

El Sistema Facultativo de Inscripción en los Actos de Compraventa Inmobiliaria y la Seguridad Jurídica Registral

The Facultative Registration System in Acts of Real Estate Purchase and Registry Legal Security

Henry Rider Nicolay Chávez Caciao

Shechira Katherine Mendoza Avila

Universidad Católica de Trujillo – Benedicto XVI

Fecha de recepción: 12/04/2022

Fecha de aceptación: 23/05/2022

RESUMEN

La presente investigación fue desarrollada teniendo como base el actual problema de inscripción y titularidad de bienes inmuebles, regulado en el artículo 949 del Código Civil, en donde se establece que a pesar de existir un dispositivo legal que denomina “Propietarios” a aquellas personas que han adquirido un determinado bien inmueble, los efectos de dicha condición no se alcanzan a plenitud; si estos llamados propietarios no inscriben la titularidad de su propiedad en el registro jurídico correspondiente. De darse esta situación, los llamados propietarios correrían el riesgo de perder su inmueble legítimamente adquirido; en razón que el propio código civil no ha prescrito que la inscripción sea una exigencia obligatoria para alcanzar la titularidad de un inmueble determinado, generando una falta de seguridad jurídica, motivada por la ambigüedad de la norma al no establecer que si bien a partir de la adquisición de un bien inmueble una persona es considerada propietaria; sin embargo, es solo a partir de su inscripción registral en que sus efectos adquieren relevancia jurídica obteniendo un debido respaldo estatal. En este sentido, el presente trabajo de investigación obedece al propósito intrínseco de esclarecer la problemática vigente, teniendo en consideración el carácter protagónico del estado, como promotor de la seguridad jurídica registral en las transferencias de bienes inmuebles, la misma que según la presente investigación resulta absolutamente necesario la adopción de un sistema obligatorio de inscripción inmobiliaria; puesto que el registro de la titularidad de un bien inmueble adquirido legítimamente, resulta importante para salvaguardar su derecho de propiedad válidamente adquirido.

Palabras clave: Contrato, escritura pública, inscripción registral, seguridad jurídica, publicidad registral.



1 Magister en Derecho Penal y Ciencias Criminológicas, Universidad Nacional de Trujillo, henryrider19@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0001-9976-1309>.

2 Magister en Derecho Notarial y Registral, Universidad Católica de Trujillo – Benedicto XVI, shechira15@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0001-6604-0142>.

ABSTRACT

The present investigation was developed based on the current problem of registration and ownership of real estate, regulated in article 949 of the Civil Code, where it is established that despite the existence of a legal provision that calls "Owners" those people who have acquired a certain immovable property, the effects of said condition are not fully achieved; if these so-called owners do not register the ownership of their property in the corresponding legal registry. In this situation, the so-called owners would run the risk of losing their legitimately acquired property; due to the fact that the civil code itself has not prescribed that the registration be a mandatory requirement to achieve ownership of a specific property, generating a lack of legal certainty, motivated by the ambiguity of the norm by not establishing that although from the acquisition of real estate a person is considered the owner, however, it is only after its registration that its effects acquire legal relevance, obtaining due state support.

In this sense, the present research work obeys the intrinsic purpose of clarifying the current problem, taking into account the leading character of the State, as a promoter of the legal security of registration in the transfers of real estate, the same that according to the present investigation results absolutely necessary the adoption of a mandatory real estate registration system; since the registration of the ownership of a legitimately acquired real estate is important to safeguard your validly acquired property right.

Keywords: Contract, public deed, registry registration, legal security, registry advertising.

INTRODUCCIÓN

Como bien es sabido, desde épocas remotas la sociedad peruana ha regido su actuar en el tráfico inmobiliario bajo una premisa “contractual-consensual” ello justamente porque los códigos civiles que han regulado las relaciones jurídicas privadas han optado por asumir la postura del Sistema Declarativo, en misma línea que se ha visto reflejada hasta la fecha por lo contemplado en el Artículo 949° del Código Civil de 1984. El citado artículo refiere que el solo pacto de enajenar un bien inmueble determinado convierte al acreedor propietario, es decir, desde la perspectiva normativa no es exigible recurrir a otra instancia para refutar como válida la transferencia realizada y dar por garantizado el derecho de propiedad. A pesar de esta premisa, resulta innegable afirmar que nuestra sociedad ha evolucionado y ha traído consigo avances en la tecnología, permitiendo un mayor respaldo al derecho de propiedad a través del acceso a Registros Públicos, otorgándole únicamente desde su inscripción dos garantías fundamentales: seguridad jurídica y publicidad frente a terceros. Esta situación ha conllevado que cierta parte de la población con el animus de tutelar sus intereses y el inmueble adquirido, que en muchos casos constituye morada del núcleo familiar, opte por formalizar su transferencia a través de SUNARP que se ha convertido para tal propósito en la vía idónea. El otro gran grupo que opta por la no inscripción y publicidad de su derecho, aludiendo no solo los gastos económicos que este procedimiento implica, sino que también refieren lo regulado en el artículo 949°, la premisa constitucional sobre la inviolabilidad del derecho de propiedad, deciden no convertir su transferencia en una propiedad inscrita, puesto que al amparo de lo mencionado, ellos ostentan la calidad reconocida de ser propietarios y no consideran necesario realizar otras medidas adicionales, generándose en el peor de los casos discrepancia entre la realidad externa y aquella proporcionada por Registros Públicos cuyo carácter sí es oponible.

