueble, por lo que dicho conflicto de intereses debe ser resuelto sólo por la ley, en tanto, no existe posibilidad de admitir que un solo bien sea entregado a diferentes personas que disputan títulos incompatibles sobre éste.

Según el principio consensualístico, el vendedor que celebra el primer contrato de compraventa, en ese mismo momento está transfiriendo el derecho de propiedad al comprador, según el Art. 949° CC. Entonces, si este vendedor celebra una segunda venta con otro comprador, la solución procedente del principio consensualístico nos indicaría que quien compró primero ya es propietario, consecuentemente, el vendedor quedó despojado de todo poder dispositivo sobre el bien, deduciéndose que este segundo comprador no adquirió nada, puesto que el vendedor ya no era el propietario.

Continuando con este ejemplo: si el vendedor celebra un contrato de compraventa con un primer comprador que no llega a inscribir, lo cual vemos no parece relevante, ya que éste potencialmente es propietario según lo que nos menciona el artículo 949° C.C., y luego celebra con un segundo comprador que sí inscribe la transferencia, resulta que este último será el beneficiado. Podemos afirmar que esto constituye una infracción al principio consensual. Pues, evidentemente es así, siempre que el primer comprador ya era propietario y el vendedor dejó de serlo. En consecuencia, el segundo comprador nada debió adquirir ya que el vendedor ya no era dueño. Sin embargo, resulta que sí adquiere, y se da preferencia al primer inscribiente según (principio de la inscripción) con respecto al primer contratante (principio de consentimiento).

Estamos ante una clara excepción del artículo 949° C.C. en el cual se prioriza el principio de inscripción, que excepcionalmente tiene carácter constitutivo, aunque ello no pueda ser explicado lisonjeramente por la doctrina francesa referida a que existen dos propiedades, una relativa entre las partes y una segunda que es absoluta frente a terceros, puesto que en ese caso el propietario relativo, no podría desalojar a un poseedor precario o mostrar su título ante la administración, según se demostró en anteriormente.

2.3.2. El principio de oponibilidad

En términos generales Capitant menciona que la oponibilidad es la calidad del derecho o defensa que su titular puede hacer valer contra terceros. Cabanellas expresa que la oponibilidad es un tecnicismo de gran utilidad que se usa por los juristas franceses para referirse a un acto jurídico cuya eficacia se desarrolla más allá de los contratantes, que se obligan a la abstención que lo respeta en unos casos, como sucede con respecto a los derechos reales. Por ello el fundamento de la oponibilidad se da en lo público y lo consumado.

Claramente el principio mencionado nos dice que lo inscrito se opone a lo no inscrito; sustentando su aseveración en que lo que está inscrito tiene carácter de público, lo que produce conocimiento general, lo cual se origina cuando se confronta derechos que se han originado del registro, esto se halla en aquellos sistemas en los cuales la inscripción en El Registro tiene carácter declarativo, por lo que es necesario reglas referidas a la preferencia y oponibilidad de derechos cuando exista incompatibilidad entre ellos; para determinar cuál tiene el derecho preferente, y se oponga a los demás. En este caso, lo mencionado se ha materializado en los artículos 2022 y 1135 de nuestro Código Civil; por ello existen ciertos tratamientos específicos como el relacionado a la concurrencia de acreedores.

2.3.3. Concurrencia de acreedores – Art. 1135 CC

En el Art. 1135 C.C. nos menciona que cuando el bien es inmueble y concurren varios acreedores a los cuales el mismo deudor está obligado a entregarlo, se da preferencia al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.

El artículo en mención determina la prioridad en casos de concurrencia de acreedores respecto a un mismo bien, y uno de sus sustentos se encuentra en el principio de oponibilidad, es decir, instituye el orden de preferencia con respecto a quien se le debe entregar un inmueble cuando se confrontan derechos reales, como viene a ser el caso de la concurrencia de acreedores.

En conclusión, el ámbito en que se aplica el artículo 1135 del Código Civil está relacionado con la concurrencia de acreedores respecto de las obligaciones de dar; en las que ante cualquier fuente de las obligaciones cualquier persona está obligada a dar un bien por tener la calidad de deudor, a distintos acreedores, tengan éstos o no títulos similares, sin importar que los derechos que recaen en el bien sean distintos.

“Lo importante radica en que los acreedores, pese a que tienen títulos de diferente naturaleza, deben tener derecho a que el deudor les entregue el bien, aunque no necesariamente en propiedad” Avendaño Valdez - 2003.

2.3.4. Finalidad del Art. 1135 C.C.

La finalidad del artículo 1135 C.C., está referida a establecer a quien se le va a hacer entrega del bien inmueble, ya que esta persona tendrá sobre éste los derechos referidos al de propietario. La finalidad del mencionado artículo no radica en determinar reglas a cerca de la transferencia de la propiedad inmueble, pero se encuentra directamente vinculado. Consecuentemente en este caso se debe relacionar con el artículo 949 CC.

"La norma de la concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble, se refiere a la prelación que tienen los acreedores a quienes un mismo deudor se obligó a entregarlo, que podría ser el caso de varias ventas de un mismo bien a favor de distintas personas u otros contratos que generen la obligación de entregar un inmueble, como los derechos reales de usufructo, habitación, superficie o anticresis" Casación Diario El Correo.

Es necesario resaltar la importancia que adquieren en este problema las normas registrales, porque la inscripción de las transferencias de propiedad

inmueble en Perú es de carácter declarativa mas no constitutiva de derechos, y son un elemento importante que se debe tomar en cuenta; las cuales deben ser relacionadas con los artículos 1135 C.C. y 949 C.C., lo que puede originar inconvenientes en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles.

Es necesario tomar en cuenta; que para gozar del ejercicio de un derecho en forma excluyente se necesita que las personas en general tengan acceso a la información necesaria y puedan tomar conocimiento a quién pertenece tal derecho, ya que dicha información es oponible erga omnes; lo que les permitirá saber de quién es que adquirirán dicho derecho.

Se considera como signos de reconocibilidad de derechos a la posesión, a la inscripción registral; observando que la información que nos brinda la posesión tiene variados inconvenientes como es en caso de los poseedores ilegítimos que aducen ser los propietarios; sin embargo se puede destacar su importancia como medio de información sobre la titularidad de derechos puesto que usualmente el poseedor es destacado como propietario, mientras no se pruebe lo contrario según el Art. 912° C.C. pero no brinda plena confianza. Sobre el registro, se estila afirmar que es el mejor signo de reconocibilidad ya que brinda información que genera efectos jurídicos, aunque ésta no concuerde con la realidad fuera del registro, siendo protegido por el Derecho, al considerarse que "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez" Según el Art. 2013 C.C.

2.3.5. Orden de prelación

Los supuestos de preferencia plasmados en el artículo 1135 cuando la propiedad es inmueble y concurren varios acreedores a quienes el mismo deudor está obligado a entregarlo, son: Primero se le prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito; en segundo lugar, cuando no existe inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha cierta más antigua; y, en tercero al acreedor cuyo título sea de fecha más antigua. En todos estos casos se requiere necesariamente que exista la buena fe; al respecto Jorge Avendaño Valdez (2003) menciona que:

La ley exige la buena fe registral, pero nuestros tribunales, en mi opinión en forma equivocada, han interpretado reiteradamente que lo que requiere el artículo 1135 del Código es la buena fe civil. De manera que aun cuando el asiento no permitiese entender que ha habido invalidez del título o una transferencia anterior, esa ausencia de referencia en el asiento, no sería suficiente para configurar la buena fe en el comprador, sino que además sería necesario que tuviera una ignorancia total del vicio existente o de la primera transferencia. (p. 63)

En general la buena fe se entiende como la conducta que la conciencia social nos exige acorde a una imposición ética dada. Podemos decir que el objetivo del principio de la buena fe es que al desenvolverse las relaciones jurídicas, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de las obligaciones se produzcan conforme a una variedad de principios que la conciencia jurídica considera como necesarios, aunque no se hayan establecido por el legislador, ni determinados por la costumbre o por un contrato; principios que están implícitos o deben estarlo en el Derecho, los cuales tienen carácter general, pero que requieren una tramitación y solución distinta en cada caso concreto.

En tanto que la buena fe registral a la que se refiere el artículo 2014 C.C. es la entendida como el desconocimiento de la poca exactitud del registro; ya que quien adquiere un derecho que está inscrito actúa con buena fe si desconoce la inexactitud registral, ya que no conoce objetivamente sobre las causales de invalidez o ineficacia que estaban afectando al derecho que se transmite de acuerdo a lo que está inscrito. Si a lo mencionado agregamos el desconocimiento subjetivo, estaríamos ante la buena fe civil.

Sin embargo para poder acogerse al principio de la buena fe pública registral. Es necesario que inscriba su derecho, ya que a partir de ello podrá ser tercero registral.

En cuanto a la fe pública registral, cabe la interrogante de si será suficiente con examinar los asientos registrales, para ello tenemos la siguiente casación: “a fin de asegurar la buena fe registral no sólo es necesario leer el resumen del asiento registral. Sino tomar conocimiento del título archivado que

le dio origen, más aún cuando el artículo ciento ochenta y ocho del Reglamento dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos, ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan... Casación Nro. 1104-02 La Libertad, sobre Tercería de Propiedad, Diario Oficial "El Peruano.

Ante lo expresado en dicha casación muestro mi disconformidad, ya que ello ocasiona una mayor inseguridad jurídica, puesto que al no bastar con examinar los asientos registrales relacionados al derecho al cual pretendemos adquirir; sino que, aunado a ello debemos revisar todos los títulos archivados que en una u otra forma brindan cierta información sobre la propiedad inmueble respecto de la cual pretendemos algún derecho, lo que resulta prácticamente imposible, contribuyendo a la existencia de situaciones que debiliten la seguridad y el tráfico económico.

2.3.6. Acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito

Según el Art. 1135 C.C. el acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito es quien tiene primer lugar en la prelación para que el obligado le haga entrega del inmueble. Por ello reiteramos que el inscribir la transmisión del inmueble, si bien es cierto no es obligatoria, sino facultativa, brinda una mayor seguridad jurídica, lo que es un beneficio de primera preferencia para la entrega del bien; en este caso, el título inscrito es privilegiado; sin importar que el título inscrito sea de fecha posterior.

2.3.7. Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha cierta más antigua; en defecto de inscripción

En el artículo 1135 nos habla del título que conste de documento de fecha cierta con más antigüedad, en caso de inmuebles no inscritos por alguno de los acreedores, pudiendo existir variados títulos para dicha transmisión. Para ello podría tomarse en cuenta los artículos 245 C.P.C. y 235 C.P.C.

El artículo 245 nos menciona que un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

- La muerte del otorgante;
- La presentación del documento ante funcionario público;
- La presentación del documentos ante notario público, para que certifique o legalice las firmas;
- La difusión a través de un medio público de fecha determianda o determinable;
- Otros análogos.