Siendo ello así, observamos en nuestra realidad peruana dos posturas influyentes en relación al derecho de propiedad, en donde a pesar del rango constitucional que este presenta, no existe hasta la fecha un pronunciamiento por parte del Estado mediante el cual se pueda evidenciar que si bien nuestro Código Civil vigente (1984) ha adoptado para los actos de transferencia inmobiliaria el “solo consensus”, esta premisa en la actualidad carece de eficacia, y por tanto no garantiza plenamente el derecho de propiedad adquirido, salvo que este se consuma a través de la inscripción, de allí la importancia del Registro. De igual forma, cabe precisar que los déficits detectados en la aplicación del Sistema Declarativo al no garantizar correctamente el derecho de propiedad, permite que este sea materia de litis en procesos como mejor derecho de propiedad, nulidad del acto jurídico, otorgamiento de Escritura Pública, desarrollados dentro del departamento de La Libertad en sede judicial, y cuyas consecuencias implican empleo de tiempo, dinero, asesorías legales, evidenciándose así la falta de seguridad jurídica que existe en el tráfico inmobiliario peruano, debido a la falta de uniformidad en el Sistema de Transferencia. De tal forma que, dicha coyuntura expuesta requiere la adopción de una medida de solución pronta y eficaz, puesto que el bien jurídico involucrado si bien ostenta carácter patrimonial, goza de protección a nivel constitucional, y bajo lo prescrito por el Artículo 70° de la Constitución Política del Perú

de 1993, constituye deber del Estado garantizarlo, ello con el fin de que este pueda ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los parámetros de la Ley.

Guardando relación con la problemática planteada, el presente trabajo de investigación delimita su desarrollo en el ámbito jurídico, puesto que, el tema central es el derecho de propiedad sobre inmuebles y los sistemas que regulan su transferencia, aspecto que implica la revisión de diversos cuerpos normativos como el Código Civil de 1984, la Constitución Política del Perú de 1993 y el propio Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, a través de los cuales se va a permitir dilucidar los alcances que cada uno de ellos determina y aplica en las transferencias de bienes inmuebles. Asimismo, necesariamente se abarca un enfoque económico, ello justamente porque observamos que el Sistema Constitutivo a diferencia del Declarativo, implica a priori un mayor desembolso patrimonial que no toda la población que adquiere un bien inmueble determinado está dispuesto a asumir, panorama que tampoco favorece a la economía peruana porque una propiedad no inscrita, no tiene relevancia en el ámbito registral, ya sea al momento de realizar las transferencias a título oneroso, gratuito o en la expedición de publicidad sobre dicho predio, generando ello el aumento de discrepancias entre la realidad contenida en el Registro y aquella reflejada en los hechos, situación que a largo plazo genera mayor inseguridad para los contratantes, factor que podría obstaculizar el correcto tráfico inmobiliario. Por último, el presente proyecto tiene implicancia también en el ámbito social, en el sentido que es la propia población quien debido a la existencia de un Sistema Facultativo y Consensual en las transferencias inmobiliarias va incursionando a mayor escala dentro del fenómeno del informalismo, llegando a afectar sus intereses cuando su propósito sea disponer de dicho inmueble dentro del contexto registral; sumando a ello la insatisfacción que estos presentan al no obtener la debida seguridad jurídica por parte de su propio ordenamiento legal peruano.

METODOLOGÍA

La presente investigación es de naturaleza correlacional, justamente porque la investigación que se pretende realizar comprende específicamente el análisis interactivo entre las variables objeto de estudio, ello con el fin de obtener su grado de relación. De esta manera, se busca lograr dilucidar así sus propias características, los efectos positivos y negativos que estas puedan generar dentro de contexto planteado, culminando con la aportación de diversos conocimientos, cuya actuación en conjunto permitan obtener como producto una mejor explicación y desarrollo de la problemática planteada.