En su último párrafo señala que en forma excepcional, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción. En tanto que el artículo 235 considera como documento público:

- El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;
- La Escritura Pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la Ley de la materia.

Sobre ello, debe considerar la Casación Nro. 810-97-Piura: "Los títulos de propiedad aún no registrados en los Registros Públicos tienen valor frente a terceros en general: cosa distinta es que el tercero tenga derecho inscrito que se oponga al efecto jurídico de esos títulos" (Diario Oficial "El Peruano" el 23-11-1998. p. 2081).

2.3.8. Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior.

Cuando no exista acreedor de buena fe que haya inscrito primero el título o que tenga documento que cuente con fecha cierta más antigua; recién se va a poder proceder a considerar al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior o más antigua.

2.3.9. Registro Público.

Registros Públicos es una entidad que fue creada para dar publicidad formal a determinados actos jurídicos, circunstancias o derechos, que

funcionan bajo regulación de la Administración Pública nacional, provincial, local o institucional, prestando así un servicio en beneficio de la transparencia jurídica. Los registros públicos se implementan para sustituir, al menos de manera formal, a otros medios de publicidad material de hechos y derechos.

Los Registros Públicos viene a ser una institución del Estado creada para realizar una publicidad de los actos jurídicos que se pueden dar en diferentes ámbitos, como el de los inmuebles, el de los vehículos o el ámbito civil, entre otros. En los registros públicos se inscribe los actos públicos, que son realizados ante personalidades públicas, ya sean jurídicas o administrativas. Estas inscripciones se realizan para que exista una constancia de los actos jurídicos que pueden existir con respecto a un bien o con una persona. Para saber el contenido de cada registro, sólo necesitamos acercarnos a la oficina del registro correspondiente, y de esta manera puedan brindarnos la información que se requiera. En Internet se puede buscar las distintas oficinas que podemos encontrar en cada ciudad

2.3.10. Características de la Súper Intendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

Es un organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, sus principales funciones son las de planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los distintos Registros que lo conforman, así como también dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional.

Esta institución tiene su base legal en la Ley N° 26366, así se crea el Sistema Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos conocida como la SUNARP, y mediante Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP, cuya función principal es otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, teniendo como soporte de desarrollo: la modernización, simplificación, integración y la especialización de la función registral a beneficio de todo el país.

Lo que busca la SUNARP es ser una organización plenamente eficiente y eficaz, a través de la prestación de un servicio moderno y democrático, con lo cual facilitará y aportará con el desarrollo de la actividad económica del país, con lo que al mismo tiempo irá constituyendo un modelo de organización y gestión en el sector público nacional.

2.3.11. Clases de registros que pueden conocerse en la SUNARP

Propiedad inmueble: Viene a ser el registro que se encarga de la inscripción y publicidad de todos los actos y contratos originados por bienes inmuebles. Que pueden ser: terrenos, casas, predios, etc. Este Registro de Propiedad Inmueble tiene los siguientes Registros:

Registro de predios: Unifica el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. En el cual se pueden inscribir las distintas transferencias de Propiedad, hipotecas, primeras de dominio, embargos, sub divisiones, entre otros; de predios urbanos y rurales.

Registro de derechos mineros: encargado de la inscripción de las concesiones, transferencias, fraccionamientos, acumulaciones, entre otros.

Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos: Se inscriben las concesiones, hipotecas, entre otros actos.

2.3.12. Bienes muebles

Encargado de la inscripción de actos y contratos originados por ciertos bienes muebles. Comprende los siguientes registros:

Registro de propiedad vehicular: este registro está encargado de la inscripción de los actos referidos a la inmatriculación de vehículos, transferencias de propiedad vehicular, las anotación o cancelación de embargos, cambios de características, duplicados de tarjetas etc.

Registro de buques: Se encarga de la inscripción de buques, las respectivas transferencias y sus cargas, etc.

Registro de embarcaciones pesqueras: Este es quien se encarga de inscribir las embarcaciones de pesca, sus transferencias y cargas, etc.

Registro de naves y aeronaves: Es el encargado de inscribir las aeronaves, sus transferencias de dominio, arrendamientos, hipotecas, etc.

2.3.13. Personas jurídicas:

Es el Registro que se encarga de inscribir y publicitar los actos y contratos relacionados a Personas Jurídicas. Uniendo los siguientes Registros:

- **Registro de Personas Jurídicas:** es el registro en el que se inscriben las asociaciones, cooperativas, fundaciones, comunidades campesinas y nativas, entre otras, y los distintos actos relacionados y que deriven de ellos.
- **Hidrocarburos:** Registro en el cual se puede inscribir los actos, contratistas y subcontratistas de servicios petroleros, como también los contratos de servicios de explotación.
- **Registro Sociedades:** Es donde se pueden inscribir las distintas sociedades anónimas, sociedades comerciales de responsabilidad limitada, etc. Y los actos que deriven de ellas.
- **Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada:** Se puede inscribir la constitución de estas empresas, nombramiento de gerentes y demás actos que deriven de éstas.
- **Personas naturales:** en este registro se inscribe y publicita los distintos actos en relación a las personas naturales, conformado por los siguientes Registros:
 - **Registro de Mandatos y Poderes:** que se encarga de inscribir los mandatos y poderes que otorgan las por personas naturales, las modificaciones y extinciones de éstos, etc.
 - **Registro de Testamentos:** se encarga de la inscripción de los testamentos, las modificaciones, ampliaciones, revocaciones de éstos, entre otros actos que deriven de ellos.

- **Registro de Sucesiones Intestadas:** Se encarga de la inscripción de las anotaciones preventivas y definitivas de las solicitudes o demandas de sucesiones intestadas, como de las actas notariales y sentencias que declaran la sucesión intestada.
- **Registro Personal:** Es donde se puede inscribir los divorcios, las separaciones de patrimonios y sustitución de éstos, y demás actos que de éstos deriven.
- **Registro de Comerciantes:** Encargado de inscribir a aquellas personas naturales que se dedican a ser comerciantes.
- **Registro de Gestión de intereses:** Se inscribe el Gestor Profesional, la prórroga de su inscripción, los actos de gestión, los actos de gestión del Gestor de Interés Propio, etc.

2.3.14. Función principal de un registro de propiedad inmueble

Soria Alarcón (1997) nos dice:

El registro es un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad. (p. 95).

La norma registral de nuestro país señala que el registro de predios es un registro jurídico que integra el registro de propiedad inmueble, en éste se pueden inscribir los actos y derechos que versan sobre predios a los que está referido el Artículo 2019 del Código Civil, las normas administrativas y entre otras normas especiales.

Es necesario precisar, que la concepción de un sistema registral en base a un registro o varios de ellos está ubicada en el plano de una política integral basada en la seguridad jurídica, que proteja nuestro derecho.

A lo que Arruñaga (2004) nos menciona que:

Es por ese motivo que el estudio del derecho Registral en Latinoamérica se vuelve de gran importancia, especialmente en países emergentes que poseen economías de mercado, puesto que la seguridad jurídica es la única manera en que podemos garantizar el tráfico de bienes y servicios de manera eficiente y así evitar la existencia de problemas legales entre contratantes

2.3.15. La publicidad registral

La publicidad es la actividad o conjunto de medios, a lo que llamamos instituciones Registrales, por medio de los cuales se da a conocer, y se extienden las situaciones jurídicas que configuran y conforman la verdad oficial para poder de producir el conocimiento efectivo a las personas de la sociedad en general y se materializan con la actuación de los Registros Públicos.

2.3.16. Publicidad material

Esta publicidad es la posibilidad de cualquier persona de poder conocer el contenido de la información que posee el registro, en otras palabras toda persona puede acceder al registro para tomar conocimiento del contenido de las inscripciones. Por lo tanto se puede afirmar que la publicidad material no significa difusión o hacer propaganda de los actos inscritos, sino es la posibilidad de poder tomar conocimiento que recae sobre todas las personas.

2.3.17. Publicidad formal

Esta publicidad es la que el registro realiza para ofrecer la información que se solicita. Es decir es la publicidad que se exterioriza a través de un documento que es emitido por una oficina registral, que es entregado a mérito del trámite previo en el que se solicita dicha información.

Es por ello, que el Registro ha creado una serie de mecanismos para poder solicitar y obtener los documentos del archivo registral, por medio del otorgamiento de certificados y la manifestación de sus documentos, los cuales constituyen el medio oficial de consulta sobre la información que posee.

Resulta obvio que la publicidad registral es el instrumento que necesitamos para lograr facilitar la transacción eficiente y eficaz para evitar esos incómodos futuros problemas legales. Por lo tanto y en conclusión, un sistema eficiente que nos permita acceder a dicha publicidad, con bajos costos y sin trámites administrativos burocráticos es primordial para la contratación.

Es claro que al existir más actos y contratos inscritos, las personas, tendrán mayor y mejor posibilidad de saber el estado en el que se encuentran los derechos y bienes sobre los que están contratando

2.3.18. La adquisición del derecho de la propiedad

Joaquín Escriche, dice que “El Vocablo Propiedad es Sinónimo de Dominio y que los Romanos definían: *Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*”. Lo que nos quiere decir, que el derecho de propiedad nos da el derecho de usar y disfrutar de un bien, además de todo lo que el bien produce o que se le une físicamente. Dice además este jurista, que el texto constitucional traía ciertos elementos que hacían de la propiedad un concepto ligero pero no totalmente liberal o individualista. Sin embargo se advierte en éste una contradicción, ya que mientras en una parte se establecía la función social de la propiedad y se ubicaba a ésta no únicamente como un derecho sino primordialmente como una obligación, de otro lado cuando, por excepción se sancionan por incumplir tales exigencias, se requería que era previo pago en dinero de la indemnización con lo que sin duda, la expropiación se volvía muy difícil para ser aplicada.

2.3.19. Transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el derecho civil peruano

Existe una gran polémica acerca del sistema de transmisión de bien inmueble en nuestro país, que se desarrolló desde que se implementó nuestro Código Civil de 1852, ya que a éste se le atribuye haberle dado nacimiento a tan constante lucha doctrinaria, la que se sigue extendiendo hasta estos días, puesto que en el mencionado cuerpo normativo se acogió por vez primera un sistema que debía regular la transferencia de bienes inmuebles, optándose por importar del Código Napoleónico de 1804 el sistema denominado "*francés*", *del simple consenso o espiritual*, en el cual, como muchos ya conocemos, basta sólo el acuerdo y consentimiento de ambas partes con el fin de dar por efectuada y transferida la propiedad de un bien inmueble.

Este espíritu consensualista que se ha adoptado en esta legislación ha permanecido en los dos siguientes Códigos Civiles, como en el de 1936 y el de 1984. Sin embargo, al sistema francés genéricamente hablando, y en particular al adoptado en nuestro país, le han aparecido distintos doctrinarios que afirman y sostienen una vigencia aparente del régimen espiritualista, puesto que la configuración orgánica y jurídica de nuestros Códigos, según estos doctrinarios, señalan que la transferencia de propiedad inmueble en nuestro país se rige por la teoría de la yuxtaposición del título y el modo o también conocida como régimen español o romano que ampara además del solo consentimiento que genere el contrato, es necesario un acto externo que le permita a cada uno de los integrantes de la sociedad poder llegar a saber de la celebración de un negocio de transferencia de propiedad inmueble. Pero la discusión no es tan sencilla como aparenta, ni tampoco únicamente doctrinaria, por ello es que cada uno de los doctrinarios pretende imponer su posición.

2.3.20. Perfeccionamiento de la compraventa de propiedad inmueble.

Como ya es sabido, el contrato de compraventa se perfecciona en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente y cuando se exterioriza la voluntad del mismo. El derecho de propiedad no se puede oponer con éxito a la de un tercero acreedor a través de una acción de nulidad del acto

jurídico. “Para prevalecer un derecho de propiedad sobre el que sirvió para la constitución de la garantía, debe invocarse la tercería excluyente en la forma que manda la ley”. Avendaño Valdez – 2003.

2.3.21. La transmisión de propiedad en bienes inmueble

La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles siempre ha sido un tema de gran relevancia, lo cual, hasta la actualidad ha originado variadas opiniones sobre su actual tratamiento en el Código Civil peruano. Por ello se han planteado variadas alternativas en miras de reformar esta normativa, con el objetivo de publicitar debidamente las transferencias en garantía de terceros.

Ya que la transferencia de propiedades inmuebles no sólo es de interés de las partes que celebran la transferencia, sino que dado el contexto social, tiene amplio alcance; por lo que resulta necesario que terceros no intervinientes tengan conocimiento de que se ha producido una transmisión de la titularidad del bien, con la finalidad de asegurar y garantizar la transparencia que como todo modelo socio económico requiere para el tráfico inmobiliario: teniendo efecto directo en la seguridad jurídica que el sistema brinda, brindando mayor confiabilidad al momento de celebrar dichos actos con efectos jurídicos.

En el Derecho Civil Patrimonial peruano, al tratarse de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, se aplica el artículo 949 del Código Civil, el cual nos dice que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Lo que tiene concordancia con lo que nos menciona el artículo 923 del mismo Código que define al derecho de propiedad como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” Avendaño Valdez- 2003.

En el artículo 1529 de nuestro Código Civil se consigna que, por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste último se compromete a pagar su precio en dinero. De acuerdo a esta definición, la compraventa presenta, dos características que se

deben de resaltar que están relacionadas al tema que estamos analizando: es un contrato obligacional en el que la transmisión de dominio es la consecuencia del perfeccionamiento de este contrato; y, es consensual, que requiere solamente el consentimiento de las partes, existiendo la libertad de forma.

consecuentemente, por la aplicación de los artículos que se han analizado (1529 y 949 del Código Civil), la transferencia de propiedades inmuebles por compraventa viene a ser de carácter consensual; puesto que se ha adoptado la teoría espiritualista de procedencia francesa; ya que según esta teoría, resulta suficiente que exista un acuerdo entre el vendedor y el comprador de realizar la compraventa, para que este último se convierta en propietario y titular del derecho del bien inmueble, por lo que no se requiere de ninguna formalidad. Es por ello que la transmisión de la propiedad inmueble se produce en un solo momento, ya que solamente con el título y la sola obligación de dar un inmueble hace al acreedor propietario de él; sin existir como en otras legislaciones dos momentos, el título y el modo. Por lo tanto, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es obligatoria, por lo que es declarativa más no constitutiva de derechos, a excepción del caso de la hipoteca en el que la inscripción sí es constitutiva.

La Casación Nro. 415-99 dice: La inscripción registral puede tener naturaleza declarativa o constitutiva; y que las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente: siendo distinto el caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, propia de los sistemas suizo, alemán y griego, pues en ellos, con la inscripción registral recién se perfecciona la transferencia de propiedad. (Diario Oficial El Peruano).

2.3.22. El principio consensualístico

La norma primordial en el Código Civil peruano, sobre la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles está el Art. 949° que nos dice: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". De acuerdo a la tipología de sistemas de transferencia dominical imperantes en el Derecho

comparado es fácil descartar que esta norma aluda al sistema de la tradición causalizada o al de la tradición abstracta (*o a sus análogos de la inscripción causal o de la inscripción abstracta*), ya que el Art. 949° no consigna ningún requisito adicional para la transmisión de la propiedad inmueble, operando este efecto de manera automática o "*ex lege*". Es por ello que el Código Civil opta por el principio consensualístico. En ese sentido, la doctrina francesa discutió decididamente sobre los nuevos conceptos que trajo el Código. BIGOT-PRÉAMENEÜ señala que "el consentimiento perfecciona la obligación de entregar la cosa y no hay necesidad de tradición real para que el acreedor deba ser considerado propietario de la cosa". Por otro lado, PORTALIS indica que el contrato tiene la eficacia de hacer operar una especie de tradición, civil. MARCADE con mayor pulcritud establece las siguientes pautas: La convención de dar crea la obligación.

- a) Esta obligación de dar, lleva consigo la de entregar o realizar la tradición.
- b) La tradición transfiere la propiedad.
- c) Esta tradición no necesita ser real, ya que el consentimiento lleva en sí mismo una tradición fingida que produce el mismo efecto.
- d) La tradición fingida opera la transmisión del derecho real.

2.3.23. Ventajas del principio consensualístico

La teoría del título y el modo nace como una interpretación de los textos romanos referidos a la tradición causal como instante decisivo de la transferencia de propiedad de las cosas. En la Escuela Moderna del Derecho Natural, el negocio jurídico y el contrato se convierten en los instrumentos jurídicos del individuo, en tanto, la simple declaración de voluntad transmite la propiedad. Su primer representante fue Hugo Grocio, el cual expresamente consideró que la tradición no era necesaria en muchos supuestos reconocidos desde el derecho antiguo (*en la sucesión hereditaria, en el constitutum possessorium*) y por lo tanto, el requisito de la tradición no era de Derecho natural.

Este autor holandés (1585 - 1645) expuso que el fundamento de la adquisición derivativa de la propiedad debía ser el contrato, algo que ya en la práctica ocurría por virtud de los mecanismos de tradición ficta, pero que nadie había manifestado con esa claridad. Seguidamente, Samuel Pufendorf (1632 - 1694) desarrolló, también, una sistematización de la ciencia jurídica a través del Derecho natural. Para el punto que nos ocupa, este autor acogió el principio consensual de GROCIO, según el cual es indispensable y suficiente el acuerdo de voluntades para transmitir la propiedad, con lo que el contrato se incorpora como una de las causas de adquisición del dominio.

Una vez más se determina y se configura al contrato de acuerdo a su función principal en la sociedad, el de asegurar el intercambio de bienes a través de un convenio recíproco de transferencia, con lo cual se consolidó el ambiente jusnaturalista de la época, y dio paso a las primeras codificaciones signadas por la doctrina del Derecho natural: Baviera, Prusia, Austria y Francia. En ese sentido, el principio consensualístico es adoptado, inicialmente, porque se vio en él un triunfo de la voluntad de las personas en sociedad, y como un mecanismo simple y práctico para transferir la propiedad inmueble. En la actualidad, empero, se está desarrollando una corriente favorable, que es mínima, en favor del principio consensualístico, aunque sus fundamentos difieran a los señalados anteriormente. Se afirma que el principio consensualístico favorece al mejor tráfico de la riqueza y a la utilización de sus recursos, con lo cual se puede combinar los principios del jusnaturalismo con los del mismo liberalismo económico. En aquellos sistemas que se salvaguarda la teoría del título y modo se protege primordialmente al propietario, puesto que éste, no pierde su derecho sobre la propiedad hasta después del momento en que se produce la transferencia, y si tomamos en consideración que generalmente la tradición se a unida al pago del precio, se puede advertir que el sistema de "título y el modo" termina subordinando el efecto traslativo de la desposesión, y generalmente esto sucede con el pago de la contraprestación. Por el contrario, el principio consensualista funciona como un elemento que activa la circulación de la riqueza, lo cual beneficia directamente al comprador, el cual se vuelve en el propietario del inmueble antes de que se realice la entrega o el pago del precio.

Es suficiente con advertir que el comprador no cuenta con el monto de dinero para cumplir con el pago del precio pactado en la compra venta del inmueble, pero lo puede adquirir con la reventa de bien, pudiendo asegurarse, de ser el caso, una ganancia, se asegura una ganancia; y si se toma en cuenta que el comprador de un bien inmueble, se convierte en propietario desde el consentimiento éste puede adquirir el dinero por medio del sistema bancario, este es el caso de una hipoteca. Dicho acto jurídico se imposibilitaría si la traslación de dominio se demorara hasta la entrega del bien; es por ello que en Italia, la cual es una realidad distinta a la nuestra se empieza a hablar del principio de "máxima circulación de la riqueza"

2.3.24. Desventajas del principio consensualístico.

Muy a parte de las ventajas meramente teóricas del consensualismo, entre las que se mencionan la de la facilitación de los intercambios, la más rápida circulación de la riqueza y la protección al comprador; resulta necesario señalar que todos los autores, incluidos los que sostienen una posición en favor de ésta, reconocen las limitaciones generadas por un sistema consensual a ultranza. Puesto que, el sistema consensual descarta el uso de instrumentos o medios que publiciten para hacer que se conozcan las transferencias y, en general, para que se conozca el estado jurídico y legal de los bienes inmuebles. Resulta claro, en esta situación, que el adquirente tiene grandes dificultades para poder determinar a ciencia cierta quién es el propietario de un inmueble, y qué cargas lo afectan. En resumidas cuentas, se puede señalar que las desventajas del principio consensualístico son las siguientes:

- a) No se puede determinar con seguridad y confiabilidad quién es el propietario de un inmueble, ni las cargas que lo afectan. Acerca del primer problema, el latente comprador puede acudir al estudio de los títulos del vendedor y los que precedan, pero siempre existe el problema de una prueba falsa. Es por ello que se necesita comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, pero resulta dificultoso verificar el estado posesorio por un período de tiempo prolongado, y por más que utilicemos presunciones, éstas siempre

admiten prueba en contrario. En relación al segundo problema, que vienen a ser las cargas este sí es inexplicable, ya que en muchas ocasiones las cargas afectan el inmueble, por ejemplo las hipotecas, no tienen exteriorización posesoria, por ello en dichos casos, es de gran necesidad contar con algún sistema que publicite y siendo una excepción del principio consensualista.