En relación con la recolección de datos y teniendo como referencia el tipo de investigación adoptado, resulta necesario precisar que, el procedimiento empleado será de naturaleza no experimental, justamente porque lo que se pretende objetivamente es recabar datos de la realidad sin introducir alteración alguna, ni ejerciendo un indebido control sobre las variables. La labor por realizar se basa en el empleo de una metodología descriptiva respecto de las conductas que, de manera espontánea, ejecutan los sujetos materia de estudio en la presente investigación, abarcando nuestro enfoque en determinados elementos cuantitativos y cualitativos reflejados en el área de estudio.

Los métodos de investigación utilizados tenemos:

Método Histórico-Evolutivo:

La aplicación de este método permitió conocer básicamente dos cuestiones: La primera de ellas está relacionada con el sentido de la ley normativa decisiva. En este caso, nos referimos al criterio adoptado por el Código Civil en relación al Sistema a aplicar en el campo de las transferencias inmobiliarias y el apartado sobre la preferencia al derecho de propiedad inscrito frente a la concurrencia de acreedores. Por otro lado, también se evaluará cuál fue la intención reguladora por parte del legislador, aspecto de sumo interés ya que a la fecha dicha postura se mantiene en el tiempo, por tal motivo no ha sido materia de modificatoria en ninguna oportunidad.

Método Analítico:

Este método resulta ser muy útil, ya que a través de su empleo pudimos analizar al fenómeno o realidad problemática planteada en varias partes, y no como uno solo, situación que definitivamente permite ahondar y conocer a cabalidad y con detalles cada uno de los sistemas que están relacionados al derecho de propiedad, nos referimos pues al Sistema Declarativo y Constitutivo; y de cierta forma evaluar también las condiciones de una propiedad material vs una propiedad inscrita registral.

Método Doctrinario:

Dicho método a emplear se utilizó con el fin de estudiar y analizar de manera exhaustiva las diversas posturas y opiniones adoptadas por parte de los autores más relevante dentro de nuestro ámbito nacional, así como también a nivel internacional; constituyendo su aporte una herramienta de mucha utilidad ya que estas servirán de columna y guía para la construcción de nuestro marco teórico.

El diseño de investigación utilizado fue de naturaleza mixta, puesto que la problemática planteada abarca caracteres. Tal es así que, a través del empleo de diversos cuerpos normativos, como: Códigos Civiles, Códigos Procesales Civiles y Leyes Registrales vigentes y aplicables en las relaciones jurídicas realizadas entre particulares dentro del territorio nacional, podamos advertir los pro y contras que su regulación ofrece frente a los actos de transferencia inmobiliaria celebrados mediante de la figura jurídica de la compraventa. De igual forma, resulta necesario profundizar sobre las posturas adoptadas por parte de los expertos doctrinarios a nivel internacional, a fin de evidenciar las consecuencias jurídicas que cada uno de los sistemas de transferencias (sistema constitutivo de inscripción y declarativo de derechos), le ofrece a la sociedad en el marco de la seguridad jurídica.

Asimismo, a fin de determinar los alcances de la propiedad inscrita registral en relación a la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo, fue necesario analizar la postura de nuestros jueces civiles en cuanto al otorgamiento de la titularidad de un inmueble específico, señalando finalmente su preferencia o no por la inscripción registral, del mismo modo, es importante recabar la opinión de los notarios públicos a fin de determinar la necesidad de establecer una reforma legislativa al

Artículo 949° del Código Civil, que permita garantizar la seguridad jurídica para los actos de compra-venta inmobiliaria, y finalmente, resulta imprescindible recopilar el criterio de los Registradores Públicos del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con el objeto de que los mismos detallen la necesidad de la inscripción registral inmobiliaria y si los derechos adquiridos se ponen en riesgo si estos no han sido materia de un registro jurídico previo. Finalmente, es indispensable analizar determinadas sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema de la República a fin de revisar la opinión de los jueces civiles sobre su preferencia de inscripción o no de un bien inmueble específico, mostrando las ventajas y desventajas de dicha situación jurídica.

Por último, con el fin de establecer los lineamientos normativos del sistema jurídico más ventajoso en el marco de la seguridad jurídica para los actos de compraventa sobre inmuebles en la provincia de Trujillo, fue necesario investigar de manera conjunta a los notarios de nuestra localidad, sobre la existencia de normas o proyectos en los que se discutan el tipo de sistema adoptado para las transferencia de bienes inmuebles adquiridos por compraventa, a fin de determinar las causas y sus conclusiones. Asimismo, resultará imprescindible recabar la opinión de los mencionados notarios públicos, a través de encuestas, para que, de acuerdo a su experiencia, señalen si la inscripción inmobiliaria proveniente de un acto de compraventa es realmente necesaria para garantizar el alcance a la seguridad jurídica, o si, por el contrario, basta con lo establecido en el Art. 949° del Código Civil, frente al panorama actual.