- b) Por otro lado, aunque se dé el caso en el cual el vendedor presente títulos legítimos, existe la posibilidad de que haya vendido el inmueble con anterioridad, y que el actual comprador no tenga conocimiento sobre de que existe un contrato precedente. Observándose que sin la existencia de la publicidad, se presenta el problema de la doble venta.
- c) Siendo el caso en el que el vendedor muestre títulos de propiedad legítimos y no se realice una doble venta, es posible de que alguna de las ventas anteriores en la cadena de transferencias sea anulada o resuelta.
- d) En los casos en que las transferencias de propiedad operen con el sólo consentimiento, es decir sin necesidad de publicitarlo, aún existe la probabilidad de que una tercera persona busque o solicite la reivindicación del inmueble, por contar con mejor derecho de propiedad, o por invocar la usucapión a su favor.

2.3.25. Contradicciones legales del sistema de transferencia de la propiedad inmueble

En el Derecho Romano estaban organizados distintas formas especiales de transferir la propiedad conocidas como la emancipatio y la in iure cessio, los cuales, con Justiniano fueron reemplazados por la traditio. En esa época los contratos no transmitían la propiedad inmueble, en la compra venta el comprador era sólo acreedor del vendedor, para poder transferirla tenía que independizarla o hacer la tradición de ésta, es decir la entrega del bien.

Sin embargo, el sistema peruano acoge la doctrina francesa, la cual menciona que la obligatoriedad de entregar un bien queda perfeccionado con el

sólo consentimiento de las partes que intervienen en dicho acto, lo que quiere decir que el consentimiento perfecciona la obligación de entregar el bien, por tanto no se necesita de la tradición real para que el comprador sea considerado como propietario, lo cual también establece el Código Civil francés.

En efecto, el artículo 949 C.C. nos dice que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Convirtiendo al título como el medio para transmitir la propiedad, en relación al modo, la tradición se da en casos de transferencias de bienes muebles y la inscripción es facultativa, no es constitutiva ni mucho menos legitimadora.

No obstante el sistema que acoge el Código Civil peruano, señala que ante la promesa de entregar un mismo inmueble a varios acreedores se toma en consideración lo que se señala en el artículo 1135° del mismo Código, el cual regula 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 su defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, al título que conste de documento de fecha cierta más antigua".

La contradicción que se aprecia en lo normado en los artículos 949 C.C. y 1135 C.C. hace que se hable de "propiedades relativas". Puesto que, en el caso que el propietario vende su inmueble, y luego de un período de tiempo realiza una nueva transferencia del mismo bien a un tercero el cual sí llega a inscribir, según la regla del concurso de acreedores se resuelve en favor de éste último; pero, si seguimos lo propuesto por la doctrina del simple consentimiento, podemos apreciar que, si la propiedad ya fue transferida en la primera venta, qué derecho se puede considerar que se transfiere en la segunda y posteriores ventas, si el primer adquiriente ya es el propietario, claramente podemos afirmar que ninguno; sin embargo, es la inscripción quien convierte al segundo adquiriente en propietario. Sin embargo, hasta en la actualidad, observamos que la inscripción de estos actos, es sólo facultativa y su función es brindar seguridad jurídica.

2.4. HIPÓTESIS

2.4.1. Hipótesis

Las compraventas o transferencias de bienes inmuebles se realizan amparados por el artículo 949 del Código Civil del Perú, que tiene carácter consensual, y está orientada por la teoría espiritualista francesa; en la cual no se exige que se dé la formalización con la inscripción en el Registro, como un acto constitutivo de derechos; por ende, se estaría generando las entre el derecho preferente y el derecho de propiedad en los procesos de compraventa de bienes inmuebles.

Desde el análisis procesal estas contradicciones existentes entre el derecho preferente y el derecho de la propiedad, contradice a la prioridad que se le otorga al acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primero, como es en el caso de la concurrencia de acreedores, señalado en el artículo 1135 del mismo Código, donde claramente se observa que se le da la preferencia frente al derecho real que no está inscrito.

Del mismo modo el principio de oponibilidad nos menciona que lo inscrito es oponible a lo no inscrito; con lo cual se determina quién tiene el derecho preferente, y que se opone a los demás. En el caso del Derecho peruano, los artículos 2022, que habla del derecho preferente, y 1135 referido a la concurrencia de acreedores, dejando de lado al artículo 949 del mismo código ya que trata sobre la transferencia de la propiedad inmueble de espíritu consensualista.

2.4.2. Propuesta legislativa

Se debe realizar la modificación referida al artículo 949° de nuestro Código Civil, referido a la transmisión de la propiedad, en la que se debe de plasmar lo siguiente:

La inscripción registral de la enajenación de un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

2.5. VARIABLES

2.5.1. Variable independiente

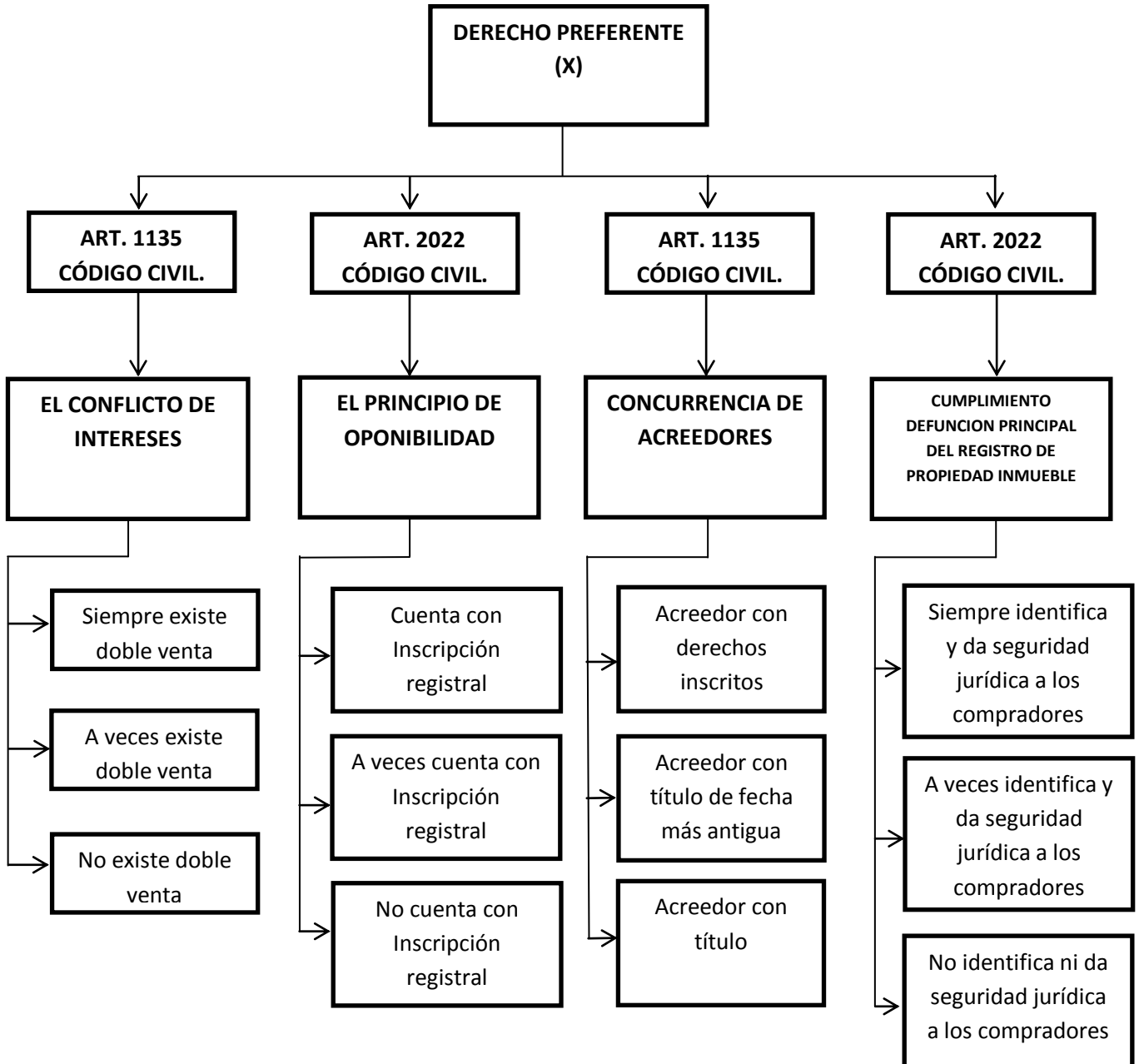
Derecho preferente.

2.5.2. Variable dependiente

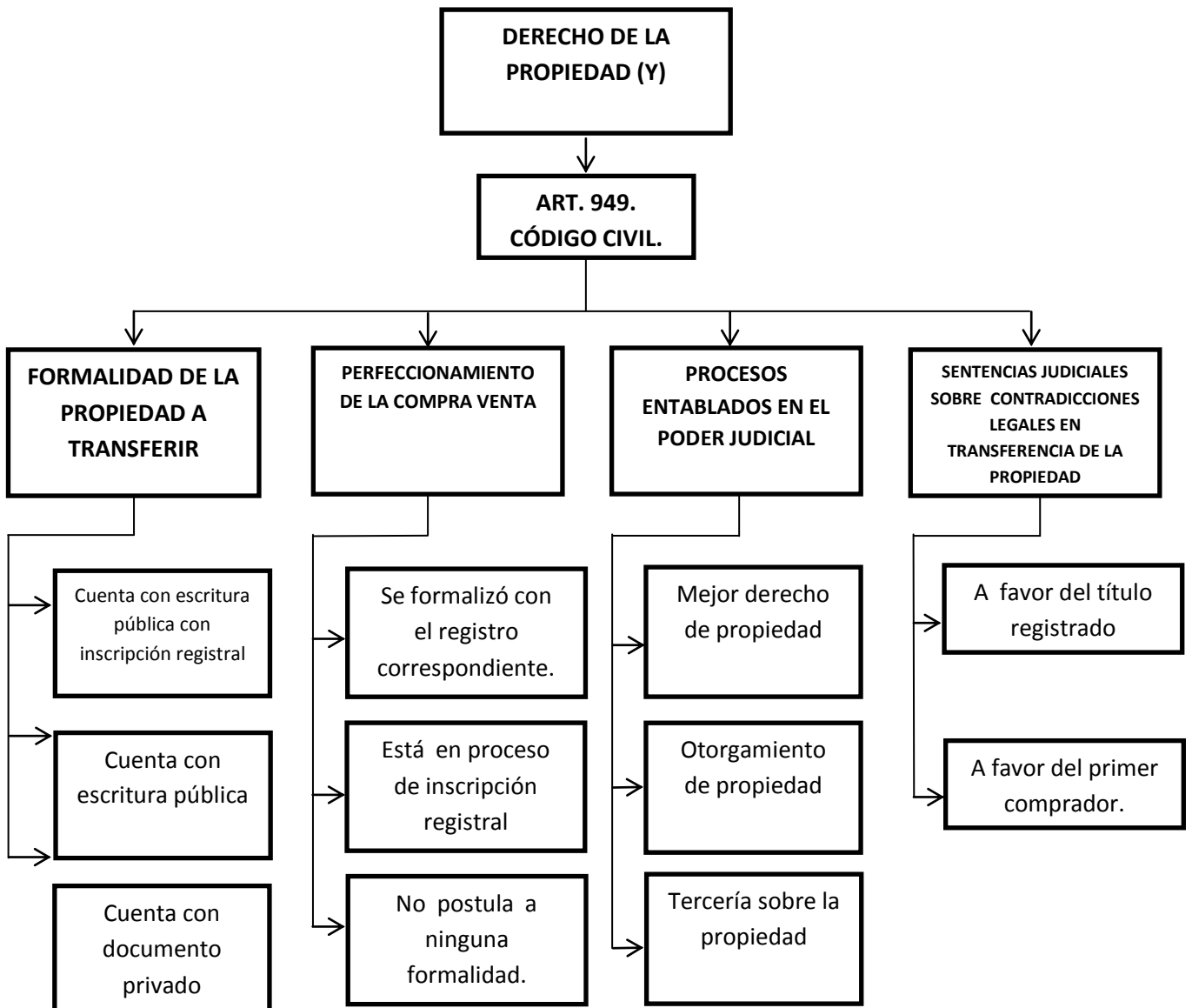
Derecho de propiedad.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE X: DERECHO PREFERENTE



OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE Y: DERECHO DE LA PROPIEDAD



CAPÍTULO III

MATERIALES Y MÉTODOS

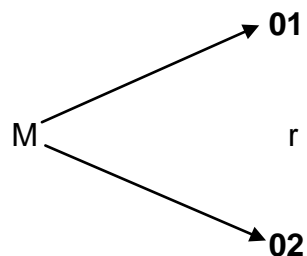
3.1. MÉTODO Y DISEÑO

3.1.1. Método de investigación

En el presente trabajo se ha aplicado el método descriptivo y explicativo, donde se han podido explicar las variables y su relación causal.

3.1.2. Diseño de investigación

Corresponde a un diseño causal:



Donde:

M = Muestra

01 = Observación 1, que corresponde a la variable de Derecho preferente.

02 = Observación 2, que corresponde a la variable derecho de propiedad

r = Relación entre la variable X y Y.

3.2. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN

3.2.1. Tipo

Este trabajo de investigación por su naturaleza corresponde al tipo de investigación jurídico social cuantitativa, donde se ha demostrado la exploración de las variables por ser una investigación que permite la exploración y la descripción de las variables de la investigación y luego explicar la relación causal existente entre las variables, para luego realizar la propuesta política y legislativa, para poder superar los diversos problemas en el campo de la posesión y propiedad de bienes inmuebles, cuando estas son transferidas o vendidas.

3.2.2. Nivel de investigación

La investigación tiene un alcance o nivel descriptivo y explicativo jurídico social en relación a las variables que se han investigado.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población y muestra de estudio está centrada en los expedientes existentes en el Juzgado Civil de la ciudad de Tingo María, donde el análisis se ha realizado en base a los artículos 949°, 1135° y 2022° del Código Civil vigente.

3.3.1. Población

La población con que se ha trabajado son los expedientes civiles de los años 2010 a 2012, sobre derecho preferente, habiéndose localizado 20

expedientes en el Juzgado Civil en la Ciudad de Tingo María, en el periodo de tiempo ya señalado.

3.3.2. Muestra

La muestra se ha definido por criterios técnicos o de especialistas eligiendo 10 expedientes de los 20 existentes, por razones de que no existen las facilidades del caso por parte de la administración de justicia civil.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

3.4.1. Para la recolección de datos

Las técnicas para la recolección de datos han sido las siguientes:

- **La técnica del fichaje**, técnica que se ha utilizado de manera permanente desde el inicio de la investigación hasta finalizar el proceso de investigación incluyendo su uso durante la sustentación. Esta técnica se ha instrumentado con las fichas bibliográficas, hemerográficas, textuales, de observación al expediente, entre otros.
- **La técnica de análisis documental**, esta técnica nos ha permitido analizar cada uno de los expedientes en estudio. Han sido instrumentadas mediante la ficha de análisis del expediente.

3.4.2. Para la presentación de datos

Las técnicas para la presentación de datos son las siguientes:

- **Técnica de estadística descriptiva**, nos ha permitido organizar los datos en cuadros y tablas estadísticas, y otros modelos de demostración de los datos obtenidos en el proceso de acopio de datos.
- **Técnica de la informática**, para el procesamiento de datos se han hecho uso las herramientas informáticas, tales como MS EXCEL y el MS Process, presentándose los resultados en cuadro de doble entrada y sus

respectivos gráficos teniendo en consideración las dimensiones de las variables de la investigación.

3.4.3. Para el análisis e interpretación de los datos

Técnicas lógicas, estas técnicas son la inducción y deducción en base a los argumentos que ha permitido a llegar a conclusiones valederas.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1. RESULTADOS DE LA RECOPIACIÓN DE DATOS SOBRE EL DERECHO PREFERENTE

4.1.1. Resultados sobre el conflicto de intereses

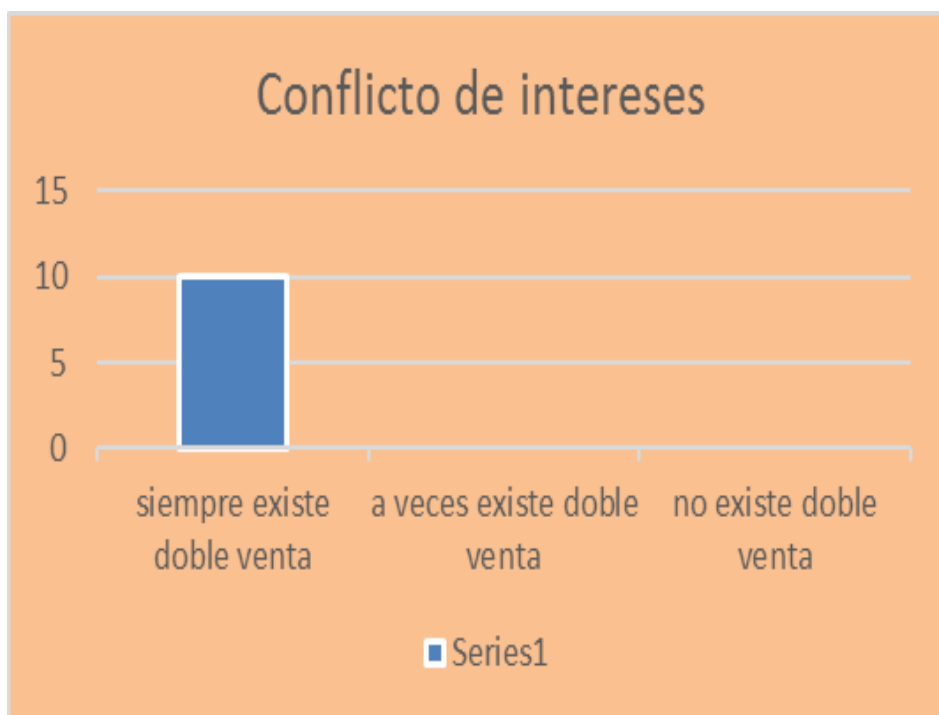
En el proceso civil iniciado por derecho preferente siempre parte de conflicto de intereses de las personas, y este conflicto muchas veces no se pueden superar con la participación de las partes; por lo general estos conflictos se solucionan en procesos judiciales civiles. Dado estas situaciones jurídicas se pueden observar en los expedientes los resultados sobre conflicto de intereses.

Cuadro N° 01

Resultados sobre el conflicto de intereses en derecho preferente registrados en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Conflicto de intereses	ni	%
Siempre existe doble venta	10	100
A veces existe doble venta	00	00
No existe doble venta	00	00
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación.

De este cuadro se analiza que efectivamente existe conflicto de intereses puesto que se ha registrado la doble venta de un inmueble, dicha situación se genera porque no existe la obligatoriedad de inscribir la compra venta de terrenos en los Registros Públicos.

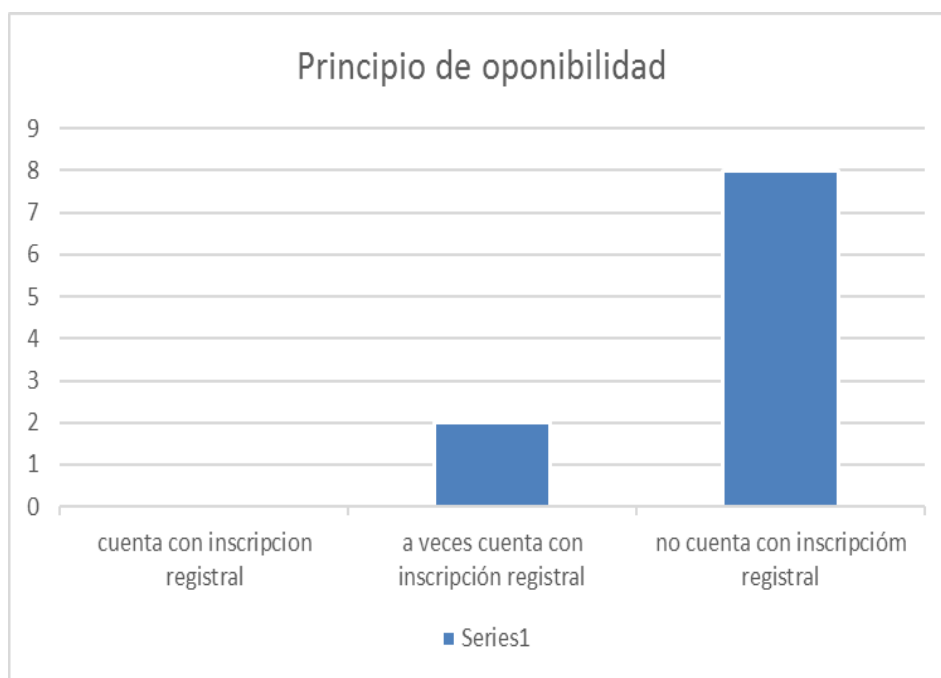
4.1.2. Resultados del Principio de Oponibilidad

Cuadro N° 02

Resultados sobre el Principio de Oponibilidad en derecho preferente registrados en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Aplicación del Principio de Oponibilidad	ni	%
Cuenta con inscripción registral.	00	00
A veces cuenta inscripción registral	02	20
No cuenta con inscripción registral	08	80
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

De este cuadro se desprende que las compraventas de terrenos en la ciudad de Tingo María, el 80% no cuentan con inscripción al SUNARP o simplemente ante los registros públicos de bienes inmuebles; esta razón administrativa crea problemas que motivan evaluar el derecho preferente.