En la presente investigación se utilizaron los siguientes instrumentos de recolección de información: El Cuestionario de Preguntas Estructurada y La Ficha de Resumen.

RESULTADOS

En el presente punto, corresponde evaluar los resultados obtenidos tras la aplicación de los cuestionarios de preguntas a cada uno de los sectores involucrados: notarios públicos, registradores públicos y jueces especializados en materia civil con competencia en la provincia de Trujillo.

Respecto a los Notarios, se observa lo siguiente:

De los resultados observados, se advierte que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, que el sistema declarativo regulado por los actos de compraventa inmobiliaria, previsto en el artículo 949° del código civil de 1984, no ofrece ninguna garantía para el alcance de la seguridad jurídica. Contexto que, bajo análisis permite reforzar la postura planteada en la presente investigación, ya que la no inscripción del derecho de propiedad adquirido mediante compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica en relación al nuevo adquirente.

De los resultados obtenidos se observa que la postura dominante está totalmente de acuerdo en considerar la obligatoriedad de la inscripción registral para las transferencias inmobiliarias regulada en el artículo 949° del código civil de 1984, y no mantenerlo con un concepto declarativo como hasta ahora se viene regulando. Es conveniente precisar

que a pesar de existir un porcentaje distinto correspondiente al 33.3%, este también se inclina por la misma premisa, pero con un nivel de intensidad menor, toda vez que la carencia de una base gráfica catastral completa y unificada en todos los sectores de la población, impediría que esta modificación legal se concrete. Por lo que, del análisis realizado se extrae que, en la actualidad, es necesario reevaluar la manera en la que operan las transferencias inmobiliarias, y no dejar a criterio del adquirente la posibilidad de registrar su derecho de propiedad, de allí a que se fije como elemento constitutivo la inscripción registral para refutar como válida la enajenación inmobiliaria.

De los resultados obtenidos se observan que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, que las principales deficiencias que presenta el sistema facultativo de inscripción en relación a las transferencias inmobiliarias son: inseguridad jurídica, estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios, limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de garantías reales y el incremento de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, tercería y nulidad del acto jurídico. Al respecto, se puntualiza a la falta de seguridad jurídica como una de las deficiencias que trae consigo la adopción de un sistema declarativo para las transferencias inmobiliarias, reforzando ello la hipótesis planteada en la presente investigación, y la necesidad de evaluar la base normativa que regula la enajenación de los bienes inmuebles específicamente en la provincia de Trujillo.

De los resultados obtenidos se observa que la postura dominante coincide en proponer como alternativas para garantizar el correcto alcance de la seguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario en la provincia de Trujillo, las siguientes: i) implementación de mejoras en la base gráfica del catastro, ii) establecimiento como requisito de validez en los actos de compraventa inmobiliaria a la inscripción registral y la iii) unificación de los registros administrativos hallados en la base de COFOPRI y las Municipalidades; junto a los registros jurídicos en materia predial, no obstante, un porcentaje equivalente al 33.3% sostiene como alternativa ideal la última, contemplada en el literal c). Del análisis correspondiente, se advierte que en la realidad obran en la base de COFOPRI y de las Municipalidades, unidades prediales que cuentan con una delimitación física o incluso con un número de partida registral aún en proceso de formalización, lo que conlleva la existencia de un propietario con derecho no inscrito.

De los resultados obtenidos, se advierte que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, afirmar que hasta la fecha no han conocido sobre la existencia de algún proyecto de reforma planteado en relación al sistema de transferencia adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria dentro de la competencia del Colegio de Notarios de La Libertad, no obstante, con algunos de ellos se tuvo la oportunidad de conversar, y al respecto señalaron que pese a no existir indicios de proyectos sobre reforma, esta situación sigue siendo preocupante puesto que a sus notarias se siguen apersonando personas cuyo derecho de propiedad no se encuentra inscrito, a pesar de haber vivido más de 15 años en dichos predios. Los notarios manifiestan que, ellos buscan conducir a estas personas en la formalidad, sin embargo, no todos logran el éxito.

Conforme los resultados obtenidos, se observa que los notarios públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, afirmar que la incorporación de la séptima disposición en el decreto legislativo N° 1049, mediante la cual se regula que: “la presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quién se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados”. Este procedimiento ha coadyuvado al incremento de inscripciones de las escrituras públicas que contienen el contrato de compraventa inmobiliaria celebrado en instancia notarial.