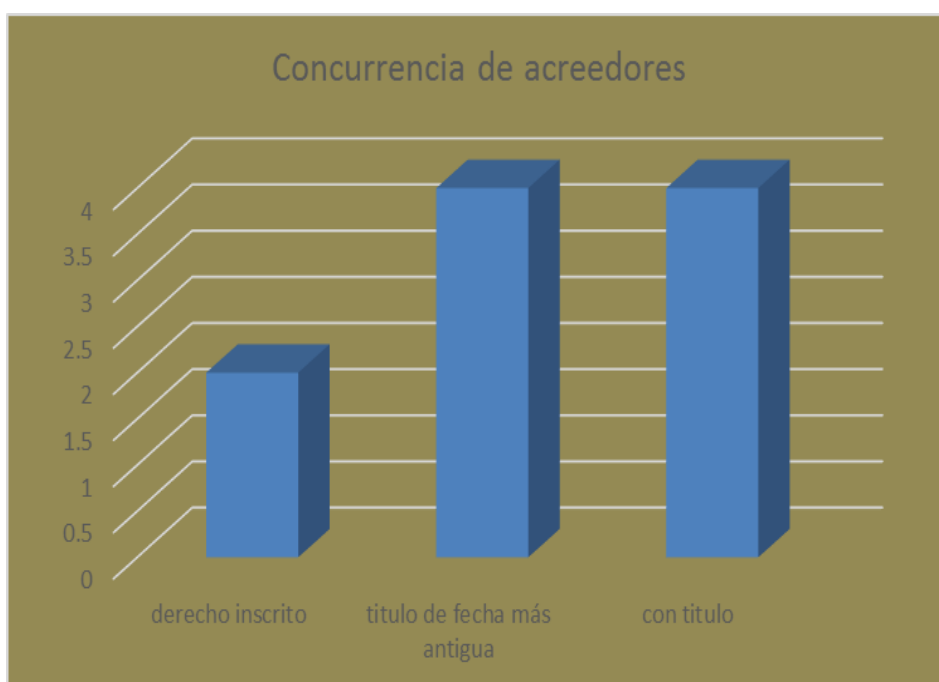
4.1.3. Concurrencia de acreedores

Cuadro N° 03

Resultados sobre la concurrencia de acreedores en derecho preferente registrados en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Concurrencia de acreedores	Ni	%
Acreedor con derechos inscritos	02	20
Acreedor con título de fecha antigua	04	40
Acreedor con título	04	40
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

Los resultados en este cuadro nos evidencian que existen el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título. Esta situación evidencia que dado un proceso civil de derecho preferente y derecho de propiedad, pero esta situación justamente generan problemas procesales.

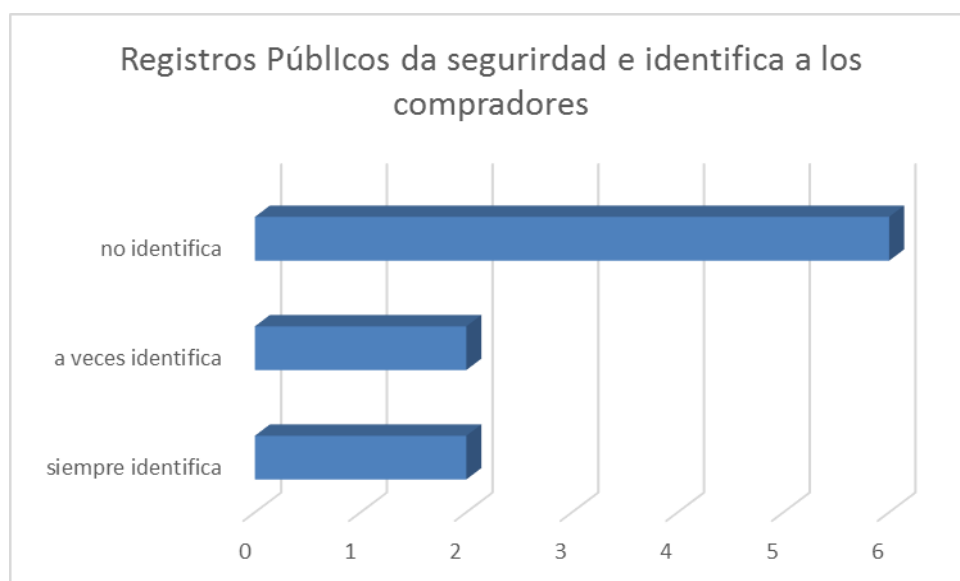
4.1.4. Resultado de la función principal del registro de propiedad inmueble

Cuadro N° 04

Resultados sobre el cumplimiento de la función principal de propiedad de inmueble en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Cumplimiento de función principal del registro de propiedad inmueble	ni	%
Siempre identifica y da seguridad jurídica a los compradores	02	20
A veces identifica y da seguridad a los compradores	02	20
No identifica ni da seguridad jurídica a los compradores	06	60
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

El presente cuadro nos hace de conocimiento que en relación a la seguridad jurídica a los compradores de bienes inmuebles no se da la seguridad jurídica necesaria por parte de la institución llamada por ley en este caso la SUNARP, porque en realidad los compradores o los adquieren un bien inmueble no están en la obligación de inscribir el título de propiedad; y esta situación jurídica administrativa está generando problemas o controversias de

derecho preferente en función al bien inmueble adquirido; cuando en realidad existen varios adquirentes o compradores sobre un mismo bien.

4.2. RESULTADOS ACOPIADOS SOBRE EL DERECHO A LA PROPIEDAD

Estos resultados están relacionados estrictamente al Artículo 949 de nuestro Código Civil, sobre el acreedor propietario del inmueble, y es en este artículo que nos señala que en caso de transferencia de inmuebles no es necesario contar con un registro específico en la SUNARP.

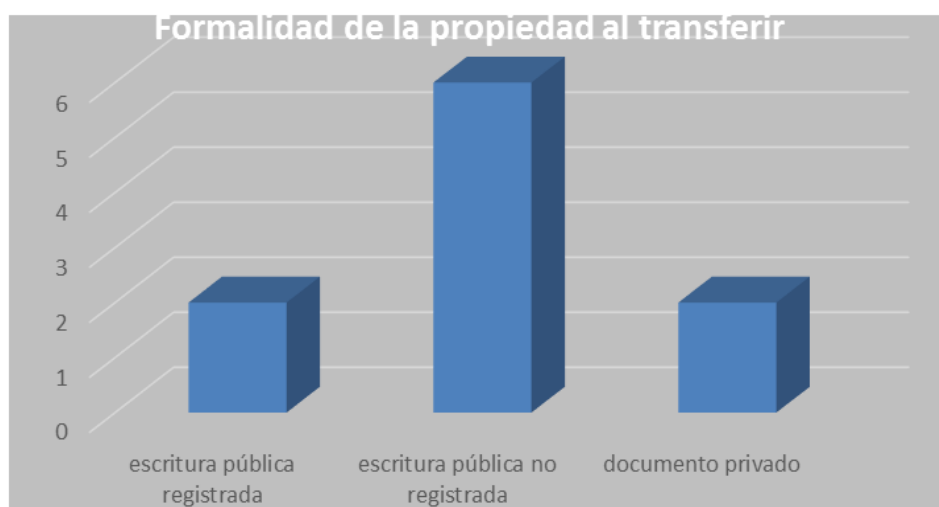
4.2.1. Resultados sobre la formalidad la propiedad a transferir

Cuadro N° 05

Resultados sobre la formalidad de la propiedad al transferir en relación al derecho a la propiedad en los distintos expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Formalidad de la propiedad a transferir	ni	%
Cuenta con escritura pública registrada	02	20
Cuenta con escritura pública no registrada	06	60
Cuenta con documento privado	02	20
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

Evidentemente en la sociedad peruana existe la costumbre de realizar las compraventas con escritura pública pero esta instrumental en varias ocasiones no se encuentra registrada en la SUNARP, así como se puede observar en el cuadro que existen el 60% de escrituras públicas no registradas, solo el 20 reportan que están registradas y el otro 20% están respaldados la propiedad con documentos privados.

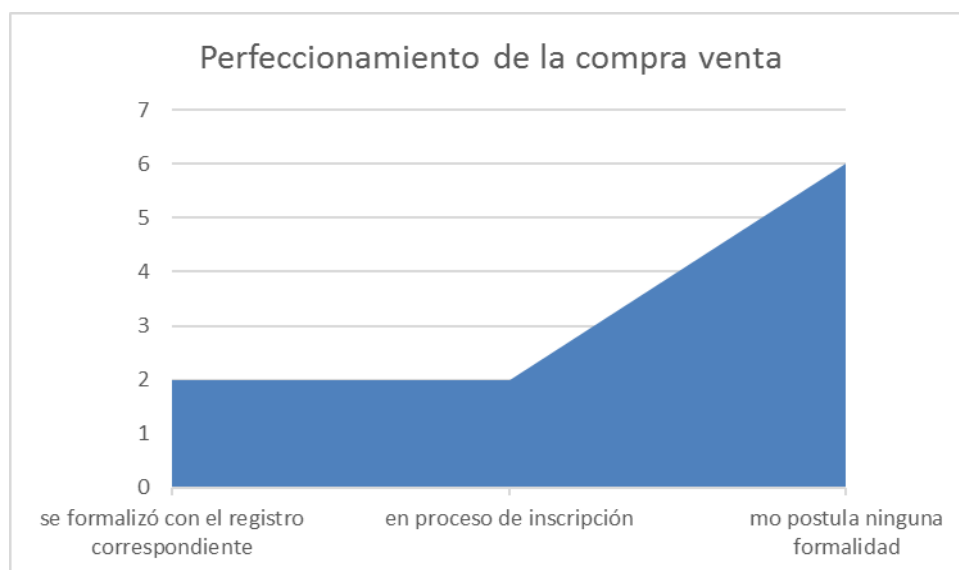
4.2.2. Resultados sobre el perfeccionamiento de la Compra venta de inmuebles

Cuadro N° 06

Resultados sobre el perfeccionamiento de la compra venta en relación al derecho a la propiedad en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Perfeccionamiento de la compra venta	Ni	%
Se formalizó con el registro correspondiente.	02	20
Está en proceso de inscripción registral.	02	20
No postula ninguna formalidad	06	60
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

Este cuadro contiene que el 60% de las escrituras públicas no postulan a la inscripción registral, el 20% se formalizó con el registro correspondiente y el 20% está en proceso de inscripción registral. Estos resultados nos evidencian que en la sociedad peruana y la tingalesa tiene como costumbre de no formalizar los títulos de propiedad y mantiene sus bienes inmuebles sin la inscripción correspondiente, generando los problemas de doble ventas de los bienes inmuebles, las que toman parte del proceso civil correspondiente.