De los resultados obtenidos, se observaron la presencia de dos fenómenos importantes, la falta de actualización catastral y la informalidad de la población peruana, aspectos que, si bien se tornan como obstáculos, finalmente son subsanables, ya que bajo un criterio de costo-beneficio, resulta mucho más ventajoso, tener un derecho inscrito, más aún en estos tiempos en los que la SUNARP ha adquirido una fuerte importancia dentro del tráfico inmobiliario.

Respecto a los registradores públicos, se observa lo siguiente:

De los resultados obtenidos se observa que los registradores públicos coinciden de forma absoluta, en una escala del 100%, afirmar que, en la actualidad, resulta ser extremadamente importante inscribir el derecho de propiedad adquirido, en el registro de propiedad inmueble comprendido en la SUNARP. Al respecto, cabe analizar que, si bien es cierto, la legislación peruana no obliga al contratante adquiriente consumir la celebración del contrato de compraventa con la inscripción del derecho de propiedad en la Sunarp, las deficiencias advertidas del sistema facultativo de inscripción han generado que el propietario no se sienta satisfecho con la premisa regulada en el artículo 949° del código civil de 1984, sino que busque garantizar efectivamente su derecho de propiedad, asumiendo los gastos notariales y registrales a fin de hacer público su titularidad.

Conforme los resultados obtenidos, se observa que los registradores públicos coinciden al 100% en afirmar que las ventajas y/o beneficios que representa tener una propiedad inscrita en el registro de propiedad inmueble – Sunarp, son las siguientes: i) seguridad jurídica, ii) oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros, y la obtención de iii) preferencia ante la concurrencia de acreedores. Frente a tal panorama, se analiza que optar por la inscripción del derecho de propiedad obtenido tras la celebración del contrato de compraventa, resulta ser favorable para el nuevo adquiriente, el propietario, puesto que le ofrece la garantía de publicitar el derecho adquirido, y considerando que lo inscrito en Registros Públicos es de conocimiento público para todos, presunción iure et de iure, satisface el alcance de la seguridad jurídica y evita en consecuencia la incertidumbre de la situación jurídica de los nuevos propietarios.

Conforme a los resultados obtenidos, se observa que la totalidad de los registradores públicos encuestados coinciden en afirmar que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP garantiza

mayor seguridad jurídica en relación al derecho adquirido por parte del comprador. De tal manera que, analizando la presente pregunta, se advierte que a pesar de encontrarnos en un sistema facultativo de inscripción, los registradores públicos, concedores del sector registral e inmobiliario y en base a su experiencia, consideran que el derecho de propiedad inscrito otorga mayor seguridad jurídica, puesto que a raíz de la inscripción, el derecho de propiedad adquiere publicidad, lo que lo convierte en oponible frente a terceros, ventajas que no se aprecian en una titularidad netamente declarativa.

De los resultados obtenidos se observa que la postura dominante coincide en señalar que nunca se han visto en el supuesto fáctico de cancelar un asiento registral sobre compraventa inmobiliaria en mérito a la presentación de un parte judicial. Al respecto, los registradores públicos refieren que, una vez que se alcanza la inscripción del derecho de propiedad obtenido bajo la figura contractual de la compraventa, es el propio registro inmobiliario quien le ofrecerá publicidad erga omnes, además de que al ampararse en la fe del registro, se genera a favor de este, la obtención de la seguridad jurídica, regulada como una de las garantías de la Sunarp, de conformidad con lo referido en el literal c) artículo 3) de la Ley N° 26366, por lo que quebrantar tal premisa, resulta ser poco probable, salvo casos excepcionales. Del mismo modo, a pesar de que existe un porcentaje equivalente al 25% que sostiene en un grado de intensidad menor su experiencia con la cancelación de asientos registrales sobre compraventa inmobiliaria, el registrador público encuestado precisó que este hecho obedeció frente a la presentación de partes notariales falsos.

Respecto a los Jueces Especializados Civiles, se observa lo siguiente:

De los resultados obtenidos se observa que la totalidad de los jueces especializados en civil encuestados coinciden en afirmar que la propiedad inscrita a diferencia de aquella que se haya fuera del Registro garantiza mayor seguridad jurídica en relación al derecho adquirido por parte del comprador. Al respecto, los encuestados refirieron que la mayoría de los procesos conocidos por su instancia, en los que se haya encontrado en litis el derecho de propiedad, se trataba justamente de titularidades no inscritas en el registro de propiedad inmueble – Sunarp, de allí a que claramente se evidencie la problemática que genera no publicitar el derecho adquirido. Asimismo, cabe señalar que si bien las transferencias inmobiliarias se rigen por el artículo 949° del código civil de 1984, el cual refleja la adopción de un sistema declarativo, este a la fecha, ha generado insuficiencia legal frente a la aparición y solidez adquirida por la Sunarp, ya que cuando en sede judicial se discute el mismo derecho, pero con distinta condición (inscrito y no inscrito), termina favoreciéndose finalmente al primero.