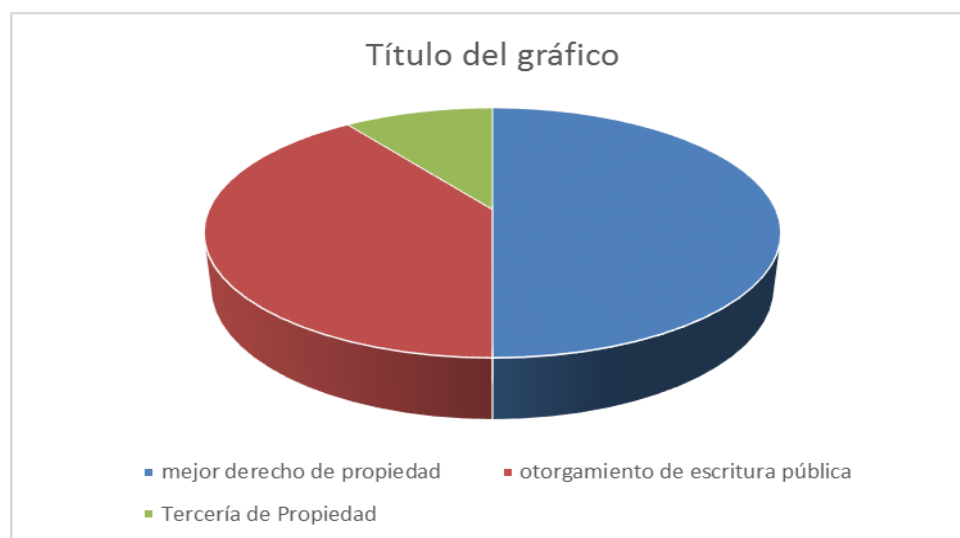
4.2.3. Resultados sobre los procesos entablados en el Poder Judicial

Cuadro N° 07

Resultados sobre los procesos entablados en el Poder Judicial en relación al derecho a la propiedad en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Procesos entablados en el Poder Judicial.	ni	%
Mejor derecho de propiedad	05	50
Otorgamiento de Esc. Pública.	04	40
Tercería sobre la propiedad	01	10
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

Los resultados evidencian que el 50% de los procesos entablados ante el Juzgado correspondiente, son solicitando otorgamiento de mejor derecho de propiedad, el 40% es sobre otorgamiento de escritura pública y el 10% sobre tercería sobre la propiedad. Evidentemente a nivel de juzgado competente se sigue discutiendo los efectos del consensualismo donde no existe la exigencia de la inscripción de un bien inmueble adquirido y como consecuencia tiene que terminar casi siempre en el órgano jurisdiccional.

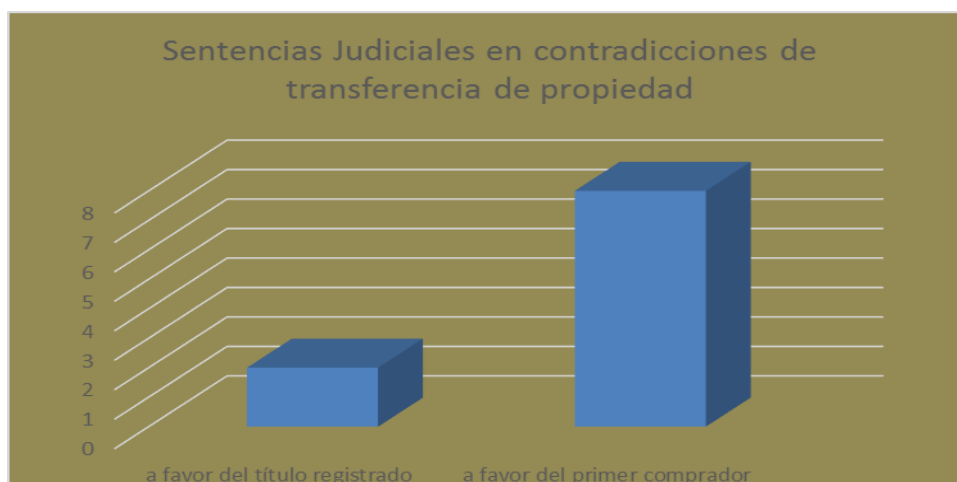
4.2.4. Resultados sobre las sentencias judiciales en contradicciones legales en transferencia de la propiedad

Cuadro N° 008

Resultados sobre las Sentencias Judiciales en contradicciones legales de transferencia de propiedad, en relación al derecho a la propiedad en los expedientes del Juzgado Civil de Tingo María, 2010 – 2012.

Sentencias judiciales en contradicciones de transferencia de propiedad.	ni	%
A favor del título registrado	02	20
A favor del primer comprador	08	80
Total	10	100

Fuente: Aplicación de la Ficha de Análisis de los Expedientes Civiles sobre derecho preferente y derecho de propiedad.



Elaboración: Investigadora.

Análisis e interpretación

Visto las resoluciones finales emitidas por el órgano jurisdiccional el 80% de las sentencias están a favor dl primer comprador y el 20% a favor del quien posee el título registrado en la SUNARP en el rubro de bienes inmuebles. Esto nos demuestra que se sigue poniendo en práctica el principio del consensualismo en la administración de justicia civil en el Perú y de manera particular en la localidad de Tingo María - Huánuco.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON EL PROBLEMA Y LAS HIPÓTESIS

Los resultados que se han obtenido se van a contrastar con la formulación del problema y las hipótesis , tomando en cuenta que el problema planteado responde a la siguiente interrogante: ¿Cuáles son las contradicciones que existen entre el Derecho preferente y Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012?; dado esta pregunta central se ha formulado la siguiente hipótesis: “Si las compras y ventas o transferencias de bienes inmuebles se realizan bajo el amparo del Artículo 949 del código civil peruano, que tiene carácter consensualista orientada bajo la teoría espiritualista de procedencia francesa; donde no se exige la formalidad de inscripción registral como un acto constitutivo de derechos; por lo tanto se estarían generando las contradicciones entre el derecho preferente y el derecho a la propiedad en estos procesos de compra venta.

Desde el punto de vista procesal estas contradicciones que existen entre el derecho preferente y el derecho de la propiedad, lo cual contradice a la prioridad que se le otorga al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, como es en el caso de la concurrencia de acreedores, plasmado en el artículo 1135 del mismo Código, donde se le otorga preferencia frente al derecho real que no cuenta con inscripción.

De igual manera el principio de oponibilidad hace mención a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito; con lo que se determina cual tiene derecho preferente, oponiéndose a los demás. En el caso nuestro, los artículos 2022 (derecho preferente) y 1135 (concurrencia de acreedores) de nuestro Código Civil dejando de lado al artículo 949 (transferencia de la propiedad inmueble) del Código Civil; para lo cual existen algunos tratamientos específicos como el relativo a la concurrencia de acreedores.”

Los resultados obtenidos en relación a la variable independiente, es el caso del conflicto de intereses, ya que efectivamente existe un conflicto de intereses puesto que se ha registrado la doble venta de un bien inmueble, esta situación se genera porque no se exige la obligación de inscribir las compras ventas de terrenos en los Registros Públicos.

El principio de oponibilidad, en las compra venta de terrenos en la ciudad de Tingo María, el 80% no cuentan con inscripción en la SUNARP o simplemente ante los Registros Públicos de bienes inmuebles; esta razón administrativa crea problemas que motivan evaluar el derecho preferente.

Sobre la concurrencia de acreedores, se tiene los resultados de que el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título. Esta situación evidencia que dado un proceso civil de derecho preferente y derecho de propiedad, pero esta situación justamente generan problemas procesales.

En la función principal del registro de propiedad inmueble, los resultados nos demuestran que no se da la existencia de la seguridad jurídica necesaria por parte de la institución llamada por ley en este caso la SUNARP, porque en

realidad los compradores o los adquirentes de un bien inmueble no están en la obligación de inscribir el título de propiedad; y esta situación jurídica administrativa está generando problemas o controversias de derecho preferente en función al bien inmueble adquirido; cuando en realidad existen varios adquirentes o compradores sobre un mismo bien. Estos resultados están relacionados estrictamente al Artículo 949 del Código Civil, sobre el acreedor propietario de un bien inmueble, justamente en este artículo se señala que en caso de transferencia de inmuebles no es necesario contar con un registro específico en la SUNARP.

Sobre la formalidad de la propiedad a transferir, en la sociedad peruana existe la costumbre de realizar las compraventas con escritura pública o a veces con un contrato privado: pero estas instrumentales muchas veces no se encuentran registradas en la SUNARP, tal como se observa en el cuadro que existen el 60% de escrituras públicas no registradas, solo el 20 reportan que están registradas y el otro 20% están respaldados la propiedad con documentos privados.

Mientras tanto sobre el perfeccionamiento de la compra venta de inmuebles, nos reporta que el 60% de las escrituras públicas no postulan a la inscripción registral, el 20% se formalizó con el registro correspondiente y el 20% está en proceso de inscripción registral. Estos resultados nos evidencian que en la sociedad peruana y la tingalesa tiene como costumbre de no formalizar los títulos de propiedad y mantiene sus bienes inmuebles sin la inscripción correspondiente, generando los problemas de doble ventas de los bienes inmuebles, las que toman parte del proceso civil correspondiente.

En cuanto a los resultados de procesos entablados en el poder judicial se han registrado que el 50% de los procesos entablados ante el Juzgado correspondiente, han solicitado otorgamiento de mejor derecho de propiedad, el 40% es sobre otorgamiento de propiedad y el 10% sobre tercería sobre la propiedad. Evidentemente a nivel de juzgado competente se sigue discutiendo los efectos del consensualismo donde no existe o no se exige obligatoriamente

la inscripción de un bien inmueble adquirido y como consecuencia tiene que terminar casi siempre en el órgano jurisdiccional.

Y finalmente, los resultados sobre las sentencias judiciales en contradicciones legales en transferencia de propiedad, las sentencias motivadas y publicadas por el órgano jurisdiccional el 80% de las sentencias están a favor del primer comprador y el 20% a favor del quien posee el título registrado en la SUNARP en el rubro de bienes inmuebles. Esto nos demuestra que se sigue poniendo en práctica el principio del consensualismo en la administración de justicia civil en el Perú y de manera particular en la localidad de Tingo María - Huánuco.

5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LAS TEORÍAS Y LAS NORMAS CORRESPONDIENTES

En relación a las teorías existentes en el problema referido al derecho preferente y el derecho a la propiedad, se pueden comentar que los contratos, en relación a la compraventa o adquisición de bienes de propiedad inmueble, nuevamente se determina y configura al "*contrato*" según su función natural en la sociedad, de intercambio de bienes por medio de un convenio recíproco de cambio. Luego siguieron CHRISTIAN TPIOMASIO y CHRISTIAN WOLFF, y con ello se consolidó el ambiente jusnaturalista de esa época, dándose paso a las primeras codificaciones escritas por la doctrina del Derecho natural, entre ellas Baviera, Prusia, Austria y Francia. En ese sentido, el principio consensualístico es adoptado originariamente, porque se vio en él un triunfo de la voluntad de las personas en sociedad, es decir la libertad del ser humano para contratar, y a la vez como un mecanismo simple y práctico.

Esta teoría consolida los resultados obtenidos que son: los conflictos de intereses, la aplicación del principio de oponibilidad, la falta de formalidad en la inscripción de los títulos de propiedad en la SUNARP, entre otros.