Conforme a los resultados obtenidos se observa que la postura dominante coincide en afirmar que ha sido muy a menudo la frecuencia con la que ante sus despachos judiciales se han conocido procesos demandados, cuya materia de litis se encontraba relacionado con la aplicación del artículo 949° del código civil de 1984, el cual, en líneas generales, no exige mayor formalidad para la celebración de las transferencias inmobiliarias. Del mismo modo, se advierte la existencia del 33.3%, el cual, si bien representa una postura distinta, esta mantiene la misma línea de conformidad, pero con una intensidad menor.

Ahora, analizando los dos resultados, se puede decir que la no inscripción del derecho de propiedad durante su larga aplicación, ha generado una alta demanda de procesos judiciales, relacionados a pretensiones como otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad y otros afines a la materia; lo que incluye a su vez un alto desprendimiento económico por parte de los demandantes y un empleo excesivo de tiempo en los órganos jurisdiccionales para resolver, que se podría evitar si el legislador contemplara en el texto expreso de la norma, la obligatoriedad de la inscripción de la compraventa inmobiliaria.

De los resultados obtenidos se advierte que, en su mayoría, los jueces especializados en civil consideran que las principales deficiencias del sistema facultativo de inscripción en relación a las transferencias inmobiliarias son: inseguridad jurídica, estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios, limitación al acceso de créditos financieros para la constitución de garantías reales y el incremento de procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad, tercería y nulidad del acto jurídico. No obstante, un porcentaje representado por el 33.3% puntualiza como especial deficiencia a la inseguridad jurídica. Evidenciándose de tal manera que la aplicación de un sistema facultativo de inscripción no resulta ser beneficioso, ni garantista para aquel que adquiere su derecho de propiedad, situación que amerita protección por parte del Estado.

De los resultados obtenidos se observa la presencia de dos resultados opuestos, por un lado, la postura dominante equivalente al 66.7% refiere estar de acuerdo en considerar a la inscripción del derecho de propiedad inmobiliario en el registro correspondiente, como la prueba idónea para acreditar la titularidad que ostenta el adquirente, no obstante, el 33.3% de la muestra de la población de los jueces civiles encuestados, señala estar en desacuerdo frente a la premisa planteada, puesto que, en su criterio esto atentaría contra el reconocimiento legal del comprador propietario según lo establecido en el artículo 949° del código civil, en todo caso añade que la inscripción garantiza el alcance de la seguridad jurídica, mas no se le puede restar importancia a una actuación que es permitida por la legislación peruana.

Conforme se observa, la postura dominante correspondiente al 66.7% coincide en afirmar que la razón fundamental por la cual el legislador redactó de tal manera el artículo 949° del código civil, fue que, en aquellos tiempos, Sunarp no representaba ser una institución garante para la seguridad jurídica. Por otro lado, a pesar de existir un porcentaje diferenciado equivalente al 33.3%, se advierte que la alternativa seleccionada guarda relación con la adoptada por la mayoría, ya que se sostiene que la razón fundamental fue que, en dicha época, el registro administrativo resultaba ser suficiente para la validez del derecho de propiedad adquirido mediante la figura de la compraventa inmobiliaria. Al respecto, a modo de análisis, en actualidad se evidencia que los registros administrativos tales como Cofopri o los que se hallan dentro de las municipalidades, no son equivalentes a la información proporcionada por el único registro jurídico que ofrece Sunarp, entidad que con el pasar de los años, ha ido adquiriendo mayor importancia y aceptación por aquellos que se amparan en la fe del registro, y optan por un actuar diligente.

DISCUSIONES

Una vez analizadas cada una de las respuestas obtenidas por parte de los notarios públicos de la provincia de Trujillo, corresponde evaluar de manera conjunta los resultados obtenidos, de tal manera que se evidencie la postura asumida en relación a la problemática planteada en la presente investigación, y su relación con los objetivos elaborados.

Al respecto, cabe señalar que se evidencia que la adopción del sistema facultativo de inscripción para los actos de transferencias inmobiliarias bajo la figura de la compraventa no refleja una garantía para el alcance de la seguridad jurídica, en relación al contratante adquirente, a quien, por Ley, le corresponde la denominación de propietario. Asimismo, se aprecia que el actual sistema de transferencia adoptado por nuestro país, a la fecha presenta deficiencias, siendo una de las más resaltantes la inseguridad jurídica que a su vez, conlleva el inicio de procesos judiciales, cuya materia mantiene en litis el derecho de propiedad; situaciones que se enmarcan dentro de las desventajas del sistema facultativo de inscripción.

Del mismo modo, se advierte que en sede notarial están a favor de evaluar la posibilidad de que el legislador plantee la inclusión del elemento de la inscripción registral, para refutar como válida la transferencia inmobiliaria realizada bajo la figura de la compraventa. Puesto que, desde la modificación de la séptima disposición regulada por el Decreto Legislativo N° 1049, se ha advertido el alza de inscripciones sobre materia inmobiliaria en la provincia de Trujillo, no viéndose lejano, ni mucho menos imposible el panorama de adentrarnos hacia un sistema garantizador, como lo es el sistema constitutivo para los actos celebrados a título oneroso.

Una vez analizadas cada una de las respuestas obtenidas por parte de los registradores públicos de la provincia de Trujillo, corresponde evaluar de manera conjunta los resultados obtenidos, de tal manera que se evidencie la postura asumida en relación a la problemática planteada en la presente investigación, y su relación con los objetivos elaborados.

Cabe señalar que se evidencia que la postura de los registradores públicos resalta a la seguridad jurídica como una de las razones por la cual resulta más conveniente la inscripción del derecho de propiedad en el registro inmobiliario contenido en la Sunarp, a pesar de no ser este un requisito para refutarse la calidad de propietario. De tal manera que, si bien es cierto la legislación peruana adopta la aplicación de un sistema declarativo para las transferencias inmobiliarias, en estos tiempos, tal premisa ha ido perdiendo valor y sobre todo la garantía de que ningún tercero cuestione el derecho de propiedad adquirido mediante la figura contractual de la compraventa. Aunado a ello, en análisis se aprecia que acogerse al amparo del Registro, le otorga al propietario seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad frente a terceros, garantías o efectos jurídicos que en su conjunto salvaguardan aquel desembolso patrimonial que se realizó como contraprestación para la adquisición del bien inmueble y su titularidad.

Una vez analizadas cada una de las respuestas obtenidas por parte de los jueces especializados en civil de la provincia de Trujillo, corresponde evaluar de manera conjunta los resultados obtenidos, de tal manera que se evidencie la postura asumida en relación a la problemática planteada en la presente investigación, y su relación con los objetivos elaborados.

Según los resultados obtenidos se evidencia que la postura de los jueces especializados en materia civil, sostiene que la aplicación del artículo 949° del código civil de 1984 presenta deficiencias para el alcance de la seguridad jurídica a favor de los adquirentes del derecho de propiedad obtenido mediante la figura de la compraventa inmobiliaria; de tal manera que su falta de eficacia, ha generado que ante sus despachos judiciales ingresen muy a menudo demandas en las que el objeto de litis es el derecho de propiedad. Frente a ello, resulta evidente que la no inscripción del derecho adquirido genera largas contiendas judiciales y a su vez gastos de tiempo y dinero.

Que si bien el derecho es una ciencia que permite regular las relaciones jurídicas entre los ciudadanos, esta no es de carácter estático, sino que va evolucionando y actualizando su normativa de acuerdo a las nuevas conductas que van apareciendo en la sociedad, y que colocan en riesgo el derecho adquirido. Al respecto, se puede señalar que, la aparición de nuevas modalidades de estafas, fraudes inmobiliarios, y la modernidad en la fabricación de documentos falsos para uso indebido en trámites notariales, que perjudica la obtención propia de la seguridad jurídica en los actos de compraventa inmobiliaria, hacen necesaria la obtención de una respuesta contundente por parte del legislador, y de las instituciones cuya participación resulta evidentemente imprescindible.

CONCLUSIONES

El Sistema Facultativo de Inscripción adoptado para los actos de compraventa inmobiliaria no genera una situación garantista para la persona titular del derecho de propiedad adquirido; por lo que, a fin de salvaguardar sus intereses, se ve inmersa en largos procesos judiciales, excesivos gastos por costas y costos, que en suma perjudican la posibilidad de convivir en una sociedad armoniosa.

La aplicación del sistema facultativo de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria perjudica la obtención de la seguridad jurídica registral en la provincia de Trujillo, toda vez que es solo a partir de la inscripción registral de un bien inmueble determinado en que el propietario del mismo adquiere todos los derechos y deberes que le confiere dicha titularidad, esto, a pesar de encontrarnos en un régimen de inscripción inmobiliaria facultativa, por lo que, en un contexto real propiamente dicho la inscripción registral en este ámbito es la que otorga en sentido estricto una adecuada seguridad jurídica aunque para la norma esta sea una situación opcional.