En la actualidad, empero, se está desarrollando una corriente favorable que no es mayoritaria, hacia el principio consensualístico, aunque sus

fundamentos sean distintos a los antes señalados. Señala que este principio brinda o favorece a la mayor circulación de la riqueza y al uso de los recursos, de esa manera uniendo los postulados del jusnaturalismo con los establecidos por el liberalismo económico. En aquellos sistemas que se amparan por la teoría del título y el modo se protege principalmente al propietario, ya que él no pierde el derecho sobre el bien hasta después de producirse la tradición, y considerando que por lo general la tradición llega con el pago del precio pactado, podemos observar que el sistema del título y el modo llega a subordinar el efecto traslativo con la desposesión, lo que por lo general ocurre al cancelar el pago de la contraprestación. Al contrario de ellos, el principio consensualista tiene como función activar la circulación de la riqueza, ello beneficia al comprador, ya que éste se convierte en propietario del bien inmueble antes de producirse la entrega o el pago del precio pactado por la contraprestación.

Ello se observa en los casos de que el comprador no cuente con el dinero para cumplir con el pago del precio, pero puede obtenerlo con la reventa del bien; también tomando en consideración, que el comprador de un bien inmueble, desde el mismo consentimiento ya se convierte en propietario y por ende, puede procurarse el dinero a través del sistema bancario mediante la concesión de una hipoteca. Esta operación no podría ser posible si la traslación de dominio se dilatase hasta la entrega del bien inmueble; además en Italia, se comienza a hablar del principio de "*máxima circulación de la riqueza*", es por ello que el ordenamiento jurídico está en favor de esta situación.

En consecuencia los procesos observados en el trabajo de investigación presente, evidencian que siempre existe la doble venta de bienes inmuebles, un gran porcentaje no cuentan con la inscripción en los Registros Públicos, por lo tanto existen acreedores con títulos no inscritos, y la función principal de la SUNARP sobre la seguridad jurídica no se está logrando cumplir.

Cuando se revisan estrictamente los procesos se pueden evidenciar que en los contratos de compraventa de terrenos no existen títulos de propiedad registrados en su gran mayoría, no existe tampoco la exigencia de

perfeccionamiento de la compra, los procesos civiles solicitados está en función a solicitar mejor derecho de propiedad y las sentencias en su gran mayoría son a favor del título registrado en la SUNARP. En este sentido también se registra contradicciones entre el principio consensualista y la formalidad legal dentro del proceso porque evidentemente dentro del proceso prima el principio de legalidad ante el conflicto de intereses. Sobre las contradicciones legales que se dan en el sistema de transferencia de bienes inmuebles, en el Derecho romano se constituyeron formas especiales de transmisión de la propiedad: la emancipatio y la in iure cessio, los cuales con Justiniano fueron reemplazados por la traditio. Los contratos no transferían la propiedad, el adquirente del bien en la compraventa era sólo acreedor del vendedor, para poder transferir la propiedad tenía que independizarla o hacer la entrega de la misma.

Sin embargo la legislación peruana adopta la doctrina francesa, que nos dice que basta con la obligación de entregar el bien para que se perfeccione la compraventa, es decir por el solo consentimiento de las partes contratantes, el consentimiento perfecciona la obligación de entregar la cosa, no hay necesidad de la tradición real, para que el acreedor sea considerado como propietario. Ello está establecido en el Código Civil francés.

5.3. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE

Dado las condiciones en que se han planteado el problema y las hipótesis, el presente trabajo ha hecho que analicemos y sobresalgan los diversos artículos del Código Civil Peruano, como el artículo 949°, establece que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Es decir adoptamos al título como el medio para transmitir la propiedad, en relación al modo: la tradición se da en los bienes muebles y su inscripción también es facultativa, no es constitutiva ni legitimadora.

Sin embargo, el código Civil peruano adopta el sistema en el cual, al existir la promesa de entregar a varios acreedores el mismo bien inmueble se

debe aplicar el artículo 1135° del mismo código, regula que "cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo se prefiere al acreedor cuya de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en 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".

Es por ello que al advertir las contradicciones que existen en los artículos 949° y 1135° del Código Civil hace que se hable de "*propiedades relativas*". Decimos esto porque si se da el caso en el que un propietario que llega a vender una bien inmueble y que luego de un tiempo realiza una nueva compraventa de propiedad de ese mismo bien inmueble a otro comprador que sí llega a inscribirlo; según la regla del concurso de acreedores se resuelve a favor de quien ha inscrito su compraventa; entonces, si tomamos en cuenta a la doctrina del sólo consenso que el Código Civil acoge, la cual nos dice que la propiedad ya fue transferida en la primera compraventa, qué derecho se transfiere en la segunda y posteriores, si el primer adquirente se supone que ya es el propietario y titular del bien, claramente decimos que ninguno; sin embargo, es la inscripción la que convierte en propietario al segundo adquirente. Actualmente así está regulada, vemos que no existe el "título y modo" en las transferencias de propiedades inmuebles, solo se exige el título, es decir el acto, contrato, declaración de voluntad, consuno, acuerdo de voluntades. El modo, es decir la inscripción, es simplemente facultativa y su función sólo es como elemento de seguridad.

Ante esta situación luego del proceso de investigación, se ha realizado una propuesta legislativa: Se debe realizar la modificación referida al artículo 949° del Código Civil, referido a la transmisión de la propiedad, en la que se debe de plasmar lo siguiente: **La inscripción registral de la enajenación de un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.**

CONCLUSIONES

1. Las contradicciones que se registra entre el Derecho preferente y Derecho de la propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de Tingo María 2010 – 2012, que: existe conflicto de intereses porque se han registrado la doble venta de un bien inmueble, esta situación se genera porque no es exigible la obligatoriedad de inscribir las compras ventas de terrenos en los registros públicos; por lo que el 80% no cuentan con inscripción en la SUNARP o simplemente ante los registros públicos de bienes inmuebles; esta razón administrativa crea problemas que motivan evaluar el derecho preferente. En consecuencia se registra la concurrencia de acreedores, se tiene los resultados de que el 20% de expedientes se encuentran con derechos inscritos, el 40% cuentan con título de fecha antigua y el otro 40% acreedor con título. No se le está permitiendo a la SUNARP cumplir su función principal del registro de propiedad inmueble, los resultados nos demuestra que no existe la seguridad jurídica.
2. Entre otra de las contradicciones en relación al Artículo 949 del Código Civil Peruano, sobre acreedor propietario de inmuebles, justamente en este artículo es que en caso de transferencia de inmuebles no es necesario contar con un registro específico en la SUNARP. Por lo que en la sociedad peruana existe la costumbre de realizar las compraventas con escritura pública o a veces con un contrato privado, pero estas instrumentales muchas veces no se encuentran registradas en la SUNARP.
3. Cuando se trata de perfeccionar la compra venta de inmuebles, el 60% de las escrituras públicas no postulan a la inscripción registral, el 20% se formalizó con el registro correspondiente y el 20% está en proceso de inscripción registral. Estos resultados nos evidencian que en la sociedad peruana y la tingalesa tiene como costumbre de no formalizar los títulos de propiedad y mantiene sus bienes inmuebles sin la inscripción correspondiente, generando los problemas de doble ventas de los bienes inmuebles, las que toman parte del proceso civil correspondiente.

4. En cuanto a los resultados de procesos entablados en el poder judicial se han registrado que el 50% de los procesos entablados ante el Juzgado correspondiente, han solicitado otorgamiento de mejor derecho de propiedad, el 40% es sobre otorgamiento de propiedad y el 10% sobre tercería sobre la propiedad. Evidentemente a nivel de juzgado competente se sigue discutiendo los efectos del consensualismo donde no existe la exigencia de la inscripción de un bien inmueble adquirido y como consecuencia tiene que terminar casi siempre en el órgano jurisdiccional. Luego de los procesos desarrollados y finalizados las sentencias motivadas y publicadas por el órgano jurisdiccional el 80% de las sentencias están a favor del primer comprador y el 20% a favor del quien posee el título registrado en la SUNARP en el rubro de bienes inmuebles.
5. Por lo que luego de evaluar estos resultados queda demostrada nuestra hipótesis: “Si las compras y ventas o transferencias de bienes inmuebles se realizan bajo el amparo del Artículo 949 del código civil peruano, que tiene carácter consensualista orientada bajo la teoría espiritualista de procedencia francesa; donde no se exige la formalidad de inscripción registral como un acto constitutivo de derechos; se estarían generando las contradicciones entre el derecho preferente y el derecho a la propiedad en estos procesos de compra venta.

Desde el punto de vista procesal estas contradicciones que existen entre el derecho preferente y el derecho de la propiedad, el artículo 949 C.C. contradice a la prioridad que se le da al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, como es el caso de la concurrencia de acreedores, plasmado en el artículo 1135 del mismo Código, donde se le da preferencia frente al derecho real no inscrito.

De igual manera el principio de oponibilidad hace alusión a que lo inscrito es oponible a lo no inscrito; determinándose cual tiene derecho preferente, oponiéndose a los demás. En nuestro caso, los artículos 2022 (derecho preferente) y 1135 (concurrencia de acreedores) del Código Civil dejando de lado al artículo 949 (transferencia de la propiedad inmueble) del Código Civil; existiendo algunos tratamientos específicos como el relativo a la concurrencia de acreedores.

RECOMENDACIONES

1. Dado las contradicciones entre el derecho preferente y el derecho la propiedad, se deben regular jurídicamente la función notarial en relación a las inscripciones de las compras y ventas de bienes inmuebles con título de propiedad o con los contratos privados.
2. Se deben organizar eventos para los operadores de justicia y los notarios para un mejor tratamiento del problema de contradicciones existentes entre el derecho preferente y el derecho a la propiedad, para evitar mayores problemas de naturaleza administrativa en la SUNARP y en los procesos civiles.
3. Finalmente formulamos una propuesta legislativa para modificar el artículo 949 del Código Civil, con la siguiente fórmula legal: Está referido a la transmisión de la propiedad, en la que se debe de plasmar lo siguiente:
La inscripción registral de la enajenación de un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arruñaga, (2004). El Registro de Predios y Activos los Inmobiliarios en el Perú, Lima, Perú, Editorial Juristas.

Avendaño V., Jorge. Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas, tomo V, Lima, Perú, Gaceta Jurídica.

Escriche, J. “Diccionario Razonado De Legislación Civil, Penal, Comercial Y Forense”, Valencia.

Hernando de soto. (2004). El misterio del Capital. Perú, Edit. Planeta.

Ossorio, M. (2000). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta).

Soria, A. (1997). El Registro de Predios y Activos los Inmobiliarios en el Perú. Perú, Editorial Juristas.

Garrido, T. (1994). La doble venta y la doble disposición. Barcelona, España. Editorial. José María Bosch.

www.Diario Oficial El Peruano.com.

http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/historia_del_sistema_franc es.pdf.

<http://www.derechoromano.es/2012/07/traditio.html>.

ANEXOS