El sistema facultativo de inscripción inmobiliaria genera una carencia de seguridad jurídica al no brindar un debido respaldo por parte del Estado a aquellas personas que si

bien son parte pasiva en un acuerdo respecto de la enajenación de un bien inmueble, no inscriben su propiedad en los registros jurídicos correspondientes, a pesar de no ser esto último un requisito legalmente exigido en nuestros dispositivos legales vigentes, generando con ello innumerables pérdidas patrimoniales inmobiliarias frente a adquisiciones que en un inicio fueron evidentemente legítimas.

Considerar propietarios a aquellas personas que son parte adquirente en un contexto de enajenación de un inmueble a pesar de no inscribir su derecho en el registro jurídico correspondiente, conforme lo establece el Artículo 949 del Código Civil, es el punto de partida de la ambigüedad y la mala interpretación jurídica normativa, toda vez que dicho dispositivo legal, debe ser claro al establecer que si bien es cierto, es solo con el Contrato, Minuta o cualquier otro acto de disposición donde una persona resulte ser parte pasiva, puede ser considerado “Propietario”, también es verdad que los efectos que se pueda generar respecto de tener dicha condición, para conocimiento y oponibilidad frente a terceros, nace a partir de la inscripción registral, generando una certera seguridad jurídica inmobiliaria.

No resulta conveniente dejar a criterio del adquirente la posibilidad de registrar o no su derecho de propiedad inmobiliario obtenido mediante la figura de la compraventa, puesto que, si bien pueden verse amparados en la constancia de minutas, contratos o escrituras públicas no elevadas al registro jurídico correspondiente, esta situación a largo plazo genera incertidumbre jurídica respecto a la titularidad del verdadero propietario y con ella el incremento de procesos judiciales.

El sistema declarativo de inscripción ha coadyuvado a la existencia de escenarios de estafas, doble venta, fraudes inmobiliarios, así como a la problemática de la falta de acceso a los créditos financieros por no contar con un bien inmueble inscrito que permita garantizar la deuda, por lo que, se evidencia que la propiedad que se haya fuera del registro, y que se ampara en lo regulado por el artículo 949° del Código Civil de 1984, no resulta ser satisfactoria pues no otorga una seguridad jurídica garantista.

La inscripción del derecho de propiedad adquirido mediante la figura de la compraventa inmobiliaria resulta ser más ventajosa a diferencia de aquella que se encuentra fuera del registro jurídico, ya que su ingreso a Sunarp les otorga publicidad y oponibilidad frente a terceros, ello en mérito a la presunción iure et de iure que rige a favor de todos aquellos actos y derechos inscritos.

REFERENCIAS

- Arias Schreiber, M. (1998). Exégesis. Tomo IV. Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J. (2003). Código Civil Comentado por los cien mejores especialistas. Gaceta Jurídica.
- Beltrán Pacheco, J. (2002). Verdades y ambigüedad del Registro Inmobiliaria en el Perú ¿Obligatorio o Potestativo? Un ministerio por resolver. Derecho & Sociedad, 119-127.
- Borda, G.A. (1996). Manual de Derecho Civil – Parte General. Editorial Abelardo Perrot.
- Castillo Freyre, M. (2010). Tratado de la Venta. Fondo Editorial La Palestra.
- Código Civil de 1984. 14 de noviembre de 1984. D.L. N°. 295.
- Fernández Cruz, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. Revista de derecho Themis, (30), 149-173.
- Ferrero Costa, R. (2004). Curso de Derecho de las Obligaciones. Editorial Grijley.
- González Barrón, G. (2007). Introducción al derecho registral y notarial. Editorial Jurista.
- Guarniz Izquierdo, A. (1996). La propiedad como derecho fundamental. Derecho & Sociedad, 20(2), 36-42.
- Infante Cisneros, W. (2014) La Transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga]. http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/handle/UNSCH/731/TD%20D25_Inf.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR1XJbdIZ0dAK9CYQXB04sdUzHy8ed02Qp6vo0L2e3zYOmxBfmlNECCrIII
- La Puente Lavallo, M. (1999). Estudios sobre el contrato de compraventa. Gaceta Jurídica.
- Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Diario Oficial El Peruano. Lima: Congreso Constituyente Democrático, 04 de octubre. Poder Legislativo (1994).
- López Gamarra, J.J. (2017) El Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica [Tesis de Pregrado, Universidad Andina del Cusco]. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/1119/Jhefry_

Tesis_bachiller_2017.pdf?sequence=3&isAllowed=y&fbclid=IwAR1FnEfZN
CpfXE4o-FjnQgtRUBJ-uc_COe-tOltQ6jxA-hvJqxho6-G6ljY

Palacio Pimentel, G. (1985). Manuel de derecho civil. Editorial Huallaga.